

Verordnung über den Quartierplan (Quartierplanverordnung)

(vom 18. Januar 1978)¹

Der Regierungsrat beschliesst:

I. Materielle Grundsätze und Begriffe

1. Quartierplangebiet (§ 124f. PBG)

§ 1. Land ausserhalb der Bauzonen kann nach § 124 Abs. 1 PBG⁴ insbesondere in einen Quartierplan mit einbezogen werden: A. Erfassbares Gebiet

- a. im ordentlichen Quartierplan, soweit es der planungsgerechten Erschliessung des erfassten Gebietes, der sinnvollen Abgrenzung einzelner Grundstücke, der Sicherung zonengemässer Umschwünge sowie der Einrichtung gemeinschaftlicher Ausstattungen und Ausrüstungen oder der Erschliessung von Bauten und Anlagen dient, die ausserhalb der Bauzonen zulässig sind,
- b. in der Grenzbereinigung, soweit dadurch die Ausscheidung einer überbaubaren Parzelle in der Bauzone ohne einseitige Zuweisung im Sinne von § 179 PBG erst ermöglicht wird,
- c. in der Gebietssanierung, soweit der sanierungsbedürftige Ortsteil ausserhalb der Bauzonen liegt und die vorgesehene Erneuerung mit der zonenrechtlichen Nutzungsordnung vereinbar ist.

§ 2. ¹ Wird das Quartierplangebiet durch bestehende, nicht ausbaubedürftige Strassen oder Fusswege begrenzt, gilt der quartierplanseitige Strassen- oder Wegrand als Begrenzung. B. Bezugsgebiet
I. Strassen und Wege

² Bei vorgesehenen Strassen mit rechtskräftigen oder projektierten Baulinien ist auf die Strassenachse abzustellen; fehlt ein konkretes Bauprojekt, gilt die Baulinienachse.

³ Vorgesehene Quartierstrassen dürfen das Quartierplangebiet nur soweit begrenzen, als ihnen für das gegenüberliegende Gebiet keine baurechtliche Erschliessungsfunktion zukommt.

§ 3. ¹ Begrenzen öffentliche Gewässer das Quartierplangebiet, ist II. Gewässer
massgeblich:

- a. bei Gewässern mit eigener Parzelle die Grundstücksgrenze,
- b. bei Servitutsgewässern der Bachrand,

- c. bei geplanten Gewässerführungen die festgesetzte oder projektierte Baulinie für Fluss- und Bachkorrekturen; bei kleineren, im Sinne von § 8 Abs. 1 als Vorfluter dienenden Gewässern die Baulinienachse.

² Baulinien für Fluss- oder Bachkorrekturen sind in sinngemässer Anwendung von § 125 PBG festzusetzen.

III. Wald

§ 4. Wird der Quartierplan durch Wald begrenzt, gilt die vom kantonalen Forstdienst⁶ festgesetzte forstrechtliche Waldgrenze als Begrenzung, sofern nicht die Tiefe des im Zonenplan festgesetzten Waldabstands eine abweichende Regelung rechtfertigt.

IV. Übrige Begrenzungen

§ 5. Weitere als Quartierplangrenze in Frage kommende Hindernisse im Sinne von § 124 Abs. 2 PBG, wie Bahnlinien, Zonengrenzen, Baulinien und Grundstücksgrenzen, sind auf ihre Beständigkeit hin zu überprüfen.

2. Baudenkmäler (§ 127 PBG)**Begriff**

§ 6. ¹ Baudenkmäler nach § 127 PBG sind Bauten und Anlagen, die durch dauernde oder provisorische Schutzmassnahmen geschützt sind.

² Wird durch den Quartierplan die Beeinträchtigung eines inventarisierten Schutzobjektes in Aussicht genommen, melden im privaten Quartierplan die Grundeigentümer und im öffentlichen Quartierplan die Quartierplankommission die vorgesehene Massnahme dem Gemeinderat; hernach gilt § 213 PBG.

3. Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften (§ 129 PBG)**Inhalt und Auswirkungen**

§ 7. ¹ Gestaltungspläne, die Grundlage für die Neuzuteilung sind, müssen inhaltlich so genau sein, dass sie eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Umlegung gewährleisten.

² Werden mit dem Quartierplan Sonderbauvorschriften erlassen und wird deren Realisierung nicht gleichzeitig rechtlich gesichert, müssen die Neuzuteilungen sowohl bei einer Überbauung nach der allgemeinen Bau- und Zonenordnung als auch bei einer solchen nach den Sonderbauvorschriften den gesetzlichen Vorschriften entsprechen; in den übrigen Fällen gilt Absatz 1.

4. Abzüge (§ 138 PBG)

§ 8. ¹ Kleinere öffentliche Versorgungsanlagen im Sinne von § 138 Abs. 2 lit. b PBG, die auch dem Quartier dienen, sind namentlich als Vorfluter dienende Bäche und Dolen, Regenbecken, Abwasserpumpwerke, Trafostationen und Gasdruckreduzierstationen.

Für öffentliche Verkehrswege und Versorgungsanlagen

² Der Landbedarf für umgrenzende öffentliche Verkehrswege und kleinere als Vorfluter dienende Gewässer wird je nach der getroffenen Quartierplanbegrenzung bis zur Achse der projektierten Anlage oder der Baulinie abgezogen.

§ 9. Bei der Umlegung nach Flächen sind bereits im Altbestand ganz oder zum Teil erschlossene Grundstücke nach dem Verhältnis ihres Erschliessungsgrades zwischen Alt- und Neubestand vom prozentualen Abzug zu entlasten.

Für Erschliessungsanlagen

5. Zuteilung (§§ 139 ff. PBG)

§ 10. Bei Umlegungen nach Werten im Sinne von § 142 PBG sind neben der verhältnismässigen wirtschaftlichen Wertgleichheit soweit möglich insbesondere die nachstehenden Gesichtspunkte zu beachten:

Bei Umlegung nach Werten

- a. Lagequalität nach Massgabe der Topographie, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung,
- b. zulässige Nutzweise, namentlich bei zonenkonformer persönlichkeitsbezogener Nutzung des Altbestands,
- c. Rechtsstellung des Eigentümers im Altbestand bei Gebietssanierungen, soweit dadurch eine zweckgerechte Erneuerung nicht ungünstig beeinflusst wird.

6. Bau der quartierplanlichen Anlagen (§§ 166 ff. PBG)

§ 11. ¹ Die Pflicht zum Bau öffentlicher Verkehrswege und Versorgungsanlagen im Sinne von § 138 Abs. 2 lit. b PBG, die für die baurechtliche Erschliessung des im baulichen Vollzug befindlichen Quartierplangebiets notwendig sind, obliegt dem Gemeinwesen und richtet sich nach § 93 PBG.

Baupflicht des Gemeinwesens

² Die Kosten für den im Sinne von § 93 PBG vorzeitigen Bau solcher Anlagen sind von den Gesuchstellern vorzuschüssen; das Gemeinwesen kann über die Pflicht zur Bevorschussung hinaus die vorzeitige Erstellung solcher Anlagen von einer vollumfänglichen Kostenübernahme durch die Gesuchsteller abhängig machen.

³ Für Strassen und Vorfluter, deren Achse den Quartierplan begrenzt, ist das erforderliche Land ausserhalb des Beizugsgebiets nötigenfalls zwangsweise zu erwerben.

Überbaute
Grundstücke

§ 12. Überbaut im Sinne der §§ 168 Abs. 3 und 170 PBG sind Grundstücke, die Bauten und Anlagen enthalten, welche eine Erschliessung im Sinne der §§ 236 und 237 PBG voraussetzen.

