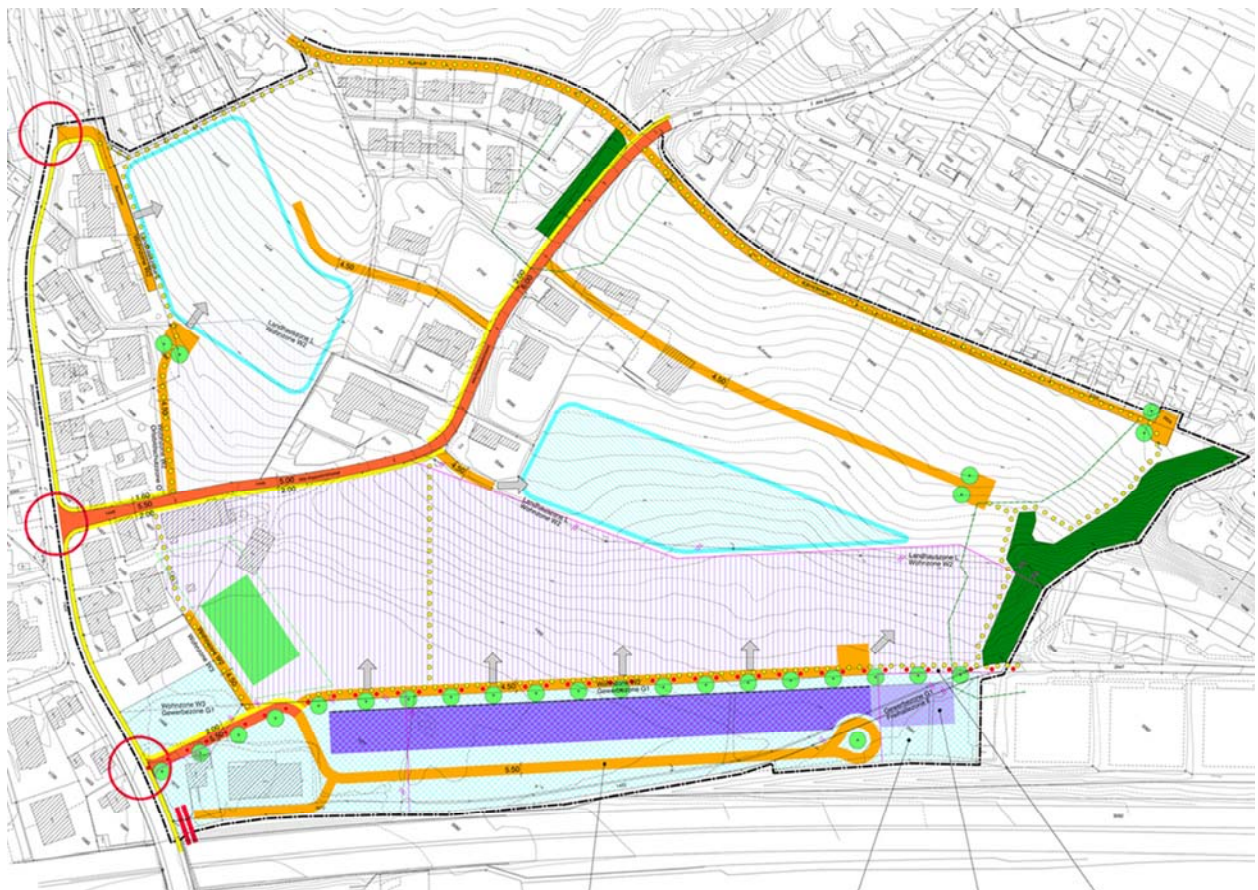


Quartiergestaltungsplan

Ein Leitfaden für Bauwillige, Planer und Investoren



Wieso ein Leitfaden?

