

Wegleitung Areal- und Quartierplanung

Erprobte Instrumente für eine
hohe Siedlungsqualität

November 2023

Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio



Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung (ARE GR)

Projektleitung

Ralf Petter, ARE GR

Bearbeitung:

STW AG für Raumplanung, Chur

Renzo Fachin, Samuel Keller

Christina Blumenthal, Blumenthal Advokatur

Mathias Flepp, Ralf Petter, ARE GR

Gestaltung und Fotos

Markus Bär, ARE GR

Andrea Badrutt, Chur

Dokumente online unter

www.are.gr.ch

November 2023

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 1 |
| 1.1 Ausgangslage | 1 |
| 1.2 Zweck und Adressaten der Wegleitung | 2 |
| 1.3 Rechtliche Grundlagen | 2 |
| 1.3.1 Bund | 2 |
| 1.3.2 Kanton | 2 |
| 1.3.3 Gemeinde | 3 |
| 1.4 Vergleich der Planungsinstrumente | 3 |
| | |
| 2. Arealplanung | 6 |
| 2.1 Ziel und Zweck | 6 |
| 2.2 Verhältnis zur Grundordnung | 6 |
| 2.3 Zuständigkeit und Verfahren | 8 |
| 2.3.1 Digitalisierung Arealplanung | 10 |
| 2.4 Bestandteile und Inhalte einer Arealplanung | 11 |
| 2.5 Befristung, Änderung oder Aufhebung | 12 |
| 2.6 Kostenverteilung | 13 |
| | |
| 3. Quartierplanung | 14 |
| 3.1 Ziel und Zweck | 14 |
| 3.2 Verhältnis zur Grundordnung | 15 |
| 3.3 Zuständigkeit und Verfahren | 16 |
| 3.3.1 Phase 1: Einleitung | 18 |
| 3.3.2 Phase 2: Erarbeitung des Quartierplans | 18 |
| 3.3.3 Phase 3: Kostenverteiler | 19 |
| 3.3.4 Bereinigung von Rechten | 20 |
| 3.4 Bestandteile und Inhalte einer Quartierplanung | 20 |
| 3.4.1 Bereinigung von Rechten | 21 |
| 3.5 Befristung, Änderung oder Aufhebung | 22 |
| 3.5.1 Voraussetzungen und Bedarf der Änderung bzw. Aufhebung | 22 |
| 3.5.2 Verfahren | 23 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| 4. Landumlegung | 23 |
| 4.1 Allgemeines und Hinweise | 23 |
| 5. Themen / Inhalte | 24 |
| 6. Qualitätsanforderungen | 26 |
| 6.1 Verfahren | 26 |
| 6.2 Bebauungsqualität | 27 |
| 6.3 Erschliessungsqualität | 28 |
| 6.4 Freiraumqualität | 29 |
| 6.5 Umwelt | 30 |
| 6.6 Sozialraum | 31 |
| 6.7 Fazit | 32 |

*Folgeplanungen als Beitrag für
eine integral hohe
Siedlungsqualität*



1.1 Ausgangslage

Mit dem Paradigmenwechsel in der Raumplanung hin zu einer Siedlungsentwicklung nach innen ergeben sich neue Aufgaben und Herausforderungen. Einerseits sorgt die Innenentwicklung für neue Impulse in der räumlichen Entwicklung der Gemeinden und mit der Nutzungsintensivierung können die Infrastrukturen effizienter genutzt werden. Andererseits steigt der Druck auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, auf wichtige Freiräume sowie allgemein auf bestehende Nutzungen und Qualitäten. Die Entwicklung ist deshalb sorgfältig zu planen, damit Identität und Charakter trotz Veränderungen langfristig erhalten bleiben.

Mit dem Fokus auf die Entwicklung im bereits bebauten und genutzten Gebiet steigt die Komplexität von Planungsaufgaben. Die Einbindung und Berücksichtigung der verschiedenen Interessen wird damit zu einer grossen Herausforderung. Mit diesen gestiegenen Anforderungen sehen sich die Gemeinden resp. die kommunalen Planungsbehörden, aber auch die Planenden (Grundeigentümerschaften und ihre Beratenden) zunehmend konfrontiert.

Sehr wichtige Instrumente für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung sind Areal- und Quartierpläne. Diese werden genutzt zur Herstellung der Baureife und der optimalen Nutzbarkeit von Arealen und Bauparzellen oder zur Weiterentwicklung von bereits (teilweise) überbauten oder genutzten Gebieten. Mit der Gewährung von Ausnützungsboni in Abhängigkeit von der Erfüllung gestalterischer Vorgaben bieten Areal- und Quartierpläne zudem Anreizmöglichkeiten für eine qualitätsvolle Verdichtung der Siedlung.

Areal- und Quartierplanungen kommen zur Anwendung, wenn grössere Gebiete gesamthaft beplant werden sollen oder wenn Flächen eine erhebliche Bedeutung hinsichtlich ihrer Gestaltung oder Nutzung aufweisen und besondere Qualitätsansprüche vorliegen (z.B. Ortseingang, Ortsbildschutzbereiche, Siedlungsrand, etc.).

Mit dem Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen und der haushälterischen Nutzung des Bodens kommt den Themen Siedlungsqualität und Gestaltung verstärkt Gewicht zu. Die verschiedenen Interessen, welche sich unter anderem aus diesen Ansprüchen ergeben, sind bei Umnutzungen oder Nachverdichtungen von Arealen gesamthaft abzuwägen und zu berücksichtigen. Areal- und Quartierpläne können für eine umfassende Abwägung aller Interessen zielführend eingesetzt und als Chance zur Realisierung qualitativ hochwertiger Überbauungen genutzt werden. So werden nicht nur die Minimalanforderungen erfüllt, sondern auch weitere wichtige Themen wie Klimawandel, Biodiversität, nachhaltige Mobilität, Energieeffizienz, bezahlbarer Wohnraum etc. können berücksichtigt werden. Areal- und Quartierpläne resp. Folgeplanungen können damit einen wertvollen Beitrag an eine integral hohe Siedlungsqualität leisten.

1.2 Zweck und Adressaten der Wegleitung

Die vorliegende Wegleitung richtet sich in erster Linie an Gemeinden, jedoch auch an private Interessierte. Die Gemeinden beschäftigen sich im Rahmen ihrer täglichen Arbeit sowie der Umsetzung der Ortsplanungen mit Folgeplanungen. Aufgrund spezifischer Entwicklungsabsichten oder durch die Festlegung einer Folgeplanpflicht (Arealplan- oder Quartierplanpflicht) im Zonenplan sind auch Private aufgefordert, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen.

Die Wegleitung soll aufzeigen, welche Möglichkeiten und Vorteile der Einsatz von Areal- und Quartierplanungen bringt, wo und wann der Einsatz dieser Planungsinstrumente geboten ist und welche Zielsetzungen damit verfolgt werden können. Zudem wird dargelegt, welche Inhalte zu erarbeiten und welche formellen Verfahrensschritte zu durchlaufen sind.

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Bund

Ziele RPG 1
s. Art. 1 & 3 RPG

Am 3. März 2013 hat die schweizerische Bevölkerung eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG 1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. **Ziele der revidierten Bestimmungen** sind ein sorgsamer Umgang mit dem Boden, Bauzonen massvoll festzulegen und kompakte Siedlungen zu schaffen. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden, bspw. durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen.

Die Kantone wurden mit der Revision des Raumplanungsgesetzes angehalten, ihre Richtpläne an die neuen bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Im Bereich der Siedlung haben sie im Richtplan insbesondere festzulegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt und die Siedlungserneuerung gestärkt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. c und e RPG).

Zudem sind die Kantone verpflichtet worden, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden jene Massnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen (Art. 15a RPG).

1.3.2 Kanton

Die Anpassung des kantonalen Richtplans in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) ist von der Regierung des Kantons Graubünden am 20. März 2018 erlassen und am 10. April 2019 vom Bundesrat genehmigt worden. Parallel zur Richtplananpassung erfolgte eine Teilrevision des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG; BR 801.100). Im Zentrum der Teilrevision stand der Erlass der erforderlichen kantonalen Regelungen zur Baulandmobilisierung sowie die kantonale Umsetzung des Mehrwertausgleichs.

Gemäss Art. 19a Abs. 1 KRG haben die Gemeinden die nötigen Rahmenvoraussetzungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können. Dazu gehören insbesondere Folgeplanungen, die Erschliessung und die Landumlegung (Art. 19a Abs. 2 KRG).

Die kantonalen gesetzlichen Grundlagen für die Folgeplanungen finden sich im KRG. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Arealplan, welche den Zweck, den Inhalt und das Verfahren regeln, sind in Art. 46 bis 50 KRG sowie in Art. 12 bis 15 der zugehörigen Raumplanungsverordnung (KRVO; BR 801.110) festgelegt. Die Art. 51 bis 54 KRG regeln den Zweck, die Bestandteile, das Verfahren sowie die Kosten einer Quartierplanung. Weitere Bestimmungen zum Quartierplanverfahren sind in den Art. 16 bis 21 KRVO festgelegt (vgl. Kap. 2 und 3).

1.3.3 Gemeinde

Die Gemeinden erlassen die [Grundordnung](#), bestehend aus dem Baugesetz, dem Zonenplan, dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) und dem Generellen Erschliessungsplan (GEP). Für Teilgebiete kann ein Arealplan erlassen werden.

[Grundordnung](#)
s. Art. 22 KRG

Das Baugesetz enthält mindestens die Bau- und Zonenvorschriften sowie weitere nach kantonalem Recht erforderliche Bestimmungen. Die Zonenvorschriften bestimmen den Zonenzweck, die zulässige Art der Nutzung und für die Bauzonen zusätzlich die [Regelbauweise](#).

[Regelbauweise](#)
s. Art. 25 KRG

Die Gemeinden können vorsehen, dass im Rahmen von Quartierplänen und Arealplänen von der Regelbauweise abgewichen werden darf. Voraussetzungen und Umfang der Abweichungen sind in diesem Fall im Baugesetz festzulegen (Art. 25 Abs. 4 KRG).