Klein-
grundbesitz

§ 13. Kleingrundbesitz im Sinne von § 174 PBG liegt vor, wenn der Gesuchsteller glaubhaft macht, dass aufgrund des geringen Ausmasses seines Grundeigentums im gesamten Bauzonegebiet die voraussichtlichen quartierplanlichen Baukosten weder durch Teilverkäufe noch durch Aufnahme von Grundpfanddarlehen wirtschaftlich verantwortbar finanziert werden können. Vorbehalten bleibt die Beurteilung der Härte des Einzelfalls aufgrund der sonstigen persönlichen Verhältnisse des Gesuchstellers.

Baukosten

§ 14. Baukosten sind alle mit dem Bau der quartierplanlichen Anlagen anfallenden Kosten, wie diejenigen für die Projektierung, Submission, Bauaufsicht und das Abrechnungswesen.

7. Verfahrenskosten (§ 177 PBG)

Verfahrens-
kosten

§ 15. Verfahrenskosten sind alle mit der Aufstellung und dem Vollzug des Quartierplans anfallenden Kosten, wie diejenigen für die administrative Begleitung, die Bearbeitung der Pläne mit Einschluss von Architektur- und Ingenieurarbeiten, die Festlegung des Geldausgleichs und des Verlegers der Erstellungskosten, die Vermessung und Vermarktung, den grundbuchlichen Vollzug sowie im Falle von Gebiets-sanierungen zusätzlich diejenigen für den Sozialbericht und die spätere Beurteilung einer Gesamterneuerung, den Schutz der Quartiersversorgung und den Schutz der Mieter.

8. Besondere Begriffe und Institute der Gebietssanierung (§§ 186 ff. PBG)

§ 16. Teilerneuerungen im Sinne von § 191 Abs. 2 PBG sind Gesamterneuerungen, die sich inhaltlich auf eine Beseitigung oder bauliche Sanierung misständlicher Bauten und Anlagen sowie auf die Erstellung gemeinschaftlicher Ausstattungen und Ausrüstungen beschränken; alle anderen Gebietssanierungen sind Gesamterneuerungen im Sinne von § 191 Abs. 1 PBG.

Gesamt- und Teilerneuerung

§ 17. Im Sozialbericht nach § 193 PBG sind namentlich darzustellen:

Sozialbericht

- a. der bestehende Zustand des Sanierungsgebiets und soweit erforderlich seiner Umgebung im Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung hinsichtlich der Bausubstanz, der Bevölkerungsstruktur, der Umwelteinflüsse, der Ausstattung, der Erholung und der Erschliessung, alles in sinngemässer Berücksichtigung von § 18 Abs. 2 lit. a, c, d, e, g und i PBG,
- b. gegebenenfalls die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche auftretenden Schutzobjekte,
- c. die möglichen Auswirkungen der Erneuerung auf die nach lit. a und b beurteilten Eigenheiten des Sanierungsgebiets.

§ 18. Versorgungsbetriebe im Sinne von § 194 PBG sind Betriebe, die den Bewohnern des Sanierungsgebiets und seiner näheren Umgebung Güter und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf anbieten, wie Lebensmittelläden, Apotheken, Blumenläden, Arztpraxen, Coiffeure und Wirtschaften.

Versorgungsbetriebe

II. Verfahrensrechtliche Bestimmungen

§ 19. ¹ Gesuche um Verfahrenseinleitung oder um Zustimmung zu derselben im Sinne der §§ 132, 147 und 190 PBG haben zu enthalten:

A. Verfahrenseinleitung

- a. die Bezeichnung der Quartierplanart (§§ 131 ff., 137 ff., 178 und 186 PBG),
- b. eine allgemeine Umschreibung des Zwecks des nachgesuchten Verfahrens (§§ 123, 178 und 187 PBG),
- c. als Unterlage eine Kopie des Grundbuchplans über das fragliche Gebiet und seine nähere Umgebung, der die Namen der Grundeigentümer, die geltenden Baulinien und namentlich bei Teilquartierplänen im Sinne von § 123 Abs. 2 PBG weitere für die Beurteilung erforderliche Angaben aufweist.