Anlass und Ziel

Das Instrument des Quartiergestaltungsplanes ist im Gegensatz zum Bebauungsplan vielen Bauwilligen und Investoren noch nicht geläufig. Der vorliegende Leitfaden will diesen Personen und weiteren Interessierten das Planungsinstrument näher vorstellen.

Anlaufstelle

Den Bauwilligen, Planern und Investoren, die eine Quartiergestaltungsplanung einleiten möchten, wird empfohlen, mit der Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar Kontakt aufzunehmen:

Abteilungsleiter Planung / Bau: Urs Spillmann
Telefon: 041 769 04 10
Mail: urs.spillmann@baar.zg.ch

Inhalt

Wo was zu finden ist

Was ist ein Quartiergestaltungsplan?	3
Was kann in einem Quartiergestaltungsplan geregelt werden?	4
Wie wird ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet?	7
Wann ist ein Quartiergestaltungsplan notwendig?	8
Welche Vorteile bietet ein Quartiergestaltungsplan?	9

Was ist ein Quartiergestaltungsplan?

Rechtsgrundlage

Das Instrument des Quartiergestaltungsplanes ist in § 4 Abs. 3 der Baarer Bauordnung 2005 wie folgt umschrieben:

„Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können durch den Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen werden. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Arealbebauungen und Bebauungsplänen und zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierfreiräumen.“

Grundzüge der Quartierstruktur

Der Quartiergestaltungsplan legt als Teilrichtplan über ein begrenztes Gebiet die Grundzüge der künftigen Quartierstruktur fest. Die Inhalte beschränken sich auf zentrale Aspekte, die eine übergeordnete Koordination erfordern und von öffentlichem Interesse sind.

Verbindlichkeit

Für den Gemeinderat und die Abteilung Planung/Bau ist der Inhalt eines festgesetzten Quartiergestaltungsplanes verbindlich. Sie dürfen keine planungsrechtlichen Festlegungen treffen, die mit diesem im Widerspruch stehen. Der Gemeinderat kann jedoch beim Vorliegen neuer Erkenntnisse Abweichungen zulassen, wenn der Sinn und Zweck der Festlegungen nicht unterlaufen und insgesamt eine gleichwertige oder bessere Lösung ermöglicht wird. Dies ergibt einen Spielraum, bei Bedarf in angemessenem Rahmen auf neue Anliegen der Grundeigentümer eingehen zu können.

Die Festlegungen sind für die Grundeigentümer nur indirekt verbindlich. Sie halten jedoch wichtige öffentliche Anliegen der Gemeinde fest, welche für Konkurrenzverfahren oder Bebauungspläne als Randbedingungen gelten, aber auch für die Beurteilung von Arealüberbauungen und weiteren Baugesuchen wegleitend sind.

Form

Der Quartiergestaltungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situation 1:500 oder 1:1000
- Festlegungen in Form von Handlungsanweisungen
- Erläuternder Bericht

Der erläuternde Bericht soll den Prozess des Quartiergestaltungsplanverfahrens dokumentieren sowie die gewählten Festlegungen begründen und illustrieren. Zudem soll er aufzeigen, welche Sachverhalte in privatrechtlichen Verträgen zu regeln sind (Strassenbau, Fuss- und Fahrwegrechte, Quartierfreiraum, Unterhalt, Landabtausch, Kostenschlüssel etc.).

Beispiele

Bis Ende 2008 wurden vom Gemeinderat bereits 15 Quartiergestaltungspläne festgesetzt. Diese sind unter www.baar.ch, link: ZugMap, einsehbar. Ebenso sind die Gebiete bezeichnet, wo Quartierplanungen noch erforderlich sind.

Was kann in einem Quartiergestaltungsplan geregelt werden?

Wichtigste Inhalte

Der Quartiergestaltungsplan enthält in der Regel Festlegungen zu den Themen Erschliessung, Bebauung, Lärmschutz, Freiraum und Baubedarf. Meist ist eine Landumlegung zu regeln. Fallweise sind spezifische Aussagen zu Nutzung, Grünräumen, Etappen und weiteren Aspekten miteinzubeziehen.