Im Zonenplan können Gebiete bezeichnet werden, in denen eine [Folgeplanung](#) (Arealplanung, Quartierplanung) durchgeführt werden muss (Arealplan- oder Quartierplanpflicht).

[Folgeplanung](#)
s. Art. 26 Abs. 4 KRG

1.4 Vergleich der Planungsinstrumente

Der Arealplan stellt wie der Quartierplan ein Planungsinstrument dar, welches einen Zonenplan voraussetzt. Der Arealplan ist jedoch, anders als der Quartierplan, Teil der Grundordnung. Er kann die Elemente des Quartierplans sowie zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Der Quartierplan hingegen ist auf Basis der Grundordnung zu erarbeiten.

Nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wichtigsten Gemeinsamkeiten und Unterschiede der beiden Planungsinstrumente:

| | Arealplan | Quartierplan |
|---|-----------------|-----------------|
| Einsatzmöglichkeiten | | |
| Innerhalb Bauzone | • | • |
| Ausserhalb Bauzone | • | 1) |
| Abweichungsspielraum | | |
| Abweichung gegenüber Regelbauweise | • | • |
| Abweichung gegenüber Zonenplan | • | |
| Nachträgliche Festlegung vom Nutzungsmass ²⁾ möglich | • | |
| Verfahren | | |
| Mitwirkungsaufgabe | • ³⁾ | 4) |
| Öffentliche Auflage | | • ⁵⁾ |
| Erlass durch Gemeindevorstand ⁶⁾ | • | • |
| Beschwerdeaufgabe | • | |
| Genehmigung durch Regierung | • | |
| Kostenverteilung auf Beteiligte | 7) | • |
| Kombination mit Landumlegungsverfahren möglich | (•) | • |

Gemeinsamkeiten und Unterschiede Areal- und Quartierplan

- ¹⁾ Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert (Art. 51 Abs. 1 KRG)
- ²⁾ Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern (Art. 46 Abs. 2 KRG)
- ³⁾ Während der Mitwirkungsaufgabe kann jede/jeder beim Gemeindevorstand Vorschläge und Einwendungen einbringen (Art. 13 Abs. 2 KRVO).
- ⁴⁾ Die Beteiligten erhalten im Rahmen der Quartierplanerarbeitung Gelegenheit zur Mitwirkung (Art. 17 Abs. 1 KRVO).
- ⁵⁾ Während der öffentlichen Auflage kann beim Gemeindevorstand schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden (Art. 18 Abs. 3 KRVO). Zur Einsprache berechtigt sind Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Einsprache legitimiert sind.
- ⁶⁾ Sofern die Gemeinde nicht den Gemeinderat für zuständig erklärt (Art. 48 Abs. 2 KRG / Art. 19 Abs. 1 KRVO)
- ⁷⁾ Beitragsverfahren erforderlich (gleichzeitig mit Arealplanverfahren oder nachgelagert)

Der Arealplan und der Quartierplan sind Planungsinstrumente, welche in der Regel die Überbauung, Gestaltung und Erschliessung gesamthaft für ein grösseres Gebiet regeln. Gebiete in denen Areal- oder Quartierplanungen zu erarbeiten sind, sind grundsätzlich im Zonenplan festzulegen (Folgeplanpflicht). Arealpläne können auch für weitere Gebiete innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen (z. B. für Gebiet einer Golfzone oder einer Abbauzone) erlassen werden, Quartierpläne in der Regel jedoch nur für weitere Teilgebiete innerhalb der Bauzone.

Generell kommen beide Planungsinstrumente dort zum Einsatz, wo unbebaute oder unternutzte Gebiete überbaut oder erneuert werden sollen oder wo besondere Qualitätsansprüche hinsichtlich der Überbauung eines Siedlungsgebiets bestehen (bspw. Ortsbildschutz, Verdichtungsbestrebungen, etc.).

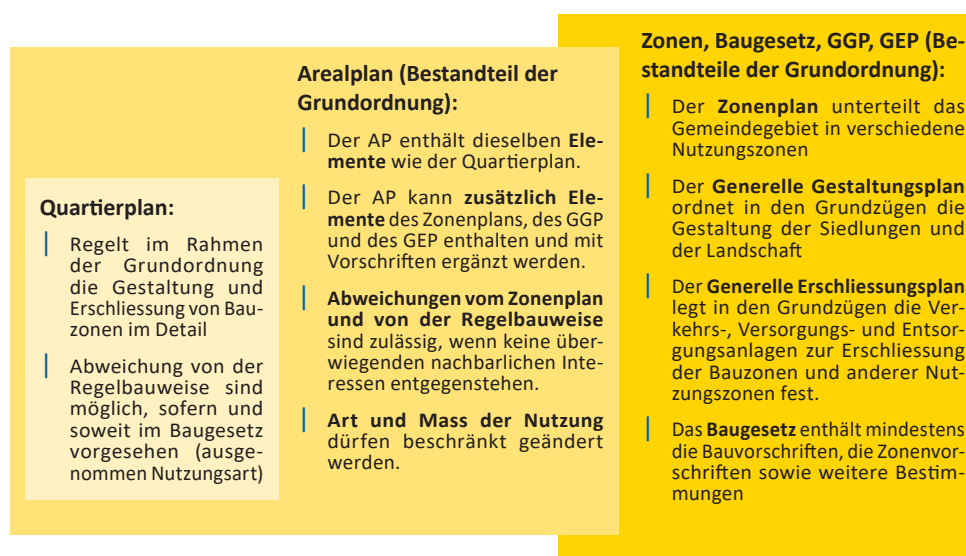
Bei der Festlegung einer Folgeplanpflicht im Zonenplan kann die Wahl des Arealplans dann von Vorteil sein, wenn die bauliche Dichte erst im Rahmen der Arealentwicklung abschliessend festgelegt werden soll. Das KRG bietet die Möglichkeit, das genaue **Mass der Nutzung** bei Festlegung einer Arealplanpflicht erst im Rahmen des Arealplans zu definieren. Weiter eignet sich der Arealplan insbesondere dann, wenn stärker von den Bestimmungen der Grundordnung abgewichen werden soll. Sind die Vorgaben aus der Grundordnung für eine geplante Überbauung ausreichend, ist der Quartierplan dem Arealplan tendenziell vorzuziehen.

Mass der Nutzung
s. Art. 25 Abs. 2 KRG

Im Rahmen einer Folgeplanung sind Parzellen einer haushälterischen Nutzungsmöglichkeit und einer effizienten Erschliessung zuzuführen. Dabei drängt sich meist die Bereinigung von Eigentumsrechten oder anderen Rechten auf. Es ist deshalb möglich, **Landumlegungen und Grenzbereinigungen** koordiniert mit einem Arealplan- oder Quartierplanverfahren durchzuführen. Müssen lediglich beschränkt dingliche Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten, Anmerkungen oder Vormerkungen) umgelegt, gelöscht oder neu begründet werden, kann dies im Quartierplanverfahren ohne Verbindung mit dem Landumlegungsverfahren erfolgen, während dies im Arealplanverfahren nicht möglich ist (vgl. Art. 51 Abs. 3 KRG). Die Erarbeitung einer Areal- oder Quartierplanung kann in beiden Fällen entweder durch die Gemeinde oder mittels Antragstellung an die Gemeinde auch durch Private angestossen werden.

Landumlegung und Grenzbereinigungen
s. entsprechend
Wegleitung des
ARE-GR

Die Kosten für die Erarbeitung und den Erlass einer Arealplanung tragen in der Regel die Gemeinden (vgl. Kap. 2.6). Bei einer Quartierplanung werden die Kosten auf die Quartierplanbeteiligten verteilt. Sind im betroffenen Planungsgebiet gleichzeitig Erschliessungsanlagen zu erstellen oder zu erneuern, so ist das Quartierplanverfahren gegenüber dem Arealplanverfahren vorteilhaft, da die Kostenverteilung direkt im Quartierplanverfahren erfolgen kann. Wird das Arealplanverfahren gewählt, so muss gleichzeitig oder nachgelagert ein Beitragsverfahren zur Kostenverteilung durchgeführt werden.



2. Arealplanung

2.1 Ziel und Zweck

Arealplan
s. Art. 46 KRG

Ein **Arealplan** legt die Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft fest. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten und mit Vorschriften ergänzt werden.

In Arealplänen zur Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.

Landumlegung
s. Art. 65 KRG

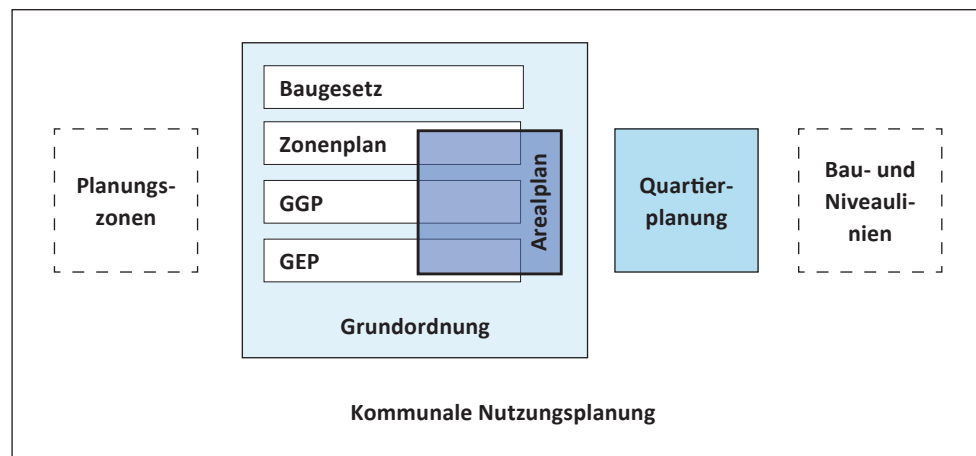
Arealplanungen können als selbständige Verfahren oder koordiniert mit einer **Landumlegung** und Grenzbereinigung durchgeführt werden. Die Verfahren müssen jedoch eigenständig durchgeführt werden, weshalb die Grundlagen zur Landumlegung nicht in die Arealplanvorschriften aufzunehmen sind.