I. Allgemein

² Gesuch und Unterlagen sind in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

³ Wird das Verfahren von Amtes wegen eingeleitet, sind die gleichen Unterlagen zu den Akten zu nehmen.

II. Abweichungen
1. Privater Quartierplan

§ 20. Gesuche um Zustimmung zur Einleitung privater Quartierplanverfahren im Sinne von § 132 PBG haben überdies ein grundbuchamtliches Verzeichnis der Grundeigentümer zu enthalten; das Gesuch ist von den Eigentümern oder ihren bevollmächtigten Vertretern zu unterzeichnen.

2. Besondere Quartierplanarten
a. Grenzberreinigung

§ 21. Gesuchen um Durchführung einer Grenzberreinigung im Sinne von § 181 PBG ist lediglich eine Kopie des Grundbuchplans, der die beteiligten Grundstücke umfasst, und ein Grundbuchauszug über diese beizulegen.

b. Gebiets-sanierung

§ 22. ¹ Gesuche um Einleitung einer Gebietssanierung haben überdies zu enthalten:

- a. eine Begründung, weshalb das in Aussicht genommene Gebiet im Sinne der §§ 186 und 187 PBG sanierungsbedürftig ist,
- b. eine Begründung für die in Aussicht genommene Gebietsabgrenzung im Sinne von § 188 PBG,
- c. ein grundbuchamtliches Grundeigentümerverzeichnis mit Angabe der Grundstücksflächen im Beizugsgebiet,
- d. den Nachweis des erforderlichen Quorums.

² Die Eigentümer, die das notwendige Quorum im Sinne von § 190 PBG bilden, haben das Gesuch zu unterzeichnen.

III. Einleitungsbeschluss

§ 23. Im Beschluss über die Verfahrenseinleitung ist insbesondere über die Zulässigkeit des nachgesuchten Verfahrens und die Zweckmässigkeit der Gebietsabgrenzung zu entscheiden; ferner ist auf allenfalls notwendige Neuanlagen oder Ausbauten öffentlicher Verkehrswege, Versorgungsanlagen und Vorfluter sowie auf Baudenkmäler hinzuweisen.

IV. Grundbuchauszüge

§ 24. Ist das Verfahren rechtskräftig eingeleitet, sind die Akten durch vollständige Grundbuchauszüge zu ergänzen.

B. Zwischenentscheide vor der ersten Grundeigentümerversammlung
I. Allgemein

§ 25. ¹ Nach der rechtskräftigen Verfahrenseinleitung und vor der ersten Grundeigentümerversammlung entscheidet in der Regel der Gemeinderat, ob

- a. Sonderbauvorschriften oder ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden sollen,

- b. eine Umlegung nach Werten geboten ist,
- c. Mindestgrössen für die Neuzuteilung vorgeschrieben werden.

² In einem späteren Zeitpunkt können solche Entscheide nur noch bei besonderen Verhältnissen, die den Aufschieb rechtfertigen, getroffen werden.

³ Sofern es sich als zweckmässig erweist, kann vor diesen Zwischenentscheiden eine orientierende Vorversammlung durchgeführt werden, zu der alle Beteiligten im Sinne von § 152 Abs. 1 PBG einzuladen sind; § 152 Abs. 3 PBG findet sinngemäss Anwendung.

⁴ Derartige Entscheide sind den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

§ 26. ¹ Bei Gebietssanierungen ist überdies zu entscheiden, ob eine Teil- oder eine Gesamterneuerung erforderlich ist. II. Gebiets-
sanierung

² Dieser Entscheid und im Falle einer Teilerneuerung die Zwischenentscheide nach § 25 Abs. 1 erfolgen zwingend während der dort vorgeschriebenen Frist.

³ Vor dem Entscheid ist mindestens eine orientierende Vorversammlung durchzuführen.