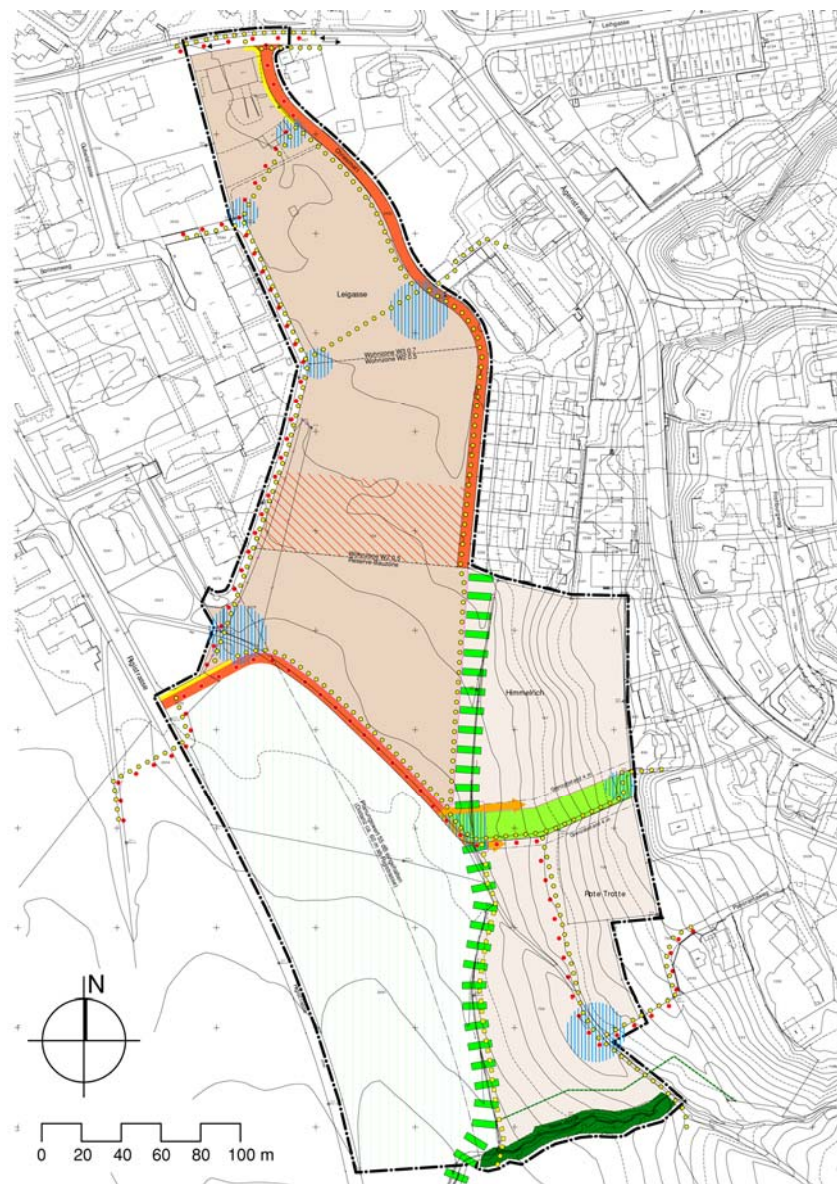
Quartiergestaltungsplan am Beispiel Rote Trotte

Festlegungen:

-  Geltungsbereich
-  Quartierstrassen
-  Zufahrten
-  Erschliessungsspielraum
-  Radroute
-  Trottoirs
-  Öffentliches freigeführtes Fusswegnetz (durch die Grundeigentümer zu erstellen)
-  Öffentlicher Fussweg Richtung Inwil (durch die Gemeinde zu erstellen)
-  Bebauung Ebene (höhere bauliche Dichte) mit Arealbauungspflicht
-  Bebauung Hang (niedrigere bauliche Dichte) mit Arealbauungspflicht
-  Quartierfreiraum
-  Bereich für projektabhängige platzartige Freiräume
-  Bereich für ökologische Vernetzung
-  Anzustrebende neue Parzellengrenzen

