

Mittelalter

- Grundherren: Besitzer des Landes (meist Adelige, Klöster, Bischöfe), sie hatten Anrecht auf Frondienste und Abgaben der Bauern; bewirtschafteten selber oder mit Meiern ihr Land
- Bauern / „Hörige“: Nutzungsrecht an der Hufe (5-10ha), zu Abgaben verpflichtet; nur dunkle Räume für Bauernfamilie, Ställe kannte man noch nicht; durften die Scholle nicht verlassen

Dreifelderwirtschaft (17. Jh.)

- Im Kt. ZH bis vor 300J. noch Dreifelderwirtschaft
- Ortsgemeinden bildeten landwirt. Einheit mit Ackerzelgen, Allmend, Gemeindewald
- Ackerland in 3 gleichgrosse Stücke
 - 1. Winterzelg (Dinkel, Korn)
 - 2. Sommerzelg (Hafer, Roggen, Gerste)
 - 3. Brachzelg (Stoppelweide, Viehzucht)
- Bauern besaßen jeweils in jedem der 3 Zelgen seine Ackerparzelle
- Wald und Allmend für Holzversorgung und für Weiden des spärlichen Viehs
 - Regelung der Nutzung über Anzahl Gerechtigkeiten (an Häuser gebunden)
- Verfahren für Landgewinnung:
 - Roden (Bäume mitsamt Wurzeln entfernen, aufwendig dafür sofort & vollständig bebaubar)
 - Schwenden (Rinde abschälen, Bäume sterben ab, wenn Holz trocken anzünden, nicht aufwendig, Asche als Dünger, dafür Rohmaterial Holz verloren und warten bis bebaubar)
- Obst / Gemüse in Vorgarten (Selbstversorgung)
- → erste raumplanerische Ansätze
- → Voraussetzung: handlungsfähige bäuerliche Gemeinschaft
 - Grundherrschaft blieb weiter bestehen, das Dorf wurde jedoch zu einem sozialen und rechtlichen Gebilde (Dorfämter, Dorfgericht, Dorfkirche)
 - Regelte Fragen bzgl. Feldbestellung, Nutzung des Waldes und der Allmend
 - Mit der Zeit wurden diese Regelungen in „Öffnungen“ festgehalten (unabhängig von Grundherr)
- → Dorfzwang (keine Betriebe ausserhalb Dorf erlaubt) und Flurzwang (Unterordnung ins Dreifelderwirtschaftssystem)
 - Geschlossene Siedlungen sicherten die fruchtbare Ackerfläche vor Überbauungen und Verkehrswegen → noch heute sichtbar
 - nur wenige Wege dauerhaft ausgeschieden: für die meisten Wege zu den einzelnen Parzellen gab es nur kurzzeitiges Wegrecht, das mit der Dreifelderwirtschaft mitotierte

Egartenwirtschaft (Kt. ZH)

- Feldgraswirtschaft: im Vordergrund stand die Grasnutzung
- alle 6 –10 Jahre werden Stücke aufgebrochen, besät und später der Vergrasung überlassen
- oft Mischung aus Dreifelder- und Egartenwirtschaft

Veränderung der Landwirtschaft im 18. Jh.

- Öffentlichkeit beschäftigte sich mit agrarwirtschaftlichen Fragen (Hintergrund: Industrialisierung, Innovation → Ziel = Erträge erhöhen, um Versorgung der wachsenden Bev. zu sichern)
 - Auflösung der Dreifelderwirtschaft
 - mehr Dünger → mehr Vieh → mehr Grünfütter
 - Brache Ackerzelgen wurde mit Kunstgrasarten (Klee) bepflanzt → höhere Produktion ohne verkleinern der anderen Produktionsflächen
 - Übergang zur Sommerstallfütterung (Vieh immer im Stall) → mehr Dünger, Allmend kann auch bewirtschaftet werden
- Vorzeigebauer (für Ökonomen): Kleinjogg aus Wermatswil
- Helvetische Revolution → Gleichheit & Freiheit → Verteilung der Wälder und Allmenden
- Mitte 19 Jh. Auflösung der Zelgenordnung → individuelle Landwirtschaft
 - Erhalten blieben Flurnamen und Teile des Strassennetzes

Zehntenplan (ab Mitte 17.Jh.)