2.2 Verhältnis zur Grundordnung

Grundordnung
s. Art. 22 KRG

Der Arealplan ist wie das Baugesetz, der Zonenplan, der Generelle Gestaltungsplan und der Generelle Erschliessungsplan **Bestandteil der Grundordnung**. In Abweichung zu den vier genannten Planungsmitteln wird der Arealplan nicht von den Stimmberechtigten erlassen, sondern vom Gemeindevorstand (sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären; Art. 48 Abs. 2 KRG).

Der Arealplan ist «hierarchisch» zwischen diesen Bestandteilen der Grundordnung einerseits und dem Quartierplan andererseits anzusiedeln.



Verhältnis Arealplan / Grundordnung

Die Gemeinden können im Zonenplan für bestimmte Gebiete die Pflicht zur Durchführung einer Arealplanung vorsehen (**Arealplanpflicht**). Für Gebiete, in denen eine Arealplanung durchgeführt wird, können für Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern Richtwerte oder Rahmen festgelegt werden (Art. 25 Abs. 2 KRG).

Arealplanpflicht
s. Art. 26 Abs. 4 KRG

Gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG sind im Arealplan Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Abweichungen sind jedoch nicht uneingeschränkt möglich. Die Nutzungsart und das Nutzungsmass, das durch Nutzungsziffern und Gebäudeabmessungen definiert wird, dürfen nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen geändert werden.

In der Regel sind im Rahmen des Arealplans Änderungen an der Zonierung im Umfang von bis zu 200 m² möglich (Vollzug angelehnt an die Praxis bei vereinfachten Verfahren gemäss Art. 48 Abs. 3 KRG)

Abweichungen von der Grundordnung Grundordnung anderer Art sind nur zulässig, wenn die Voraussetzung und der Umfang der Abweichungen im Baugesetz umschrieben werden. Dies ist vor allem damit zu begründen, dass der Arealplan durch den Gemeindevorstand (oder Gemeinderat) beschlossen wird und nicht vom Souverän.

Abweichungen von der Grundordnung
s. Art. 25 Abs. 4 KRG;
vgl. VGU R 20 56 E. 4.6

Das Bundesgericht hat im Rahmen mehrerer Entscheide festgehalten, dass Folgeplanungen unzulässig seien, welche die Grundordnung in wesentlichen Teilen ausser Kraft setzen. Abweichungen überschreiten den Rahmen von Art. 46 Abs. 2 KRG, wenn sie geeignet sind, den Charakter der geplanten Fläche augenfällig und grundlegend zu verändern. Die Grundordnung darf durch einen Arealplan nicht in ihrem Gehalt entleert werden (bspw. eine Verdoppelung der in der Grundordnung zugelassenen Gebäudelänge ist nicht zulässig; vgl. zum Ganzen BGer 1C_398/2021 E. 4.5; BGE 135 II 209 E. 5.2 und weitere).

Sind für die angestrebte räumliche Entwicklung eines Areals weitergehende Abweichungen der Nutzungspläne oder Regelbauweise erforderlich, haben diese im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zu erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzungsplanung aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen muss z. B. KRL. Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Der unkoordinierte Erlass von Folgeplanungen für Teile des Gemeindegebietes widerspricht dieser **Planungspflicht**.

Planungspflicht
vgl. 1C-108/2018, E. 4.4;
1C_398/2021 E. 3.3

Die Rahmenbedingungen für die spätere Bebauung eines Gebiets sind bereits im Zuge der Festlegung der Arealplanpflicht im Zonenplan zu bestimmen. Es muss klar sein, ob es sich bspw. um ein ruhiges Wohngebiet, ein weniger ruhiges Mischgebiet, ein intensiv genutztes Industriegebiet handelt, oder ob eine Einfamilienhaus- oder Hochhausüberbauung in Frage kommt. Sofern im Baugesetz für das konkrete Mass der Nutzung lediglich Richtwerte bestimmt wurden, werden diese (Gebäudemasse und Nutzungsziffer) im Arealplan genau definiert (vgl. Art. 46 Abs. 2 KRG in fine).

Verfahren

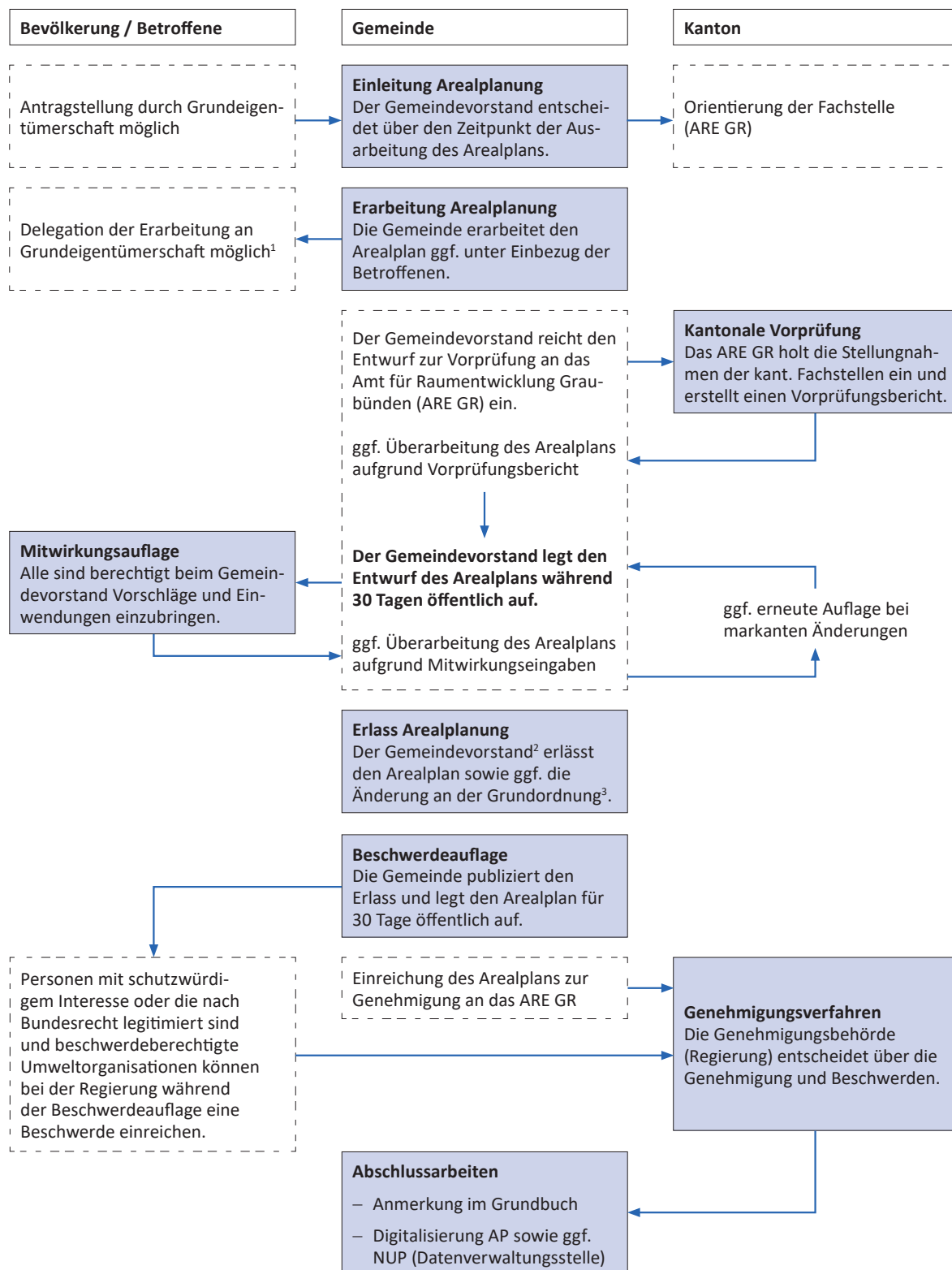
s. Art. 47 - 50 KRG & Art.
12 - 15 KRVO

2.3 Zuständigkeit und Verfahren

Die Zuständigkeiten und das Verfahren entsprechen grundsätzlich denjenigen der Grundordnung und basieren auf denselben Gesetzesgrundlagen im [KRG / KRVO](#). Einzige Ausnahme ist die Zuständigkeit für den Erlass der Arealplanung. Dafür ist der Gemeindevorstand (respektive bei entsprechender Regelung der Gemeinde der Gemeinderat) zuständig, während die Grundordnung durch die Stimmberechtigten erlassen wird. Wenn im Rahmen des Arealplans Abweichungen von der Grundordnung gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG vorgenommen werden sollen, sind zwei separate Beschlüsse der Gemeinde notwendig. Ein Beschluss betrifft den Arealplan und ein Beschluss betrifft die Änderung der Grundordnung. In diesem Fall ist eine Kombination beider Verfahren nötig. Änderungen der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) im Rahmen von Arealplanungen müssen als solche kenntlich gemacht sein (separater Plan Teilrevision Zonenplan, Teilrevision Genereller Gestaltungsplan oder Teilrevision Genereller Erschliessungsplan /separater Legendenpunkt).



Verfahrensablauf Arealplanung



¹⁾ Voraussetzung dafür sind die Bekanntgabe der durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen sowie die Begleitung der Planerarbeitung durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachperson (beispielsweise aus der Ortsplanung oder Gestaltungsberatung).

²⁾ Sofern die Gemeinde nicht den Gemeinderat für zuständig erklärt.

³⁾ In diesem Fall sind zwei separate Beschlüsse notwendig.