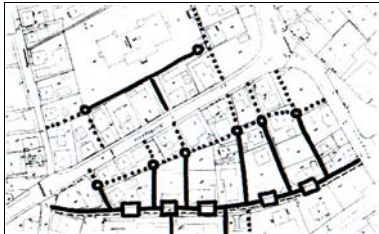
Information:

-  Wohnzone WZ 0.5 Reserve-Bauzone Zonengrenzen
-  Landschaftsschutzzone
-  Wald und Waldabstandslinien



Nachfolgend sind im Sinne von Beispielen einige Auszüge aus verschiedenen Quartiergestaltungsplänen zu den wichtigsten zu behandelnden Themen illustriert.

Zur Erschliessung



Aus mehreren Erschliessungsprinzipien ist die zweckmässigste Lösung zu finden. Wesentlich ist die Strassenführung und die Gestaltung des Strassenraumes. Weitere Aussagen sind zu den Anschlusspunkten an das übergeordnete Strassennetz, zu den Wendemöglichkeiten, zur Parkierung, zum Fuss- und Radwegnetz und zur Dimensionierung zu machen. Im Quartiergestaltungsplan sind die jeweiligen favorisierten Varianten in einem angemessenen Detaillierungsgrad festzulegen.



Beispiele von Festlegungen zur Erschliessung:

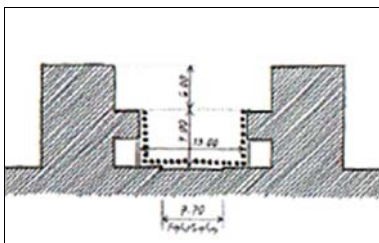
„Die Quartierstrasse einschliesslich freigeführtem Fussweg ist durch die Grundeigentümer gemeinsam zu realisieren. Das erforderliche Land für die Strasse ist durch die Grundeigentümer im Verhältnis ihres Landanteiles abzutreten. Wegleitend sind die im Plan eingetragenen Fahrbahn- und Wegbreiten.“

„Das Strassennetz ist im Plan festgelegt, für die Projektierung gilt ein Anordnungsspielraum. Alle Stichstrassen sind mit Wendepunkten für Lastwagen zu versehen, die in die Umgebungsgestaltung der Projekte einzubeziehen sind.“

Zur Bebauung



Bei der Bebauung geht es darum, die wesentlichen Aspekte der angestrebten Siedlungsstruktur zu regeln. Wichtig ist vor allem eine gute ortsbauliche Einordnung, die auf die jeweilige bestehende Bebauung Rücksicht nimmt. Je nach Situation sind detaillierte Festlegungen aufgrund von Überbauungsstudien mit Modellen erforderlich oder es genügen generelle Aussagen wie z.B. eine Bebauungsplan- oder eine Arealbauungspflicht. In Einzelfällen sind Angaben über Geschosshöhe, Dachform und Hinweise zu Querschnittlösungen unerlässlich.

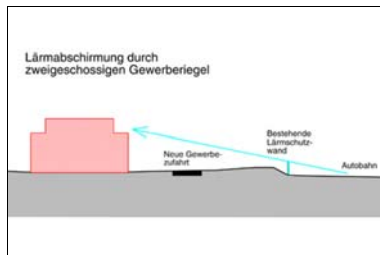


Beispiele von Festlegungen zur Bebauung:

„Der Baubereich mit maximaler Gesamthöhe 10.00 m sichert im Sinne einer strukturellen Kontinuität den Bestand der typischen Altbauten längs der Marktgasse sowie den Ersatz derselben in einem ortsbaulich verträglichen Rahmen. Die Baubereichsgrenzen an der Markt-gasse sind als Baulinien mit Anbaupflicht umzusetzen.“