- Wichtigste Steuereinnahme, u.a. der Kirche und Adliger

- Tierische Produkte und Feldfrüchte: Wein, Weide, Heu, Obst, Bohnen
- Zehntenpläne: Plan-Dokument für die Besitzverhältnisse und Grundeigentum (bestätigt das Dreifelderwirtschaftssystem)

Kartographie = wichtigste Grundlage für die Raumplanung

- CH ist führend in Kartographie (schon seit über 500 Jahren!)
- Erste Karte der CH. Vogelperspektive 1495
- 18.Jh.: Wandel des Zwecks > nicht mehr für Militär, sondern vermehrt für systematische Erfassung von Eigentumsverhältnissen / Staatsgebiet (Verwaltung, Zivilrecht)
- Um 1802 Atlas de la Suisse = erste genaue Karte der ganzen CH
- Um 1854 Dufourkarte 1:100`000 (= ganze CH)
- Um 1852-68 Wildkarte 1:25`000 (= Kanton Zürich auf 32 Blättern)
- Um 1880 Siegfriedkarte 1:25`000 (= analog Wild-Karte, aber für ganze CH)

Karten = Dokumente!!!

- Karten = Zugang zu Siedlungsentwicklung
- Z.B. Wildkarte >> industrieller Aufbruch, beginnender Eisenbahn-/Strassenbau
- Vergleich aktuelle und alte Karten
- Weitere Inspirationsmöglichkeiten:
 - Altlastenkataster
 - Natur- und Heimatschutzinventar (nicht bindend ohne verwaltungsrechtl. Vertrag/Verfügung/VO)
 - Inventar der hist. Wege

Flurnamen

- in alten Plänen, Katasterverzeichnissen und Protokollen auffindbar
- Durch Güterzusammenlegungen und Quartierpläne entfallen sie immer mehr
- Hinweise auf Bodenbeschaffenheit, Gewässer, Bodenbedeckung / Anbau, Geländeform, Grabstätten, Besitzverhältnisse, Militär, Kirche, Tierwelt
- Z.T. als Wegbezeichnung oder Namen für Überbauungen erhalten

Güterzusammenlegung = Melioration

- Zusammenlegung des aufgesplitterten Grundbesitzes, in arrondierte, gleichwertige Grundstücke >> rationelle Bewirtschaftung möglich
- Ausgleich der Flächen nach Landwert (Lage, Besonnung, Bodenbeschaffenheit), sodass jeder Eigentümer verhältnismässig gleichviel bekommt = Bonitierung
- Zusätzlich Veränderung der Bodenverhältnisse: feuchte, bisher ungeeignete Böden werden durch Drainage (unterirdische Tonröhren) entwässert und fruchtbar gemacht
- Neues Wegenetz (Meliorationsgenossenschaft)
- Sowohl im Interesse der Grundeigentümer als auch der Öffentlichkeit (insbes. Natur-/ Landschaftsschutz)
- analog Quartierplanverfahren im Siedlungsgebiet

Rechtentwicklung

- Stangenrecht = Mindestmass für Strassen >> schon früh staatliche Eingriffe (geregelt in den Öffnungen) für eine geordnete Siedlungsentwicklung (insbesondere für öff. Raum)
- Vor erstem Baugesetz: wenige Regelungen im Privatrecht (jedoch keine Lenkung der Siedlungsentwicklung möglich)
- erstes kt. Baugesetz Kt. ZH (1863)
 - Baulinie (Grenzbau entlang Str./Plätzen, ansonsten Grenzabstand von 6 Fuss)
 - Bauordnungen
 - Befugnis für Neuanlegung / Umgestaltung von Quartieren unter besonderen Bauordnungen
→ dadurch Quartiere mit gleichmässigem Strassennetz ermöglicht
- Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen 1893

- Regelung offene / geschlossene Bauweise
- Bau- und Niveaulinien
- Quartierplan
- Einführung des neuen Instruments „Bebauungsplan“

Bebauungsplan (ab anfangs 20.Jh.)

- = Vorläufer des Verkehrsrichtplanes (im Kt. ZH), zeigt das zusammenhängende Strassennetz (Grob- und Feinerschliessung)
- Bau- und Niveaulinien sollten das geplante Strassennetz für Stadterweiterungen im Bebauungsplan sichern
- Oft entstanden durch den Bebauungsplan hohe, dichte, enge Blockrandbebauungen
- Entstehung von Quartierplänen aufgrund der im Bebauungsplan definierten Strassen
- Entwicklung in Uster: Bevölkerungszuwachs blieb aus, es wurden nur einige Eckhäuser aber keine vollständigen Blockränder (mit Höfen) gebaut → Uster wurde keine „Stadt“ (blieb Zürich, Luzern etc. vorbehalten)
- Baulinien blieben aber bis heute eines der wichtigsten Instrumente