2.3.1 Digitalisierung Arealplanung

Die Digitalisierung der Arealplanung erfolgt differenziert. Einerseits sind die Arealplandokumente entsprechend den Digitalisierungsvorgaben (Weisung zur digitalen kommunalen Nutzungsplanung Graubünden) mittels Scanning zu digitalisieren und für die Revisionsverfahren sowie für den ÖREB-Kataster bereitzustellen. Andererseits sind für allfällige Änderungen der Grundordnung (Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan) nach Art. 46 Abs. 2 KRG die Geodaten mit entsprechender Codierung einzureichen.

Diese Änderungen der Grundordnung werden nach Inkrafttreten in den Daten des Zonenplans, Generellen Gestaltungsplans und Generellen Erschliessungsplans zuhanden des ÖREB-Katasters nachgeführt.

Input Festlegung Arealplanperimeter

Häufig wird die Arealplanpflicht bereits im Zonenplan festgelegt. Die Festlegung erfolgt dabei immer parzellenscharf. Es ist jedoch zu empfehlen, die arealplanpflichtigen Gebiete zudem hinweisend im GGP und GEP aufzunehmen, da der Arealplan zu diesen Planungsinstrumenten abweichende Inhalte umfassen kann. Gemäss Art. 46 KRG können aber auch in übrigen Gebieten Arealplanungen durchgeführt werden, in welchen keine Arealplanpflicht festgelegt ist. Dies sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone.

Eine Abänderung des Perimeters im Verlauf oder zu Beginn des Verfahrens ist grundsätzlich möglich, da es sich beim Arealplan um einen Bestandteil der Grundordnung handelt. Erfolgt eine Erweiterung des Perimeters, dürfen im erweiterten Gebiet lediglich Abweichungen gemäss Art. 46 Abs. 2 (erster und zweiter Satz) KRG beansprucht werden. Die Abweichung gegenüber dem im Zonenplan festgelegten Perimeter muss im Planungsbericht nach Art. 47 RPV begründet werden. Eine Verkleinerung des Perimeters ist nicht zulässig (vgl. Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Seite 309, mit Verweis auf PVG 2001 Nr. 35).

Auch denkbar ist die Festlegung unterschiedlicher Planungsperimeter, in welchen unterschiedliche Sachverhalte geregelt werden. Es kann zum Beispiel notwendig sein, in einem engeren Perimeter Fragen der Bebauung, der Gestaltung und der Nutzungsverteilung zu behandeln und in einem erweiterten Perimeter die Erschliessung (z.B. Fussgängeranbindungen, Verkehrsführungen) zu regeln.

Die Begrenzung des Arealplangebietes erfolgt in der Regel durch Verkehrsanlagen (Strassen, Bahnlinien) sowie durch natürliche oder künstliche Grenzen (Gewässer, Wald, Geländesprünge, Zonengrenzen, Siedlungsränder, etc.). Fehlen solche Elemente, muss das abgegrenzte Gebiet als räumliche Einheit erkennbar sein. Speziell für die Siedlungserneuerung (z.B. Hotelliegenschaften) und für die Umsetzung von Projekten in der Landschaft soll der Arealplan auch für kleinere Gebietseinheiten eingesetzt werden können. In der Regel bezieht er sich jedoch eher auf räumlich zusammenhängende Gebiete als auf Einzelparzellen.

2.4 Bestandteile und Inhalte einer Arealplanung

Eine Arealplanung besteht in der Regel aus dem Arealplan (Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Erschliessungsplan), den Arealplanvorschriften sowie einem **Planungs- und Mitwirkungsbericht**. Der Arealplan und die Arealplanvorschriften bilden die verbindlichen, vom Gemeindevorstand (respektive Gemeinderat) zu beschliessenden Planungsmittel.

Planungs- und Mitwirkungsbericht
s. entsprechende Arbeitshilfe des ARE-GR

Der Arealplan enthält die für die Arealplanung wesentlichen verbindlichen Festlegungen zur Entwicklung, Gestaltung und Erneuerung von Siedlungen sowie von Projekten in der Landschaft. Er kann Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Für die Siedlungserneuerung können Nutzungs- und Abbruchverpflichtungen festgelegt werden.



Arealplan «Sagaplatz» Grüşch, Gestaltungsplan

In den Arealplanvorschriften können von der Regelbauweise abweichende Gebäudeabmessungen und Nutzungsziffern festgelegt werden, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Von der im Zonenplan festgelegten Nutzungsart und vom Nutzungsmass darf überdies nur für räumlich begrenzte Flächen zur Entflechtung von Nutzungen oder zur Herstellung zweckmässiger Zonengrenzen abgewichen werden (Art. 46 Abs. 2 KRG).

Der Planungs- und Mitwirkungsbericht ist neben dem Arealplan und den Arealplanvorschriften informativer Bestandteil der Arealplanung. Er dient den Behörden und der Bevölkerung als Grundlage zur Beurteilung der Planung sowie des Folgeprojekts. Im Bericht sind die Ziele und Massnahmen der Planung sowie die Interessenabwägung nachvollziehbar darzulegen. Weiter können Unterlagen eines Richtprojekts, welches als Grundlage für die Arealplanung erarbeitet wurde, den Bericht ergänzen.

Bei komplexeren Planungen sind allenfalls weitere Bestandteile auszuarbeiten, wie bspw. Lärmgutachten, Verkehrsgutachten oder ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bei UVP-pflichtigen Vorhaben. Zur Veranschaulichung eines Vorhabens kann die Erstellung eines Modelles empfehlenswert sein.

Befreiung Mehrwertabgabepflicht

s. Art. 19i Abs. 6 KRG

Kleinflächige Parzellenbereinigungen (Arrondierungen) oder Kleinsteinzonungen können unter Umständen eine [Mehrwertabgabepflicht](#) auslösen, so bspw. in Gemeinden mit hohen Baulandpreisen, wo der Mehrwert bereits bei Einzonungen von wenigen Quadratmetern über der Freigrenze von CHF 20 000.- liegen kann.

Abgabetatbestände

s. entsprechende Vollzugshilfen des ARE-GR

Sofern die Gemeinde im Baugesetz zusätzliche [Abgabetatbestände](#) (bspw. Erhöhung des Nutzungsmasses im Rahmen von Folgeplanungen) festgelegt hat, ist für solche Planungsmassnahmen allenfalls eine Mehrwertabgabe zu entrichten (vgl. Art. 19j Abs. 2 KRG).

2.5 Befristung, Änderung oder Aufhebung

Für die Änderung von Arealplänen gelten dieselben Bestimmungen wie für die Erarbeitung und den Erlass eines neuen Arealplans. Es ist dasselbe Verfahren zu durchlaufen (vgl. [Kap. 2.3](#)). Arealplanänderungen werden somit ebenfalls vom Gemeindevorstand erlassen, sofern die Gemeinden nicht den Gemeinderat für zuständig erklären.

Geringfügige Änderungen

s. Art. 48 Abs. 3 KRG

Änderungen von untergeordneter Bedeutung, wie geringfügige Anpassungen von Zonen-grenzen, können nach Anhören von Betroffenen vom Gemeindevorstand beschlossen werden. Die Durchführung einer Mitwirkungsaufgabe ist fakultativ.

Arealpläne können bedingt erlassen werden und fallen dahin, wenn die Bautätigkeit innert einer vorgegebenen Frist nicht begonnen oder beendet wird. In diesem Fall sind die Bedingung und die damit verbundene Befristung in den Arealplanvorschriften vor-zusehen. Der Arealplan fällt dahin, wenn die Bedingung innert Frist nicht erfüllt wird.

Wird auf eine Aufnahme einer Befristung oder Bedingung in die Arealplanvorschriften verzichtet, so unterliegt der Arealplan den allgemeinen Regeln zur Planbeständigkeit. Ein Arealplan ist daher nur dann anzupassen oder aufzuheben, wenn veränderte Ver-hältnisse vorliegen oder eine Interessenabwägung eine Plananpassung rechtfertigt (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG). Für die Aufhebung ist in diesem Fall das ordentliche Verfahren zum Erlass und Änderung von Arealplänen zu durchlaufen.

Wird ein Arealplan aufgehoben, so gilt die zugrundeliegende Zonenordnung. Wenn im Rahmen des Arealplans Abweichungen von der Grundordnung gemäss Art. 46 Abs. 2 KRG vorgenommen wurden, gelten diese solange bis sie nicht ebenfalls in einem erneuten Beschluss aufgehoben werden.

2.6 Kostenverteilung

Die Kosten einer Arealplanung werden in der Regel durch die Gemeinden getragen, soweit die Arealplanung ein grösseres Gebiet betrifft und lediglich die bestehende Grundordnung präzisiert wird. Projektbezogene Kosten, also für Arealpläne, welche im Hinblick auf ein konkretes Projekt erarbeitet werden oder die konkrete Bebauung und Erschliessung eines kleineren Gebietes regeln, können jedoch auf jene Personen überbunden werden, die in einem besonderen Mass aus der Planung Vorteile ziehen (d.h. in der Regel die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer). Dafür ist der Erlass einer separaten Kostenverfügung gestützt auf die allgemeine Bestimmung von Art. 22 Abs. 2 KRG notwendig; die Kostenüberbindung im Arealplanverfahren selbst ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Gemäss Art. 131 Abs. 2 Ziff. 2 Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) besteht für diese Beiträge ein gesetzliches Pfandrecht. Das Pfandrecht ist in der Kostenverfügung vorzusehen und zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Eine Kostenvorschusspflicht für solche projektbezogenen Kosten gestützt auf Art. 22 Abs. 2 KRG ist hingegen gesetzlich nicht vorgesehen.

Werden aufgrund der Festlegungen im Arealplan neue oder geänderte Erschliessungsanlagen notwendig, so können die Kosten, welche im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau dieser Anlagen entstehen, nicht im Arealplanverfahren auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwälzt werden. Dafür ist ein separates Beitragsverfahren durchzuführen (vgl. Art. 63 ff. KRG; Art. 22 ff. KRVO).