„Für die in der Zone W2 gelegenen Gebiete gilt eine Arealbauungspflicht. Allfällige Erhöhungen der Grundaussnutzung sind von der Qualität konkreter Bauprojekte abhängig.“

Zum Lärmschutz



Reserve-Bauzonen gelten in der Regel als Bauzone, in welcher infolge der fehlenden Erschliessung die Planungswerte einzuhalten sind. Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept ist auf die Einhaltung der Planungswerte auszurichten. In vielen Fällen sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich, namentlich, wenn sich das Gebiet abseits viel befahrener Strassen oder Bahnlinien befindet. In jedem Fall muss der Quartiergestaltungsplan den Sachverhalt des Lärmschutzes thematisieren.

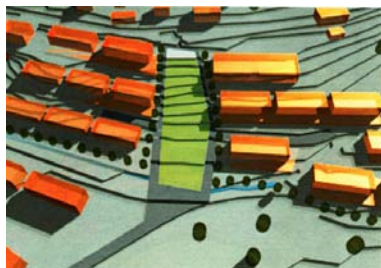
Beispiel einer Festlegung zum Lärmschutz:

„Im Bereich zwischen dem Gewerberiegel und den Tennisplätzen ist die Notwendigkeit eines zusätzlichen Lärmschutzes (Wall, Wand, Gebäudeteil) im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu klären.“

Zum Freiraum



Je nach Lage dürfte der zu sichernde Freiraum ganz unterschiedlich sein. Das Spektrum reicht vom Quartierplatz und der Spielwiese über einen Aussichtspunkt bis zum erhöhten Gewässer- und Waldabstandsbereich. Der Landbedarf für einen Quartierfreiraum soll durch eine anteilmässige Landabtretung getragen werden. Die Ausnützung der entsprechenden Fläche bleibt in der Regel erhalten und kann mittels baulicher Verdichtung auf die übrigen bebaubaren Flächen verlagert werden. In der Bauordnung ist in § 11 festgehalten, dass diese Quartierfreiräume zusätzlich zur Spielfläche 3-5 % der Landfläche ausmachen sollen.



Beispiel einer Festlegung zum Freiraum:

„Der im Plan bezeichnete Quartierfreiraum ist von Bauten freizuhalten und in die ökologische Vernetzung miteinzubeziehen. Der unterste Teil ist mit einem platzartig gestalteten Wendebereich, der oberste Teil mit einem zum Verweilen einladenden Aussichtspunkt zu kombinieren.“

Zum Baulandbedarf

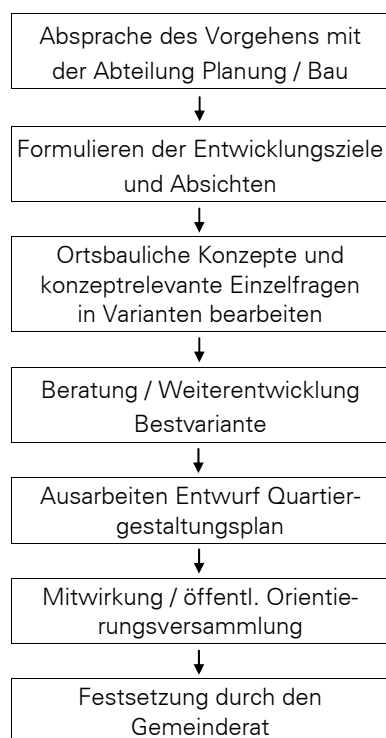
In der Wegleitung zur Bauordnung 2005 (§ 38, Freigabe von Reserve-Bauzonen) hat der Gemeinderat seine Vorstellungen zur zeitlichen Reihenfolge der Baulandfreigabe dargelegt. Für die Freigabe muss ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegen und darin auch der Baulandbedarf abgehandelt sein. Dieser Nachweis muss hinreichende Aussagen über die Einwohner- bzw. Beschäftigtenentwicklung, die Baulandreserven und die Verfügbarkeit der Parzellen im Quartier in Bezug auf die gemeindliche Entwicklung enthalten. Er ist in Absprache mit der Abteilung Planung / Bau zu erarbeiten. Es geht darum, aufzuzeigen, dass es zur Freigabe der Reserve-Bauzone keine gleichwertige Alternative gibt.