Baulinien

- Zweck: Land für den (oft späteren) Bau von Strassen von Bebauung freihalten
- haben auch städtebauliche Funktionen (Gestaltung des öff. Raums):
 - Häuserflucht (Bauen auf die Baulinie)
 - Gebäudehöhe, Bautiefe
 - Pflicht zur offenen/geschlossenen Bauweise
 - Abstandsvorschriften
 - Strassennetz (und weitere Verkehrsanlagen) in Quartierplangebiet
- Gebäude dürfen grundsätzlich nicht über die Baulinie herausragen
- Beseitigungsrevers: Anmerkung im Grundbuch, dass Grundeigentümer ohne Entschädigung über die Baulinie herausragende Gebäude(teile) beseitigen bei Durchführung der Baulinie
- Baulinienwidrige B&A dürfen grundsätzlich nur unterhalten und modernisiert werden
- Mehrwertrevers: Anmerkung im Grundbuch, dass Staat bei Renovation den Mehrwert nicht bezahlen muss
- Durch Beseitigungs-/Mehrwertrevers oft Verslumungstendenzen...
- Entschädigungspflicht (bei materieller Enteignung), Heimschlagsrecht
- Öff. Auflage von 30d nach Festsetzung (Einsprachen bei Baurekurskommission)
- RRB für komm. Vorlagen, DV (Direktionsverfügung) für Kantonsstrassen
- Verordnung zur einheitlichen Darstellung → Richtlinien
- Baulinienabstand kann erst bestimmt werden, wenn nötiger Strassenquerschnitt und Nutzungsansprüche an den öff. Raum bekannt sind
- Zulässige Gebäudehöhe = Baulinienabstand + (1/9)
- An Einmündungen: Sichtverhältnisse gewährleisten
- Niveaulinie = bestimmt Höhenlage der Strasse (Längsprofil)

Arten von Baulinien:

- Kann-Baulinie
- Regel-Baulinie
- Pflicht-Baulinie (man muss auf Baulinie bauen)
- Strassen- (6m), Weg- (3.5m), Gebäude-, Grenz-, Wald-, Gewässerabstände
- Städtebauliche Qualität
- Gewährleistung Strassenerneuerung
- Sicherung Grünräume
- Offene geschlossene Bauweise
- Wohnhygiene

Quartierplan

- Oberbegriff für 3 Arten von Baulandumlegung: Grenzbereinigung, Gebietssanierung, Q-Plan
- Zweck:
 - planungs- und baurechtlich gesetzeskonforme Nutzung (dafür notwendige Anordnungen)
 - Überbauung ohne Ausnahmegewilligung ermöglichen
 - > Zweckmässige Parzellenformen (bebaubar)
 - > Gesetzlich erforderliche Erschliessungsanlagen
 - > Evtl. gemeinschaftliche Ausstattung (= Nebeneinrichtungen) und Ausrüstung (techn. Einrichtungen) im öff. Interesse
 - Wertsteigerung der Grundstücke

→ PBG, Quartierplanverordnung

Grundlagenkarten

- Grundwasserkarte (Grundwasserströme)
- Gewässerschutzkarte (Schutzzonen)
- Hist. Gewässerkarte (Veränderungen des Gewässernetzes)
- Geologische Karte (z.B. geologisches Querprofil)
- Bodenkarte (Bodenbeschaffenheit)
- Erdwärmesondenkarte (Zulässigkeit für Erdwärmesonden, Standort bestehender Anlagen)
- Hist. Verkehrswege
- Altlastenkataster
- Weitere Inventare (ISOS, BLN)
 - Inventar = Bestandesaufnahme, Auslegeordnung (= Koordinationsmittel) → Schutzanordnungen (Verordnung oder Verfügung)

→ diese Grundlagen / Karten können direkten Einfluss auf den QP haben!!

Gebietsanalyse

Q-Pläne in bereits teilweise überbauter Umgebung = starke Eingriffe in Siedlungsstruktur!

→ Auseinandersetzung mit Bestehendem, Analyse des Ortsbildes, Entwicklungskonzepte...

Untersuchung von einzelnen, isoliert dargestellten Teilaspekten, z.B.:

- Flurkarte: Parzellenformen
- Baumasse: Schwarzplan
- Wege und Plätze: Weissplan (Strassenraum, Abfolge von Plätzen)

Folgen des QP

- Flurform wird verändert → Einfluss auf Siedlungsstruktur (Anordnung der neuen Strassen und Bauten >> grösserer Einfluss als Gestaltung der einzelnen Bauten)
 - Konzept: Grundzüge der Quartiererschliessung
 - QP: Sichern einer optimalen Erschliessung der einzelnen Parzellen (Notwegrecht entfällt mit QP)
 - Auswirkungen: werden oft erst nach der Bebauung sichtbar