§ 27. Der erste Entwurf im Sinne von § 151 PBG hat je nach den konkreten Zielen des Verfahrens über die folgenden Bereiche in grundsätzlicher Hinsicht Auskunft zu geben: C. Plan-
ausarbeitung
I. Erster
Entwurf

- a. Plan des Beizugsgebiets,
- b. neue Grenzen,
- c. Neuzuteilungen unter Angabe der Zirkaflächenmasse beziehungsweise -wertquoten,
- d. öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen im Sinne von § 138 Abs. 2 lit. b PBG,
- e. Plan der quartierplanmässigen Erschliessungsanlagen, wie Strassen, Wege und Werkleitungen,
- f. Baulinienentwürfe,
- g. Plan der vorgesehenen gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen und hiefür in Aussicht genommene rechtliche Regelung,
- h. Entwürfe für Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne,
- i. provisorische Schätzung allfälliger Geldausgleiche und provisorischer Verleger der Erstellungskosten,
- k. Erläuterungen besonderer Massnahmen, wie von Beseitigungen bestehender Gebäude, von Vorkehrungen hinsichtlich gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen des privaten Rechts, Dienstbarkeiten, Grundlasten oder vorgemerakter persönlicher Rechte, von Zusammenlegungen einzelner Grundstücke, von Auskäufen und von besonderen Zuteilungsansprüchen des Gemeinwesens. 1. Allgemein

2. Gebiets-
sanierung

§ 28. ¹ Bei Gebietssanierungen sind zusätzlich zu den Unterlagen gemäss § 27 vorzulegen:

- a. Angaben über die in Aussicht zu nehmenden Anstrengungen zum Schutze der Eigentümer, Mieter und Pächter im Sinne von § 195 PBG,
- b. Angaben über den baulichen Zustand der bestehenden Gebäude im Sinne von § 196 PBG,
- c. Vorstellungen über den Vollzug des Rechtsübergangs im Sinne von § 200 PBG und die Durchführung des Baus im Sinne von § 201 PBG.

² Bei Gesamterneuerungen sind überdies erforderlich:

- a. der Sozialbericht in ausgearbeiteter Form, soweit er den bestehenden Zustand würdigt; im Übrigen als grundsätzlicher Ausblick auf die Auswirkungen der in Aussicht genommenen Erneuerung,
- b. eine Liste jener Inhaber von Versorgungsbetrieben, die für die Bauzeit Ersatzräume im Sinne von § 194 PBG begehren, und Vorschläge darüber, wie und wie weit diese Begehren erfüllt werden können.

II. Über-
arbeiteter
Entwurf

§ 29. ¹ Der überarbeitete Entwurf im Sinne von § 154 PBG hat die gleichen Angaben wie der erste Entwurf zu enthalten, diese aber soweit zu konkretisieren und zu vervollständigen, dass Begehren im Sinne von § 155 Abs. 1 PBG und bei Gebietssanierungen von § 30 gestellt werden können.

² Die in Aussicht genommene Ersatzbeschaffung für Versorgungsbetriebe bei Gebietssanierungen im Sinne von § 194 PBG ist den entsprechenden Betriebsinhabern ebenfalls schriftlich mitzuteilen.

III. Stellung
von Begehren

§ 30. ¹ Begehren im Sinne von § 155 Abs. 1 PBG sind schriftlich einzureichen.

² Bei Gebietssanierungen sind innert gleicher Frist und mit gleicher Rechtswirkung wie in § 155 PBG Begehren zu stellen:

- a. auf Erhaltung bestehender Gebäude (§§ 127 und 196 PBG),
- b. zum Grundkonzept der vorgesehenen Neuüberbauung und Umgebungsgestaltung (Gestaltungsplan),
- c. auf Entlassung des eigenen Grundstücks und solcher von Dritten (§ 188 PBG),
- d. um eine andere Neuzuteilung in wertmässiger, örtlicher, bewertungsmässiger und rechtlicher Hinsicht.