Wie wird ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet?

Beteiligte

Am Erfolgversprechendsten ist die Erarbeitung des Quartiergestaltungsplanes in einem kooperativen Prozess zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde. Die wichtigsten Beteiligten sollen in einer gemeinsamen Projektorganisation mit ihren Interessen eingebunden werden. Für die Sachbearbeitung der Planung empfiehlt sich der Beizug einer mit Quartiergestaltungsplänen vertrauten neutralen Fachperson.

Ablauf, Zeitbedarf und Kosten



Der generelle Arbeitsablauf zur Entwicklung eines Quartiergestaltungsplanes lässt sich am nebenstehenden Schema skizzieren. Die einzelnen Schritte werden von der Abteilung Planung / Bau begleitet und der Planungskommission und dem Gemeinderat (jeweils 1- bis 2-mal) zur Beratung unterbreitet.

Die Vorbereitung, Erarbeitung und Festsetzung eines Quartiergestaltungsplanes beansprucht aufgrund der bisherigen Erfahrungen einen Zeitaufwand von etwa einem Jahr. In Fällen mit komplexeren Problemstellungen oder zahlreichen Grundeigentümern, kann die Meinungsbildung mehr Zeit erfordern.

Der Kostenaufwand ist naturgemäss von der Komplexität, der Arealgrösse und dem Zeitaufwand abhängig. Dabei spielt die Entscheidungsfreudigkeit der Beteiligten eine wichtige Rolle. Als Anhaltspunkt mag dienen, dass die Kosten für die bisher erarbeiteten Quartiergestaltungspläne in der Grössenordnung von rund Fr. 50'000.- lagen. Dies entspricht Kosten von ca. Fr. 1.- pro m².

Bei den Kosten ist zu berücksichtigen, dass mit dem Quartiergestaltungsplan wesentliche Vorleistungen erbracht werden, die bei der Projektierung nicht mehr anfallen. Zudem können die Kosten meist unter mehreren Grundeigentümern proportional zu ihren Landanteilen aufgeteilt werden.

Eine finanzielle Beteiligung der Gemeinde erfolgt je nach Interessenslage.

In den Gebieten mit erhöhten Gestaltungsanforderungen gemäss gemeindlichem Richtplan Siedlung und Landschaft beteiligt sich die Gemeinde mit 20 %. Die Erteilung des entsprechenden Planungsauftrages erfolgt zusammen mit der Abteilung Planung / Bau.

Wann ist ein Quartiergestaltungsplan notwendig?

Neue Ortsplanung 2005

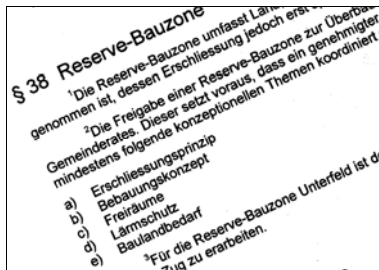


Die bauliche Entwicklung der Gemeinde soll namentlich mit Reserve-Bauzonen gesteuert werden, weshalb grössere unbebaute Gebiete dieser Zone zugewiesen sind. Die Freigabe einzelner Reserve-Bauzonen zur Überbauung erfolgt durch den Gemeinderat nach Vorliegen eines genehmigten Quartiergestaltungsplanes. Im gemeindlichen Richtplan „Siedlung und Landschaft 2005“ sind insgesamt 17 Gebiete, für welche Quartiergestaltungspläne vorgesehen sind, als Gebiete mit erhöhten Gestaltungsanforderungen bezeichnet. Dabei handelt es sich um Siedlungserweiterungen, Reserve-Bauzonen und grössere unbebaute Bauzonen.