3. Quartierplanung

3.1 Ziel und Zweck

Die Quartierplanung ist wie der Arealplan ein Planungsinstrument der Folgeplanung. Mit der Quartierplanung wird eine Überbauung von hoher Qualität bezweckt, die sich harmonisch in ihre Umgebung einfügt. Diese Qualität wird anhand des bewusst akzentuierten Zusammenspiels von Städtebau, Freiraum, Architektur, Nutzung, Energie, Wohnhygiene und Erschliessung erreicht.

Mit der Quartierplanung können die Festlegungen für bestimmte Gebiete gegenüber der in der Grundordnung definierten Regelbauweise verfeinert und bei Bedarf von diesen abgewichen werden. Die Festlegungen in den Quartierplänen und den dazugehörigen Vorschriften schaffen die rechtlichen Voraussetzungen für Überbauungen, die zusammenhängend über grössere Gebiete entwickelt werden.

Das Instrument der Quartierplanung kann sowohl bei der Entwicklung von Neubaugebieten auf der «grünen Wiese» wie auch bei der Erneuerung oder Verdichtung von bereits überbauten Siedlungsteilen angewendet werden. Letzterem kommt im Rahmen der Innenentwicklung eine immer grössere Bedeutung zu. Damit gewinnen auch inhaltliche Aspekte, wie der Umgang mit vorhandenen Nutzungen und räumlichen Qualitäten sowie die Einbettung in einen ortsbaulichen Kontext weiter an Bedeutung. Gegebenenfalls ist aufgrund von unterschiedlichen Entwicklungshorizonten der bestehenden Bebauung oder der vorgesehenen Nutzung eine zeitliche Abstimmung (Etapppierung) notwendig. Dies insbesondere, wenn unterschiedliche Eigentümerschaften involviert sind oder eine abgestimmte Entwicklung der privaten und öffentlichen Infrastruktur notwendig ist.

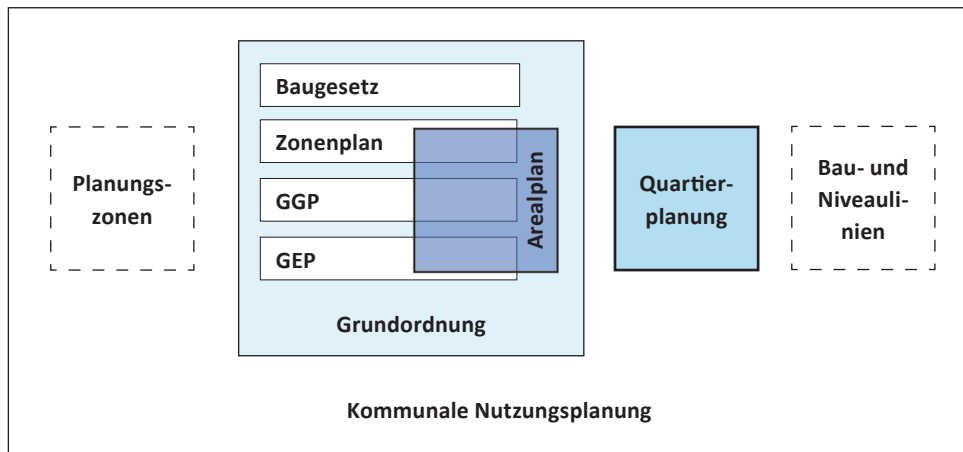
Quartierplan «Alte KEB», Chur



3.2 Verhältnis zur Grundordnung

Der Quartierplan ist ein Planungsinstrument, welches einer Gemeinde ermöglicht, die Erschliessung und die Gestaltung eines Teils der Bauzone im Rahmen der Grundordnung detaillierter zu regeln. Allfällige **Abweichungen** von der Regelbauweise sind lediglich in einem durch das kommunale Baugesetz selbst festgelegten Rahmen möglich. Dieser muss dabei die Voraussetzungen und den Umfang der zulässigen Abweichungen umschreiben. An dieser Stelle kann auf die Formulierung im Art. 23 Abs. 4 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 2020) verwiesen werden.

Abweichungen von der Regelbauweise
s. Art. 25 Abs. 4 KRG



Verhältnis Quartierplanung / Grundordnung

Die Pläne der Grundordnung bestimmen die im Gemeindegebiet angestrebte Nutzung, Gestaltung und Erschliessung im Allgemeinen. Die Quartierplanung bezweckt für ein bestimmtes Teilgebiet der Bauzone die Präzisierung dieser Grundordnung durch eine detailliertere Regelung der Überbauung und Erschliessung des Gebietes. Die Quartierplanung dient daher der Konkretisierung und dem Vollzug der Grundordnung. In Verbindung mit einem Landumlegungsverfahren können ausserdem die Eigentumsverhältnisse der vorgesehenen Entwicklung angepasst werden (vgl. Kap. 4).

Die Gemeinden können im Zonenplan für bestimmte Gebiete die **Pflicht** zur Durchführung einer Quartierplanung vorsehen. Die festgelegte Quartierplanpflicht ist jedoch nicht Voraussetzung für den Erlass von Quartierplänen. Diese können vielmehr in sämtlichen Gebieten innerhalb der Bauzone erlassen werden. Das Planungsgebiet kann ausnahmsweise am Rande von Bauzonen auf Grundstücke ausserhalb der Bauzonen ausgedehnt werden, falls die Planung dies erfordert (vgl. Art. 51 Abs. 1 KRG). Dies kann bspw. aufgrund der Erschliessungsplanung der Fall sein. In diesem Fall sind zusätzlich die Bewilligungsvoraussetzungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen zu erfüllen. Für die Festlegung des Quartierplangebietes ist sicherzustellen, dass das Gebiet ein einheitliches und zusammenhängendes Gebiet umfasst. Zu berücksichtigen ist dabei, ob eine Parzelle von einem Quartierplanverfahren Vorteile zu ziehen vermag oder ob sie zwecks Erschliessung anderer baureifer Grundstücke aus technischer und planerischer Notwendigkeit heraus in ein solches Verfahren miteinbezogen werden muss.

Quartierplanpflicht
s. Art. 26 Abs. 4 KRG

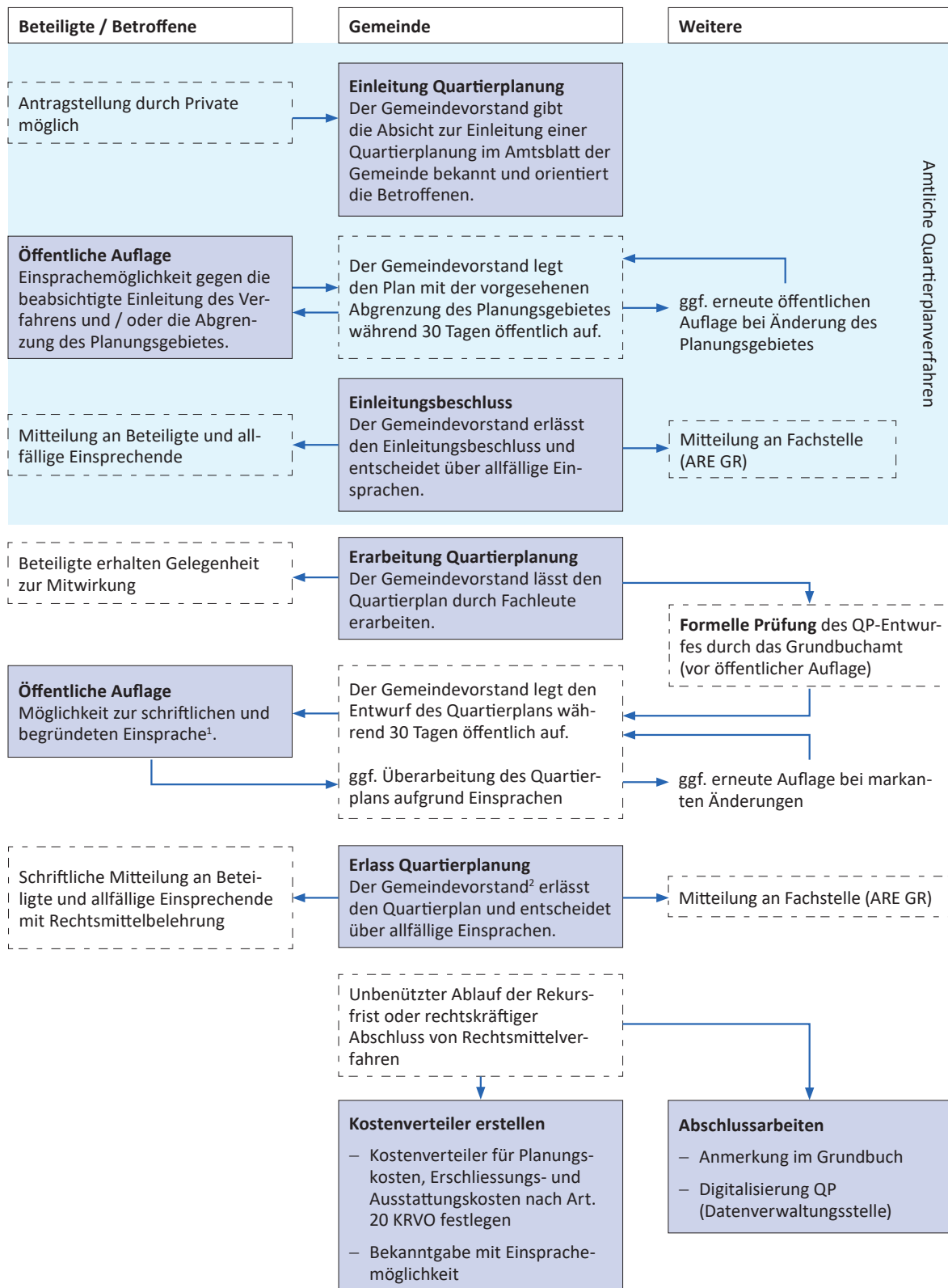
Festlegung des Quartierplangebiets
vgl. VGU 20 55 vom 22. Februar 2022 mit weiteren Hinweisen

Quartierplan-
verfahren
s. Art. 16 – 19
und 21 KRVO

3.3 Zuständigkeit und Verfahren

Für die Einleitung und **Durchführung** der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans ist grundsätzlich der Gemeindevorstand (Gemeindeexekutive) zuständig. Die Gemeinden können für den Erlass oder Änderungen von Quartierplänen den Gemeinderat (Gemeindeparlament) für zuständig erklären. Die Einleitung bleibt jedoch stets Sache der Exekutive. Das Quartierplanverfahren ist abschliessend auf kantonomer Ebene geregelt.