³ Inhaber von Versorgungsbetrieben, die nicht innert der Frist von § 155 PBG auf die verlangte Beschaffung von Ersatzräumen schriftlich verzichten, werden unter den Voraussetzungen von § 194 Abs. 2 PBG ersatzpflichtig.

§ 31. ¹ Der bereinigte Quartierplan umfasst je nach den konkreten Zielen des Verfahrens folgende Bestandteile:

- a. Plan des Beizugsgebiets,
- b. Grundeigentübertabelle,
- c. Pläne 1 : 500 oder 1 : 1000 über den Alt- und Neubestand,
- d. Zuteilungstabelle,
- e. Vermessungsplan,
- f. Baulinienplan,
- g. Niveaulinienplan,
- h. Plan der gemeinsamen Ausstattungen und Ausrüstungen,
- i. Ordnung der Rechtsverhältnisse und Regelung des Baus von gemeinsamen Ausstattungen und Ausrüstungen,
- k. Werkleitungsplan,
- l. technischer Bericht,
- m. Begründung, Aufhebung und Änderung von beschränkten dinglichen Rechten und vorgemerkten persönlichen Rechten,
- n. Ordnung des Geldausgleichs,
- o. Kostenverlegerplan und -tabelle für die quartierplanlichen Anlagen.

² Der Vermessungsplan ist unter Beizug des zuständigen Nachführungsgeometers auszuarbeiten und muss den Anforderungen einer definitiven Mutation entsprechen. Für die Bereinigung der Rechtsverhältnisse ist in der Regel das zuständige Grundbuchamt beizuziehen.

³ Sofern es sich als zweckmässig erweist, können verschiedene Pläne und Aufstellungen zusammengefasst werden.

⁴ Allfällige Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sind beizulegen.

⁵ Dem Quartierplan ist eine Schätzung der Kosten für den Bau der quartierplanlichen Anlagen beizulegen.

§ 32. ¹ Die bereinigte Gebietssanierung umfasst je nach ihrer Zielsetzung überdies:

- a. genaue Angaben über die zulässige Bewerbung der Neubauten und ihrer Umschwünge,
- b. Ordnung des Rechtsübergangs in sachlicher und zeitlicher Hinsicht,
- c. Regelung der Bauabwicklung,
- d. Regelung der Ersatzbeschaffung für Betriebe der Quartiersversorgung,
- e. Vorkehren zum Schutz der Mieter.

IV. Bereinigter Entwurf
1. Allgemein

2. Gebiets-sanierung

² Der vollständig ausgefertigte Sozialbericht ist der Gebietssanierung beizulegen.

D. Festsetzung bei Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen

§ 33. ¹ Für die Durchführung des Quartierplans notwendige Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne (§ 7 Abs. 1), deren Erlass in die gleiche Zuständigkeit wie die Bau- und Zonenordnung fällt (§§ 88 und 86 Abs. 2 Satz 1 PBG), sind nach Fertigstellung des bereinigten Entwurfs und vor Festsetzung des Quartierplans dem nach der Gemeindeordnung zuständigen Organ zum Entscheid vorzulegen; bei Zuständigkeit des Gemeinderates erfolgt die Zustimmung zu entsprechenden privaten Gestaltungsplänen zusammen mit der Quartierplanfestsetzung.

² Bei abweichender Zuständigkeit wird unmittelbar anschliessend an den Beschluss über die Sonderbauvorschriften oder den Gestaltungsplan – allenfalls nach Durchführung der erforderlichen Anpassung im hierfür vorgeschriebenen Verfahren – der Quartierplan festgesetzt.

³ Quartierplan sowie Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan werden gleichzeitig öffentlich bekanntgemacht und aufgelegt.

⁴ Für den Rechtsschutz gelten hinsichtlich Zuständigkeit und Verfahren die Bestimmungen über die Anfechtung von Quartierplänen.

E. Genehmigung

§ 34. Der rechtskräftig festgesetzte Quartierplan samt Sonderbauvorschriften oder Gestaltungsplan ist dem Regierungsrat in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen.