Erhöhte Gestaltungsanforderungen / Freiflächen

Gemäss §11 der Bauordnung gilt in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten eine Bebauungsplanpflicht (BP) für öffentliche Freiflächen. In der Regel ist es vorteilhaft vorgängig einen Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten, damit z.B. kleinere BP-Einheiten festgelegt werden können. Unter gewissen Bedingungen kann gemäss §11, Abs. 5, auf die BP-Pflicht ganz oder teilweise verzichtet werden. Eine Voraussetzung ist dabei jeweils ein Quartiergestaltungsplan.

Freigabe der Reserve-Bauzonen



Gemäss § 38 der Bauordnung müssen zur Freigabe einer Reserve-Bauzone mindestens folgende konzeptionellen Themen in einem genehmigten Quartiergestaltungsplan koordiniert sein:

- Erschliessungsprinzip
- Bebauungskonzept
- Freiräume
- Lärmschutz
- Baulandbedarf

Freiwilliger Quartiergestaltungsplan

Es ist auch möglich, für Bauland ausserhalb der im Richtplan bezeichneten Gebiete freiwillig einen Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten, beispielsweise auf grösseren Grundstücken mit veraltetem Baubestand, der durch Neuüberbauungen ersetzt werden soll. Damit kann das nachfolgende Baubewilligungsverfahren reibungsloser abgewickelt werden.

Welche Vorteile bietet ein Quartiergestaltungsplan?

Ein Quartiergestaltungsplanverfahren bietet den Grundeigentümern bedeutende Vorteile und schafft in vielen konzeptionellen Fragen Klarheit.

Konzept ist koordiniert

Es liegt ein Konzept vor, das die verschiedenen und manchmal widersprüchlichen planerischen Anliegen über ein grösseres Gebiet koordiniert.

Kantonale Anliegen werden soweit vorhanden koordiniert.

Öffentliche Interessen sind klar

Die wesentlichen öffentlichen Interessen sind geklärt und im Quartiergestaltungsplan festgehalten.

Viele in den gemeindlichen Richtplänen enthaltene Festlegungen betreffen das öffentliche Interesse. Dies können Strassenverbindungen, Fuss- und Radwege, Aussichtsbereiche, Quartierfreiräume oder auch ökologische Vernetzungen sein.

Dank dem kooperativen Prozess findet auch eine Abwägung zwischen unterschiedlichen privaten Interessen statt.

Handlungsanweisungen sind definiert

Die Randbedingungen für allfällige Konkurrenzverfahren oder für Bebauungspläne sind in Form von behördenverbindlichen Festlegungen definiert.

Bei Baueingaben, die diese Handlungsanweisungen beachten, sind die öffentlichen Anliegen berücksichtigt, auch wenn sie nicht in grundeigentümergebundenen Planungsmitteln festgesetzt sind.

Rechtssicherheit ist gegeben

Der Quartiergestaltungsplan ist mit der abschliessenden Festsetzung durch den Gemeinderat rechtskräftig.

Der Grundeigentümer darf darauf zählen, dass die Festlegungen in den nachfolgenden Bebauungsplan- oder Baubewilligungsverfahren vom Gemeinderat nicht mehr in Frage gestellt werden.

Reserve-Bauzonen können bebaut werden

Reserve-Bauzonen können durch den Gemeinderat zur Bebauung freigegeben werden.

Fazit

Auf der Grundlage eines Quartiergestaltungsplanes lassen sich die nachfolgenden Planungsschritte zügig abwickeln (Bebauungspläne, Arealbebauungen, Baubewilligungsverfahren).