



## Merkblatt Quartierplanung

### Begriff und Zweck

Quartierpläne (QP) regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten der Bauzonen. Sie verfeinern den Zonenplan für das entsprechende Teilgebiet (Art. 18 Abs. 1 BauG). Wo es die Verhältnisse rechtfertigen, kann sich ein Quartierplan auf die Regelung einzelner Elemente beschränken (Art. 20 Abs. 1 Baugesetz, BauG, GDB 710.1).

Quartierpläne bezwecken eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung von grösseren Gebieten. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen (Art. 18 Abs. 2 BauG).

### Abweichung von der Regelbauweise

Quartierpläne können von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 18 Abs. 3 BauG).

Die Gemeinden legen im Baureglement fest, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von der Regelbauweise abgewichen werden darf.

### Verfahrensarten

Seit 1994 kennt der Kanton zwei Arten von Quartierplanverfahren:

- A: Quartierpläne die vom Gemeinderat erlassen und vom Regierungsrat genehmigt werden
- B: Quartierpläne die vom Gemeinderat abschliessend erlassen werden.

Die Kriterien, wann ein Quartierplan nach dem Erlass durch den Gemeinderat auch der Genehmigung durch den Regierungsrat bedarf, sind in Art. 18 Abs. 9 und 10 BauG festgelegt. Die Gemeinden können diese Bestimmungen ergänzen.

*Ein Quartierplan bedarf der Genehmigung des Regierungsrates, wenn innerhalb des Quartierplanareals:*

- a. \* die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird;
- b. \* die traufseitige Fassadenhöhe von 15.0 m überschritten wird;
- c. mehr als vier Vollgeschosse vorgesehen sind;
- d. die Gebäudelänge von 36.0 m bei zwei- und mehrgeschossigen Bauten überschritten wird;
- e. Baulinien begründet oder geändert werden.

*Für Quartierpläne in reinen Industriezonen besteht die Genehmigungspflicht nur, wenn die Gesamthöhe von 20.0 m überschritten wird.*

Die Änderung von Quartierplänen erfolgt im selben Verfahren wie deren Erlass.  
Änderungen an einem vom Regierungsrat genehmigten Quartierplan werden durch das zuständige Departement genehmigt, sofern gegen diese Änderung keine Beschwerde durch den Regierungsrat zu entscheiden ist (Art. 5 Abs. 1 Bst. b BauG).

## **Verfahren und Einbezug Kanton durch die Gemeinden**

Für die Durchführung des Quartierplanverfahrens sind die Gemeinden zuständig.

Anlaufstelle für Private ist stets die Gemeinde. Sie

- klärt, ggf. unter Beizug des Kantons, welches Verfahren zur Anwendung gelangt: A oder B.
- beantwortet Fragen der Privaten im Rahmen der Erarbeitung des Quartierplans. Sie kann den Kanton via ARV/Raumplanung im Rahmen einer **Vorabklärung** beiziehen, wenn es um Fragen im Zuständigkeitsbereich des Kantons geht.

Das Quartierplanverfahren wird in den Art. 11 bis 15 der Bauverordnung (BauV GDB 710.11) geregelt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Verfahrensablauf für die beiden Quartierplanverfahren (A und B) mit Fokus auf den Einbezug des Kantons durch die Gemeinden auf. Sie hält zudem fest, dass die Abwicklung mit GemDat erfolgt, welche Unterlagen in welcher Anzahl in Papierform erforderlich sind und gibt weitere Hinweise.

BauG/BauV	A: Quartierpläne, die vom Gemeinderat erlassen und vom Regierungsrat genehmigt werden	Unterlagen/Hinweise	B: Quartierpläne, die vom Gemeinderat abschliessend erlassen werden	Unterlagen/Hinweise
Art. 11 Abs.1BauV	Aufstellen QP durch Gemeinde oder Private	Bestandteile eines QP vgl. Art. 19 Abs. 1 BauG  Die Gemeinde eröffnet im GemDat ein Planungsgeschäft "Quartierplan". Darin wird das QP-Verfahren von der Planungsidee bis zur Rechtskraft des QPs abgewickelt.	Aufstellen QP durch Gemeinde oder Private	Bestandteile eines QP vgl. Art. 19 Abs. 1 BauG  Die Gemeinde eröffnet im GemDat ein Planungsgeschäft "Quartierplan". Darin wird das QP-Verfahren von der Planungsidee bis zur Rechtskraft des QPs abgewickelt.
	Einreichen QP bei der Gemeinde, sofern er durch Private aufgestellt wurde		Einreichen QP bei der Gemeinde, sofern er durch Private aufgestellt wurde.	
	Eingangskontrolle und Prüfung QP durch Gemeinde		Eingangskontrolle und Prüfung QP durch Gemeinde	
	Gemeinde übermittelt QP-Unterlagen an ARV/Raumplanung zur <b>Vorprüfung*</b>	Digital im GemDat und in Papierform (erforderliche Anzahl Papierunterlagen vgl. unten "Erforderliche Unterlagen")	Gemeinde bezieht die kantonalen Fachstellen via ARV/Raumplanung ein.	Digital im GemDat und in Papierform (erforderlich Anzahl Papierunterlagen vgl. unten "Erforderliche Unterlagen")
	<b>Vorprüfung</b> QP durch Kanton*:	Die kantonalen FS werden von ARV/Raumplanung eingeladen und ein konsolidierter Vorprüfungsbericht erstellt, der der Gemeinde zugestellt wird. Dauer rund 3 Monate	<b>Einbezug Kantonale Fachstellen</b> wird durch ARV/Raumplanung koordiniert.	Die kantonalen FS werden von ARV/Raumplanung eingeladen. Die Stellungnahmen der FS werden von ARV/Raumplanung gesammelt und der Gemeinde zugestellt.
	Vorprüfungsergebnisse einarbeiten durch Gemeinde oder Private		Rückmeldungen der Fachstellen werden durch Gemeinde gesichtet und bei Widersprüchen mit den FS bereinigt.  Einarbeiten konsolidierte Rückmeldungen durch Gemeinde oder Private	