F. Vollzug

§ 35. Der Eintritt neuer Rechtsverhältnisse aufgrund einer Gebietssanierung ist nötigenfalls von den interessierten Grundeigentümern dem Gemeinderat zwecks Anmeldung für den grundbuchlichen Vollzug und Durchführung des Geldausgleichs schriftlich zu melden.

G. Bau der Erschliessungsanlagen
I. Projektgenehmigung und Aufsicht

§ 36. ¹ Werden die quartierplanlichen Anlagen im privaten Verfahren nach § 166 PBG erstellt, sind die Projekte vor Baubeginn dem Gemeinderat oder den zuständigen Werkträgern zur Genehmigung zu unterbreiten.

² Abweichungen vom genehmigten Projekt sind nur im Einvernehmen mit dem Gemeinderat oder dem zuständigen Werkträger gestattet.

³ Der Genehmigungsinstanz ist es jederzeit gestattet, genehmigungspflichtige Bauarbeiten zu überprüfen und, falls es die Umstände erfordern, die Inangriffnahme einzelner Bauabschnitte von einer besonderen Kontrolle abhängig zu machen.

§ 37. Gesuche um den Bau quartierplanlicher Anlagen durch die Gemeinde haben zu enthalten: II. Baugesuche

- a. Ausführungen, ob ein Gesuch im Sinne von § 167 oder § 168 PBG gestellt wird,
- b. Grundbuchauszüge, aus denen die Verfügungsgewalt der Gesuchsteller hervorgeht,
- c. den Nachweis, dass eine Einigung über den privaten Bau nicht erzielt werden konnte,
- d. im Falle von Gebietssanierungen den Nachweis, dass die nachgesuchten Bauarbeiten nach den zeitlichen Festlegungen des Quartierplans fällig und allenfalls vorgängig durchzuführende Mutationen grundbuchlich vollzogen sind.

III. Organisatorische Bestimmungen

§ 38. ¹ Die Quartierplankommission im Sinne von § 130 PBG wird vom Gemeinderat auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Quartierplankommission

² Die Kommission besteht aus mindestens drei und höchstens fünf ordentlichen Mitgliedern; nach Möglichkeit sollen ihr auch Sachverständige angehören.

³ Für das Wahlverfahren und die Wählbarkeit gilt das Gesetz über die politischen Rechte vom 1. September 2003², für den Ausstand § 5 a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959^{3,7}.

⁴ Die Beschlüsse der Quartierplankommission sind zu protokollieren.

§ 39. ¹ An der Grundeigentümersammlung nehmen die Beteiligten persönlich oder mittels eines schriftlich bevollmächtigten Vertreters teil. Grundeigentümersammlungen

² Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt, in das die Ausführungen der Quartierplankommission und die Anregungen sowie Begehren der Grundeigentümer samt Begründung aufgenommen werden, soweit sie zur Sache gehören und für die weitere Planbearbeitung wesentlich sind.

³ Das Protokoll wird innert sechs Tagen an die Teilnahmeberechtigten versandt.

⁴ Teilnehmer, die nicht innert zehn Tagen seit Zustellung des Protokolls beim Gemeinderat oder Bauamt schriftlich Berichtigungen begehren, haben die Richtigkeit des Protokolls anerkannt.