¹⁾ Für die Einsprachelegitimation gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung (s. Art. 101 Abs. 2 KRG)

²⁾ Sofern die Gemeinde nicht den Gemeinderat für zuständig erklärt.

Input Verfahren

Beide öffentliche Auflagen (Einleitung und Entwurf des Quartierplans) sind im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren und die Betroffenen schriftlich zu benachrichtigen. Der Einleitungsbeschluss und der Erlass der Quartierplanung sind den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden schriftlich zu eröffnen (Möglichkeit zur Ergreifung von Rechtsmitteln).

3.3.1 Phase 1: Einleitung

Einleitung
s. Art. 16 KRVO

Der Gemeindevorstand gibt die **Absicht zur Einleitung** einer Quartierplanung unter Hinweis auf den Zweck der Planung und die Durchführung einer allfälligen Landumlegung oder Grenzbereinigung im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde bekannt. Gleichzeitig legt er den Plan mit der vorgesehenen Abgrenzung des Planungsgebietes während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich auf. Betroffene sind vor der Auflage schriftlich zu benachrichtigen.

Nach Abschluss des Auflageverfahrens erlässt der Gemeindevorstand den Einleitungsbeschluss, eröffnet diesen den Beteiligten und allfälligen Einsprechenden und bringt ihn der Fachstelle (ARE GR) zur Kenntnis.

Ein Einleitungsbeschluss kann mittels Beschwerde beim Verwaltungsgericht innert 30 Tagen seit Mitteilung angefochten werden. Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, so erwächst der Einleitungsbeschluss in Rechtskraft und wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Sie können zu einem späteren Zeitpunkt weder die Notwendigkeit einer Quartierplanung noch deren grundsätzliche Zielsetzung oder die Festlegung des Planungsgebiets in Frage stellen.

Im Rahmen der Einleitung kann der quartierplanpflichtige Perimeter (Festlegung im Zonenplan) erweitert, nicht aber verkleinert werden.

3.3.2 Phase 2: Erarbeitung des Quartierplans

Erarbeitung Quartierplan
s. Art. 17 KRVO
November 2017
E. 5b)

Nach Eintritt der Rechtskraft des Einleitungsbeschlusses lässt der Gemeindevorstand den Quartierplan durch Fachleute **erarbeiten**. Den Quartierplanbeteiligten ist Gelegenheit zu geben, dabei mitzuwirken. Ein frühzeitiger Einbezug oder Information von Nachbarschaften und ggf. Interessensvertretenden kann sich als hilfreich erweisen.

Der Gemeindevorstand legt die Anforderungen an die Ausgestaltung der einzelnen Bestandteile des Quartierplans fest und sorgt dafür, dass die öffentlichen Interessen bei der Planung berücksichtigt werden. Er unterbreitet die Entwürfe für Quartierpläne vor der öffentlichen Auflage dem Grundbuch zur formellen Prüfung.

Die Quartierplanung darf inhaltlich nicht weitergehen, als dies im Einleitungsbeschluss angezeigt worden ist. Wurden bei der Ausarbeitung des Quartierplans diesbezüglich neue Erkenntnisse gewonnen, muss der Einleitungsbeschluss um die entsprechende Zielsetzung erweitert und wiederum die Möglichkeit gewährt werden, dagegen Rechtsmittel zu ergreifen.

3.3.3 Phase 3: Kostenverteiler

Nach Abschluss der Quartierplanung sowie nach einer allfälligen Ausführung von Erschliessungs- und Ausstattungsarbeiten legt der Gemeindevorstand die von den Quartierplanbeteiligten zu tragenden Anteile an den [Planungs- und Erschliessungskosten](#) in einem Kostenverteiler im Entwurf aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen und des verbindlichen Verteilschlüssels gemäss Quartierplan in einem Kostenverteiler fest (vgl. Art. 54 KRG; Art. 20 Abs. 1 und 2 KRVO). Die Verteilung der Kosten kann in mehreren, gestaffelten Kostenverteilern erfolgen. Es ist auch durchaus möglich, vorerst lediglich die Planungskosten zu verteilen und sodann die Ausstattungs- und Erschliessungsarbeiten zu beginnen und gemäss Verteilschlüssel allenfalls etappiert, zu einem späteren Zeitpunkt zu verteilen. Der Entwurf des Kostenverteilers ist den Quartierplanbeteiligten unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege zuzustellen (keine öffentliche Auflage). Die Betroffenen haben sodann die Möglichkeit, innert 30 Tagen seit Mitteilung schriftlich und begründet Einsprache zu erheben. Erfolgt eine Änderung des Kostenverteilers aufgrund der Einsprachen, so ist den Beteiligten Gelegenheit zur erneuten Einsprache zu geben. Nach Abschluss des Einspracheverfahrens entscheidet der Gemeindevorstand über den Kostenverteiler definitiv, erlässt den Entscheid und stellt die Kostenanteile in Rechnung. Schuldnerinnen und Schuldner der Beiträge ist jeweils die Eigentümerschaft der Grundstücke zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Beiträge. Die Einzelheiten über das Verfahren zur Festlegung und für den Einzug der Kostenanteile sind in Art. 20 KRVO geregelt.

[Planungs- und Erschliessungskosten](#)
s. Art. 54 KRG

Die Kosten der Quartierplanung sind grundsätzlich durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Perimeter zu bezahlen. Die Gemeinde beteiligt sich an den Kosten nur, soweit an der Planung oder den Anlagen ein weitergehendes öffentliches Interesse besteht (z. B. Wendeschleife für den öffentlichen Busbetrieb, öffentliche Fuss- und Fahrwege und dergleichen).

Private Quartierpläne

Neben den amtlichen Quartierplänen, also Quartierplänen, die mittels Einleitungsbeschluss durch die Gemeinde hoheitlich eingeleitet werden, können Private freiwillig einen Quartierplan erarbeiten. In diesem Fall kann auf die Durchführung eines Einleitungsverfahrens verzichtet werden, sofern Zweck und Perimeter der Quartierplanung unbestritten sind. Private Quartierpläne brauchen also ein einvernehmliches Vorgehen sämtlicher betroffener Parteien im Perimeter. Trotzdem hat auch bei [privaten Quartierplänen](#) eine frühzeitige und verbindliche Abstimmung bezüglich des Verfahrens und der Zuständigkeiten zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde stattzufinden. Zudem sind die Eigentümerschaften der umliegenden Parzellen bei Projektstart über die Erarbeitung der Quartierplanung zu informieren.

Im Übrigen bleibt das weitere [Verfahren](#) unverändert: Private Quartierpläne bedürfen für deren Verbindlichkeit – gleich wie amtliche Quartierpläne – eines Erlasses durch den Gemeindevorstand (bzw. durch den Gemeinderat), mit vorgängiger Auflage des Entwurfes, um die Mitwirkungsrechte der umliegenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sicherzustellen.

[Private Quartierplanung](#)
s. Art. 53 Abs. 3 KRG

[Verfahren](#)
vgl. VGU 20 55 vom 22. Februar 2022, E. 3.1;
VGU R 17 9 vom 14. November 2017 E. 5b)

Private Quartierpläne unterliegen somit einer inhaltlichen Prüfung und können nur für verbindlich erklärt werden, wenn sie dem vorgesehenen Rahmen der Grundordnung sowie dem übergeordneten Recht entsprechen. Andernfalls kann der Gemeindevorstand den Quartierplan inhaltlich anpassen. Kann der Gemeindevorstand den privaten Quartierplan aufgrund nicht behebbarer inhaltlicher Mängel nicht erlassen, so hält er seine Entscheidung in einer anfechtbaren Verfügung fest.

3.4 Bestandteile und Inhalte einer Quartierplanung

Quartierplanbestandteile

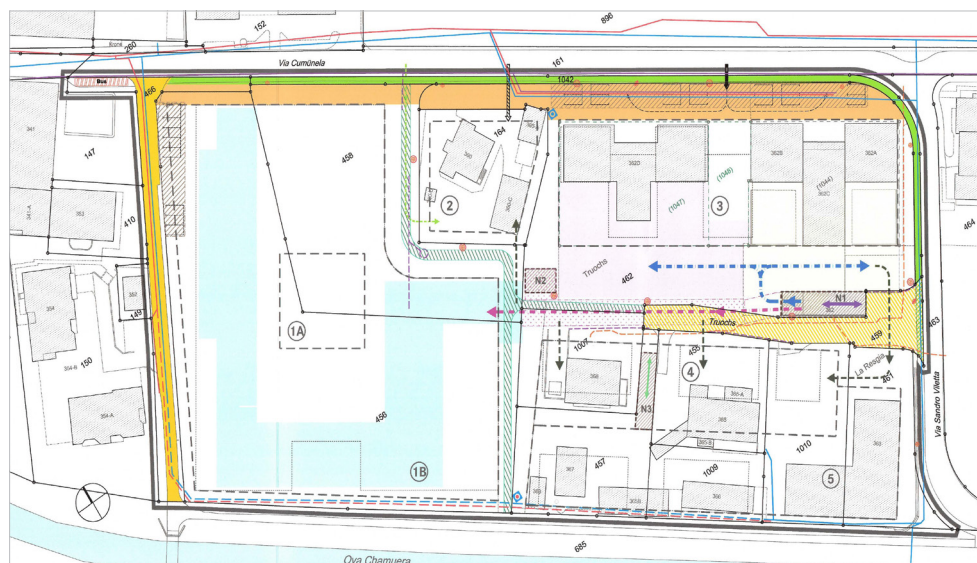
s. Art. 51 und 52 KRG

Eine Quartierplanung besteht grundsätzlich aus **rechtsverbindlichen Mitteln**, d. h. aus Quartierplanbestimmungen (Quartierplanvorschriften) und je nach Zweck aus einem Quartiergestaltungsplan und einem Quartiererschliessungsplan sowie aus informativen Mitteln, wie dem Planungs- und Mitwirkungsbericht und einem Richtprojekt. Unter Umständen kann es überdies hilfreich sein, die beabsichtigte Bebauung in einem Modell darzustellen.

Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel).

Der Quartiergestaltungsplan bestimmt die Situierung von Bauten und Anlagen und die freizuhaltenen Flächen. Er kann weitergehende Anordnungen enthalten, insbesondere betreffend Nutzung und Gestaltung der Baukörper sowie über Details der Frei- und Grünräume.

Der Quartiererschliessungsplan enthält die notwendigen Anlagen der Erschliessung des Quartiers (Strassen, Fuss- und Velowege, Werkleitungen, Trafostandort, Entsorgung etc.). Er kann Gemeinschaftsanlagen vorsehen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung.



Quartierplan «Truochs / La Resgia» La Punt Chamuesch, Quartiererschliessungsplan

Hinweis betreffend Bau- oder Baugestaltungslinien im Bereich von Kantonsstrassen

Gemäss Art. 17 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sind solche Baulinien, welche durch die Gemeinde festgelegt werden, gegenüber Kantonsstrassen nur verbindlich, wenn sie vom Kanton genehmigt wurden. Falls also im Rahmen von Quartierplanungen Baulinien entlang von Kantonsstrassen festgelegt werden sollen, ist in jedem Fall eine frühzeitige Abstimmung mit dem Tiefbauamt Graubünden (Strassenbaupolizei) notwendig. Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind demzufolge von den Gemeinden vor dem Erlass der Quartierplanung dem Kanton zur Prüfung und ggf. zur Genehmigung zu unterbreiten.

3.4.1 Bereinigung von Rechten

Im Rahmen von Quartierplanungen können die auf den einbezogenen Grundstücken lastenden dinglichen Rechte sowie die Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden. Die Quartierplanung eignet sich deshalb besonders in Fällen, in denen Dienstbarkeiten aufgehoben, neu begründet oder verlegt werden müssen. Dies kann der Fall sein, wenn private Dienstbarkeiten zum Beispiel eine zweckmässige Bebauung verhindern (z.B. hinderliche Höherbaubeschränkungen) oder die Benützungsrechte an Erschliessungsanlagen mittels Dienstbarkeiten sichergestellt werden sollen. Für die **Bereinigung** der dinglichen Rechte, der Vormerkungen und der Anmerkungen im Quartierplanverfahren sind die Bestimmungen des Landumlegungsverfahrens sinngemäss anwendbar. Müssen darüber hinaus Eigentumsverhältnisse neu geregelt werden, so ist die Quartierplanung mit einer **Landumlegung** zu verbinden. In diesem Fall können die Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen im Landumlegungsverfahren bereinigt werden.

Bereinigung Rechte im Quartierplanverfahren
s. Art. 51 Abs. 3 KRG

Landumlegung
s. Art. 65 - 71 KRG und
Art. 28 - 35 KRVO

Vgl. dazu BGer 1C-65/2013 vom 26. Juni 2013 (Gemeinde St. Moritz) betr. Ablösung Höherbaubeschränkung. Siehe zum Ganzen Wegleitung des ARE, Landumlegung und Grenzbereinigungen im Kanton Graubünden – Fokus: Siedlungsgebiet, Anhang 1, Fallbeispiele G.

3.5 Befristung, Änderung oder Aufhebung

Quartierpläne können wie Arealpläne bedingt erlassen werden und fallen dahin, wenn die Bautätigkeit innert einer vorgegebenen Frist nicht begonnen oder beendet wird. In diesem Fall sind die Bedingungen und die damit verbundene Befristung in den Quartierplanvorschriften vorzusehen.

In gewissen Fällen ist eine Quartierplanung abzuändern oder aufzuheben. Nachfolgend werden diese Fälle beschrieben und das massgebende Verfahren aufgezeigt.

3.5.1 Voraussetzungen und Bedarf der Änderung bzw. Aufhebung

Haben sich die Verhältnisse seit dem Erlass erheblich geändert, werden Quartierpläne von Amtes wegen oder auf Antrag von Quartierplanbeteiligten überprüft und nötigenfalls angepasst oder aufgehoben. Die Gründe dafür können vielfältig sein:

- | Änderung der rechtlichen Verhältnisse (bspw. geänderte Vorschriften der Grundordnung)
- | Technische Gründe (bspw. neue Erkenntnisse im Rahmen der Umsetzung im Baubewilligungsverfahren)
- | Veraltete Regelungen (Quartierpläne, die nicht mehr den aktuellen fachlichen Anforderungen entsprechen)
- | Komplett umgesetzte Planungen, ohne Abweichungen gegenüber der Grundordnung

Eine **Anpassung** ist vorzunehmen, wenn ein noch nicht ausgeführter Quartierplan geänderten Vorschriften der Grundordnung nicht mehr entspricht.

Anpassung Quartierplanung bei geänderter Grundordnung
s. Art. 21 Abs. 1 KRVO

3.5.2 Verfahren

Für die Aufhebung oder Änderung von Quartierplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen über das Quartierplanverfahren (vgl. Art. 21 KRVO).

So ist für eine Aufhebung eines Quartierplans das ordentliche Quartierplanverfahren (vgl. Kap. 3.3) durchzuführen. Dabei hat die Gemeinde Betroffene schriftlich zu informieren, die Aufhebung ist zu publizieren und der von der Aufhebung betroffene Quartierplan bzw. Quartierplanperimeter ist mit Einsprachemöglichkeit für Betroffene öffentlich aufzulegen. Der Gemeindevorstand kann anschliessend die Aufhebung beschliessen.

Bei Änderung eines Quartierplans ist ebenfalls das ordentliche Quartierplanverfahren durchzuführen (vgl. Kap. 3.3), mit öffentlicher Auflage und Beschluss durch den Gemeindevorstand. Werden auch der Zweck der Quartierplanung und der Quartierplanperimeter geändert, ist das gesamte Verfahren inkl. Einleitung (vgl. Kap. 3.3.1) erneut zu durchlaufen.

Quartierplanverfahren
s. Art. 16 – 19 KRVO

4.1 Allgemeines und Hinweise

Müssen Parzellen einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung zugeführt oder Erschliessungsflächen ausgeschieden werden, so ist die Durchführung eines Landumlegungsverfahrens notwendig (vgl. Art. 65 ff KRG). Das Landumlegungsverfahren ist ein separates Verfahren, welches sowohl mit dem Arealplan- wie auch dem Quartierplanverfahren verbunden werden kann. Müssen lediglich Rechte umgelegt, neu begründet oder abgelöst werden (beschränkt dingliche Rechte wie z.B. Dienstbarkeiten, Vormerkungen oder Anmerkungen), so kann dies ohne Landumlegungsverfahren direkt im Quartierplanverfahren erfolgen (vgl. Art. 51 Abs. 3 KRG). Eine Umlegung, Neubegründung oder Ablösung von Rechten ist im Arealplanverfahren hingegen nicht vorgesehen (vgl. Kap. 3.4.1).

Das Thema Landumlegung wird in der Wegleitung des ARE «Landumlegung und Grenzbereinigungen im Kanton Graubünden» – Fokus: Siedlungsgebiet ausführlich behandelt, weshalb darauf verwiesen wird.

Für weiterführende Informationen hinsichtlich dem Arealplanverfahren verbunden mit einer Landumlegung vgl. Schema aus Leitfaden Landumlegung (vgl. Kap. 6.2.2 und Kap. 6.3.3).

Für weiterführende Informationen hinsichtlich dem Quartierplanverfahren verbunden mit einer Landumlegung vgl. Schema aus Leitfaden Landumlegung (vgl. Kap. 6.3.4).

5. Themen / Inhalte

Bei der Ausarbeitung einer Areal- oder Quartierplanung können bspw. folgende Themen und Inhalte von Bedeutung sein und sind entsprechend zu berücksichtigen:



Bebauung (ortsbauliche Einordnung, Nutzung, Gestaltung)

Beziehung zur baulichen Umgebung (Massstab, Körnung, Struktur)

- | Stellung/Beziehung der Bauvolumen zum Strassenraum (öffentlicher Raum)
- | Lage und Anordnung von Bauten und Anlagen, Firstrichtungen
- | Bauliche Dichte
- | Art und Anordnung der Nutzung
- | Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung (Fassaden, Dächer)
- | Umgang mit bestehenden Bauten (Erhaltung, Umbau, Abbruch)



Mobilität, Erschliessung

Anbindung / Zugang öffentlicher Verkehr (öV)

- | Fuss- und Radwegnetz (Anbindung an Feinerschliessung und intern)
- | Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)
- | Notzufahrten
- | Anordnung und Anzahl Veloabstellplätze
- | Anordnung und Anzahl Parkplätze, Besucherparkplätze, Gemeinschaftsanlagen
- | Konzeption Sharing-Angebote (Lastenvelos, Autos etc.)
- | Hindernisfreies Bauen



Freiraumgestaltung

Öffentliche, halböffentliche und private Bereiche (Gliederung, Struktur)

- | Spiel- und Aufenthaltsflächen, Begegnungsorte, Plätze
- | Terraingestaltung, Oberflächengestaltung (versickerungsfähige Beläge), Materialien
- | Bepflanzung (standortgerechte Bäume, Sträucher, Hecken), extensive / intensive Grünflächen
- | Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken)
- | Möblierung, Ausstattung
- | Beleuchtung (Sicherheit, Lichtverschmutzung)
- | Biodiversität, ökologischer Ausgleich, Vernetzung
- | Gewässerräume, Revitalisierung
- | Regenwassermanagement (Schwammstadtkonzept)



Energie, Umwelt

Energie (Nutzung erneuerbarer Energieträger)

- | Energiestandard Gebäude
- | Dach- und Fassadenbegrünung
- | Werkleitungen, Verteilkabinen, Trafostation
- | Abfallbeseitigung, Recycling
- | Lärmschutz
- | Schutz vor Strahlung (NIS)
- | Massnahmen Naturgefahren
- | Altlasten



Weitere Themen

Dienstbarkeiten

- | Etappierung
- | Gemeinschaftsräume, Sozialräume
- | Anteile Eigentums- und Mietwohnungen
- | Altersgerechtes Wohnen
- | Bezahlbarer Wohnraum
- | Genossenschaftliches Wohnen
- | Wirtschaftlichkeit
- | Kinderbetreuung

6. Qualitätsanforderungen

Areal- und Quartierplanungen bezwecken eine besonders qualitätsvolle Bebauung, Erschliessung sowie Freiraumgestaltung. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, können für die einzelnen Themenbereiche verbindliche Vorgaben bzw. Qualitätsanforderungen bestimmt werden.