Art. 12 Abs. 1 BauV	Orientierung berührte Grundeigentümer durch Gemeinde		Orientierung berührte Grundeigentümer durch Gemeinde	
Art. 12 BauV	Öffentliche Auflage		Öffentliche Auflage	
Art. 13 Abs. 1 BauV	Einsprachebehandlung durch Gemeinde und ggf. Überarbeitung QP		Einsprachebehandlung durch Gemeinde und ggf. Überarbeitung QP	
Art. 14 Abs. 1 BauV	Erlass durch Gemeinderat		Erlass durch Gemeinderat	
	Gesuch um Genehmigung an den Regierungsrat  Vorbereitung Genehmigungsantrag an den Regierungsrat durch das zuständige BRD, ARV/Raumplanung	Die Gemeinde reicht das Genehmigungsgesuch inkl. die erforderlichen Unterlagen in Papierform bei der Staatskanzlei ein und legt sie auch im GemDat ab. (Anzahl vgl. unten "Erforderliche Unterlagen")		
Art. 14 Abs 3 BauV  <u>Art. 13 Abs. 3 BauV</u>	<u>Genehmigung</u> und ggf. <u>Beschwerdebehandlung</u> durch Regierungsrat.		Ggf. Beschwerdebehandlung Regierungsrat	
	Ggf Weiterzug an - VWGer - Bundesgericht		Ggf. Weiterzug an - Verwaltungsgericht - Bundesgericht	
	Rechtskraft	Nach Eintritt der Rechtskraft sind Quartierpläne durch die Gemeinde - im Grundbuch anzumerken; - Aufnahme und Nachführung im ÖREB-Kataster (vgl. Merkblatt im Anhang)	Rechtskraft	Nach Eintritt der Rechtskraft sind Quartierpläne durch die Gemeinde - im Grundbuch anzumerken; - Aufnahme und Nachführung im ÖREB-Kataster (vgl. Merkblatt im Anhang)

\* Wird seit einigen Jahren auf Wunsch der Gemeinden praktiziert, aktuell noch nicht Bestandteil der Baugesetzgebung (Gegenstand der laufenden Baugesetzrevision)

## **Erforderliche Unterlagen**

### *Vorabklärung*

Pläne und weitere Unterlagen sind nach Rücksprache mit dem Amt für Raumentwicklung und Verkehr, Raumplanung (Tel . 041 666 62 83) einzureichen (Anzahl und Umfang der einzureichenden Unterlagen sind abhängig von den sich stellenden Fragen).

### *Vorprüfung*

Quartierplandossiers inkl. Pläne bis DIN A3 werden elektronisch im GemDat zur Verfügung gestellt. Pläne grösser DIN A3 werden **dreifach** in Papierform eingereicht.

### *Genehmigung*

Das Quartierplandossier inkl. sämtliche Pläne ist **fünffach** einzureichen:

- 1 Dossier für die Gemeinde
- 1 Dossier für das Bau- und Raumentwicklungsdepartement
- 1 Dossier für die Staatskanzlei
- 1 Dossier für die GIS-Daten AG
- 1 Dossier für die Grundeigentümer (gesamthaft)

## **Gebühren**

Für Vorabklärungen, Vorprüfungen und Genehmigungen durch den Kanton werden gestützt auf Art. 1 Abs. 1 Bst. b AGV (GDB 643.11), i.V.m. Art. 1 AB AGV (GDB 643.111) Gebühren erhoben.

## **Anhang**

- Merkblatt über die Aufnahme und Nachführung von Quartierplänen im ÖREB-Kataster  
[www.ow.ch/dl.php/de/56fd19d4a82de/OW\\_Merkblatt\\_QP\\_im\\_REBK\\_2016-03-31.pdf](http://www.ow.ch/dl.php/de/56fd19d4a82de/OW_Merkblatt_QP_im_REBK_2016-03-31.pdf)

Stand 23.06.2021/su