IV. Mitwirkung mehrerer Gemeinden

- Einleitung § 40. Erfordert die sinnvolle Begrenzung des Bezugsgebiets Land in zwei oder mehreren Gemeinden, ist auf Gesuch eines Grundeigentümers oder bei Einleitung von Amtes wegen einer Gemeinde in allen betroffenen Gemeinden das Verfahren einzuleiten.
- Plan-
ausarbeitung § 41. Die Planausarbeitung erfolgt in gemeinsamen Grundeigentümersversammlungen und in der Regel unter der Leitung einer gemeinsamen Quartierplankommission, in der die Gemeinden möglichst gleichmässig vertreten sind; gemischte Quartierplankommissionen dürfen nötigenfalls mehr als fünf Mitglieder umfassen.
- Beschluss-
fassung und
Kundmachung § 42. ¹ Beschlüsse, welche die Quartierplanbeteiligten betreffen, fassen die Gemeinderäte der gelegenen Sache getrennt.
² Beschlüsse, die einen Fristenlauf auslösen, sind jedoch zeitlich möglichst koordiniert zu fassen und durchzuführen.
³ Beschlüsse, die inhaltlich zusammenhängen, sind überdies einheitlich kundzumachen.
- Interne
Regelungen § 43. Spätestens mit der Planfestsetzung regeln die Gemeinden untereinander die Zuständigkeiten für die Vorbereitung und Anmeldung des grundbuchlichen Vollzugs, den Zahlungsverkehr beim Geldausgleich und beim Bau der quartierplanlichen Anlagen, die Bauaufsicht, das Abrechnungswesen und die Erhebung der Verfahrenskosten.
- Auslösung
der Baupflicht § 44. ¹ Das Quartierplangebiet liegt im Sinne von § 167 PBG im zeitlichen Bereich des Erschliessungsplans, wenn nach den massgeblichen Erschliessungsplänen für alle öffentlichen Anlagen eine Baupflicht besteht.
² Für die Gesuchstellung findet § 40 sinngemäss Anwendung.
- Aufsicht § 45. Können sich die Gemeinden hinsichtlich Inhalt oder Verfahren nicht einigen, entscheidet auf Gesuch einer Gemeinde oder eines Grundeigentümers erstinstanzlich die Baudirektion als Aufsichtsbehörde; vorbehalten bleiben die ordentlichen Rechtsmittel im Quartierplanverfahren.

V. Übergangsrecht

- Unterstellung
altrechtlicher
Quartierpläne
unter neues
Recht § 46. ¹ Begehren um Unterstellung bereits unter altem Recht eingeleiteter Quartierplanverfahren sind schriftlich beim Gemeinderat einzureichen; gleiches gilt für die Meldung des Verfahrensstands privater Quartierplanverfahren im Sinne von § 355 Abs. 2 PBG.

² Bereits festgesetzte oder genehmigte altrechtliche Quartierpläne können durch Teilrevision dem neuen Recht unterstellt werden, soweit dadurch nicht in hängige Schätzungsverfahren eingegriffen wird. Derartige Teilrevisionen haben sich auf die gesetzlich notwendigen Anpassungen und Ergänzungen zu beschränken.

§ 47. ¹ Solange der Erschliessungsplan während der Einführungszeit des neuen Rechts fehlt, beziehungsweise der Regierungsrat von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans nicht entbunden hat, liegt das Quartierplangebiet im Sinne von § 168 PBG ausserhalb des Erschliessungsplans.

Auslösung der Baupflicht bei fehlendem oder in Revision befindlichem Erschliessungsplan

² Absatz 1 findet sinngemäss Anwendung, wenn sich der Erschliessungsplan mit Bezug auf das Quartierplangebiet in Revision befindet oder beim Regierungsrat ein Gesuch um Erstreckung der Fristen gemäss § 94 Abs. 2 PBG hängig ist.

VI. Inkraftsetzung

§ 48. Diese Verordnung tritt nach der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den vom Regierungsrat zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft⁵.

Inkraftsetzung

¹ OS 46, 788 und GS V, 147.

² [LS 161](#).

³ [LS 175.2](#).

⁴ [LS 700.1](#).

⁵ In Kraft seit 1. Juli 1978 (OS 46, 833).

⁶ Fassung gemäss RRB vom 8. Juli 1998 (OS 54, 630). In Kraft seit 1. August 1998.

⁷ Fassung gemäss RRB vom 3. November 2010 ([OS 65, 806](#); [ABI 2010, 2429](#)). In Kraft seit 1. Januar 2011.