Nachfolgend ist eine nicht abschliessende Zusammenstellung wesentlicher Qualitätskriterien zu den Sachthemen Verfahren, Bebauung, Erschliessung, Freiraum, Umwelt und Sozialraum aufgeführt, welche mit entsprechenden Praxisbeispielen veranschaulicht wird.

6.1 Verfahren

Hochwertige
Gebietsentwicklung
s. entsprechende
BVR Wegleitung

- | Qualitätssicherung durch interdisziplinäre Erarbeitung unter Beizug qualifizierter Fachpersonen aus den Bereichen Mobilität, Landschaftsarchitektur, Städtebau, Raumplanung, Architektur, Soziologie und Baurecht
- | Durchführung von qualitätssichernden Konkurrenzverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung, etc.)
- | Partizipations- und Kommunikationskonzept (Information, Mitwirkung, Dialog, etc.) zur Einbindung von verschiedenen Interessensgruppen wie Nachbarschaft, Politik oder Interessenverbänden
- | Beurteilung der räumlichen Qualität durch ein Fachgremium, idealerweise ergänzt mit Bevölkerungs- respektive Politikvertretungen
- | Weitere fachliche Begleitung des Bauprojekts im Baubewilligungsverfahren (bspw. Gestaltungskommission, Gestaltungsberatung, Denkmalpflege)
- | Vorgängige Erarbeitung und Bereitstellung von Grundlagen wie räumlichen Analysen, Entwicklungskonzepten oder Strategien zur Quartierentwicklung durch die Gemeinde



Quartierplan
«Zentrum Bahnhof», Illanz

6.2 Bebauungsqualität

- | ortsbauliche Einordnung (städtebauliches Konzept, Bebauungsstruktur)
- | gute Eingliederung in bestehende Umgebung unter besonderer Rücksichtnahme bestehender Qualitäten
- | architektonische und gestalterische Qualität der Bauten
- | hohe Wohnqualität (Lage, Aussicht, Besonnung, Erreichbarkeit)
- | differenzierte Wohntypologien
- | Identität des Ortes / Quartiers und Berücksichtigung der historischen und kulturellen Bedeutung
- | Nutzungsdiversität (Wohnungsmix, Wohnen/Arbeiten)
- | Angebot an Gemeinschaftsräumen
- | effiziente Bodennutzung (Förderung eines geringen Wohnflächenverbrauchs und einer angemessenen baulichen Dichte)



Quartierplan
«Schlossbongert», Haldenstein

6.3 Erschliessungsqualität

- | effiziente und platzsparende Erschliessung
- | Mobilitätskonzept als Grundlage für Definition der notwendigen Anlagen und Anzahl Parkplätze
- | gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV)
- | gutes und sicheres Fuss- und Veloverkehrsnetz
- | gemeinsame Parkieranlagen
- | Angebot an gedeckten Veloabstellplätzen
- | gemeinschaftliche, gut zugängliche Entsorgungseinrichtungen



Quartierplan «Bot Luzera», Andeer

6.4 Freiraumqualität

- | Einladende Gestaltung der öffentlich oder halböffentlich zugänglichen Räume (Strassen, Plätze, Kinderspielplätze)
- | Identitätsstiftende Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- | Quartiertreffpunkt
- | Qualität der Begrünung, Artenvielfalt, Mikroklima
- | Einheimische und standortgerechte Bepflanzung
- | Schaffung von Lebensräumen sowie Durchlässigkeit für wildlebende Tiere (Insekten, Kleintiere)
- | Erhaltung von vorhandenen Landschaftselementen und Naturobjekten (z. B. Bäume, Hecken, Trockensteinmauern, Felsen)
- | Eingliederung ins natürliche Terrain, möglichst wenig Terrainanpassungen
- | Anwendung des Schwammstadtprinzips zur Bindung, Retention und Versickerung von Regenwasser
- | Versickerungsfähige Beläge
- | Naturnah gestaltete, stehende oder fliessende Gewässer (z.B. Retentionsbecken, mit positiver Wirkung für Mikroklima)
- | Verwendung ökologischer Materialien
- | Abfallbeseitigung integriert in die Umgebungsgestaltung (Unterflursammelstelle)
- | Sicherheit von Wegen und Zugängen (Beleuchtung)
- | barrierefreie Gestaltung
- | Gewährleistung von Pflege und Unterhalt



Quartierplan «Pulvermühle», Chur

6.5 Umwelt

- | Berücksichtigung erhöhter Anforderungen (Energie, Verkehr, Lärmschutz, Strahlung)
- | Nutzung erneuerbarer Energieträger (Wärme und Strom)
- | Anschluss an Fernwärmenetz, wenn vorhanden
- | energieeffiziente Bauweise
- | umweltschonende Mobilität, autoarmes Wohnen (Mobilitätskonzept)
- | Berücksichtigung des Mikroklimas und allfälliger Kaltluftschneisen (Anordnung von Bauten und Freiräumen)
- | begrünte Dächer und Fassaden
- | Einbindung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz (Umbau statt Neubau)
- | ressourcenschonendes Bauen, Kreislaufwirtschaft
- | Verwendung nachhaltiger Materialien



Quartierplan «Hof Masans», Chur

6.6 Sozialraum

- | Raumangebot ausgerichtet auf lokale Bedürfnisse (bspw. Familienwohnungen, bezahlbarer Erstwohnraum, Alterswohnungen, Gewerberäume)
- | Bedarfsgerechtes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen
- | Berücksichtigung allfälliger Verdrängungseffekte im Rahmen der Arealentwicklung - Gentrifizierung
- | Soziale Einbettung des Gebiets ins Quartier respektive in die Gemeinde (Förderung des sozialen Zusammenhalts)
- | Einbezug der Betroffenen (bisherige und künftige Nutzende, Nachbarschaft...)
- | Schaffung von quartierbezogener Infrastruktur
- | Angebot an Gemeinschaftsräumen (Hobbyräume, Mehrzweckräume, Co-Working-Spaces, Velowerkstatt, etc.)



Quartierplan «Carstulien», Valendas

6.7 Fazit

Eine Folgeplanung soll dazu beitragen, dass Gebiete sich aufgrund gewisser Qualitäten auszeichnen und gesamthaft eine überdurchschnittliche Qualität erreichen. Dabei gilt es teilweise auch die verschiedenen Qualitäten gegeneinander abzuwägen und im konkreten räumlichen Kontext die geeignetste Lösung zu wählen, auch wenn nicht alle Qualitäten im Einzelfall optimal berücksichtigt werden können. Die Priorisierung sollte anhand der Voraussetzung und des Potentials des Gebiets einerseits und den Bedürfnissen der Gemeinde oder des Quartiers andererseits erfolgen. Dabei kommt der Gemeinde die Aufgabe zur Qualitätskontrolle und Qualitätssicherung zu. Als Anreiz zur Realisierung von Gebietsentwicklungen mit hoher Qualität kann die Gemeinde solche mit Ausnützungsboni belohnen. Für die Bonusvergabe sind klare Regeln zu definieren und anzuwenden, welche die gewünschte Qualität sichern.

Um die gewünschten erhöhten Qualitätsanforderungen auch zu erreichen, ist aufgrund des komplexen Zusammenwirkens verschiedener Grundeigentümerschaften eine sorgfältige Koordination notwendig. Diese beginnt bereits mit der strategischen raumplanerischen Ausrichtung einer Gemeinde in ihrem Gesamtkonzept über das Ortsbild (GKOB) sowie ihrem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) und ist Grundlage für jede Arealentwicklung. Das GKOB, das KRL und die Ortsplanung definieren die wichtigsten räumlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Folgeplanungen.

Während der Erarbeitung ist eine grosse Flexibilität und Kreativität hinsichtlich der Prozessorganisation und der Inhalte der Planungsinstrumente nötig. Fachpersonen aus unterschiedlichen Fachdisziplinen sind dabei notwendig, um die daraus entstehenden Entwicklungsabsichten in konkrete planerische Entwürfe zu übersetzen. Eine breite Partizipation ist für die Akzeptanz der Planung von grosser Wichtigkeit. Dabei sind die Wahl des richtigen Organisationsmodells sowie die entsprechenden Mitwirkungsmöglichkeiten entscheidend.

Eine gelungene Umsetzung einer Folgeplanung wird indessen stets ein möglichst optimiertes Zusammenspiel von allen vorgesehenen planerischen Massnahmen in den verschiedenen Planungsmitteln darstellen. Die verschiedenen kommunalen Planungsinstrumente vom Gesamtkonzept über das Ortsbild, dem kommunalen räumlichen Leitbild sowie der Ortsplanung bis zum Areal- oder Quartierplan müssen ineinandergreifen und von Bauherrschaften, Gemeinden und Planenden sorgfältig angewandt und mitgetragen werden.

So entstehen Areale mit hoher Siedlungs- und damit auch Lebensqualität.