Privater QP

- Alle Beteiligten müssen sich überall einig sein (alle müssen alle Unterlagen unterzeichnen)
- Baudirektion kann bei Verfahrenseinleitung (Genehmigung) Fristen und Weisungen erteilen
- Meistens schneller als amtliche QP
- Mitwirkung der Gemeinde minimal

Amtlicher QP:

- Einleitung durch Beschluss durch Gemeinde-/Stadtrat
- Q-Plan-Kommission (polit. Vertreter), Bearbeitung jedoch durch Planungsbüro
- Detaillierte Regelung über Verfahren im PBG (braucht keine Einigkeit der Grundeigentümer)

- QP-Versammlungen: Erläuterungen der Entwürfe, Einbringen von Begehren, Verhandlungen (Vorgehen, Festlegungen begründen)

Grundsätze des QP-Rechts:

- Realersatzprinzip: Neuzuteilung von gleichwertigem Land gegenüber Altbestand
- Äquivalenzprinzip: wenn keine gleichwertige Neuzuteilung möglich > wertmässiger Ausgleich durch Geldzahlung
- Verhältnismässigkeitsprinzip: Verwaltungsmassnahmen geeignet & notwendig, keine zu starken Freiheitsbeschränkungen

Verfahrenseinleitung

- Auf Gesuch oder von Amtes wegen, durch Beschluss von GR/SR
- Parzellenscharfe Definition des Bezugsgebietes (Perimeter)
 - Strassen des Verkehrsrichtplanes (Gemeinde-/Kantonsstrassen)
 - Natürliche, künstliche, rechtliche Hindernisse / Trennlinien
- Genehmigung durch Baudirektion
- öff. Auflage (Grundeigentümer schriftlich informieren), Rekurs lediglich aufgrund „fehlender Voraussetzungen für QP“

Quartierplanbann

nach Genehmigung durch Baudirektion >> QP-Bann in Grundbuch eintragen

→ für rechtliche oder tatsächliche Änderungen am Grundstück braucht es Bewilligung des GR/SR (wird nach Abschluss des QP-Verfahrens wieder aufgehoben...)

Umlegungsarten

Ausgangspunkt = bestehende Eigentumsverhältnisse → Bestandesaufnahme

- Flächenumlegung (ohne Berücksichtigung von verschiedenen Bodenwerten)
- Flächenumlegung mit Berücksichtigung Wertunterschiede (Normalfall)
 - Ungleichheiten des Bodenwertes (bzgl. Erschliessungsgrad, Aussicht, Bodenqualität) müssen ausgeglichen werden → neue Parzellen ca. an gleicher Lage wie in Altbestand!
- Wertumlegung
 - Besondere Verhältnisse führen zu weiteren, erheblichen Wertunterschieden (z.B. bereits teilweise überbaute Gebiete)
 - > umfangreiche Bewertungsarbeit
- Umlegung nach Geschossflächen

Plangrundlagen

- Voraussetzung für eine Umlegung (klare Darstellung des heutigen Zustandes)
- Grundbuchplan (1:500 oder 1:1000) = Plangrundlagen, ev. Höhenkurven

Flächenberechnung

- Früher mit Planimeter
- Heute IM CAD ein Klacks... :D

Altbestand

- Tabelle mit sämtlichen Landflächen der Umlegungsmasse, Eigentümer etc
 - Total Parzellenfläche
 - Fläche ausserhalb resp. innerhalb Perimeter
 - Aufteilung der Flurwege
 - Massgebende Fläche im Perimeter
 - Total Einwurf pro Grundeigentümer
- Umlegungsmasse = alle Flächen, die mit Abzügen für Strassen etc. belastet werden können
→ bestehende Erschliessung (Strassen, Wege), Wald, Gewässer etc. gehören nicht dazu
- Quartierplanmasse = Umlegungsmasse + bestehende Erschliessung + Wald + Gewässer
→ Total Einwurf
- Dingliche Rechte und Pflichten festhalten (beim Grundbuch bestellen)

Flurwege

- Strassen, die dem landwirt. Verkehr dienen
- Stehen im Privateigentum eines oder mehreren Berechtigten (Flurwegberechtigte)
→ Recht auf unbeschränkte land- und forstwirtschaftliche Nutzung
→ Benützung durch weitere Personen bedarf der Zustimmung (Mehrheit der Eigentümer)
- i.d.R. im Grundbuch als Grundstücke eingetragen (mit Katasternr.)
- Flurwege sind aufzuheben, wenn sie nicht mehr land- oder forstwirt. Zwecken dienen (> QP!)
→ nur Realersatz (z.B. Wegrecht auf neuen Quartierstrassen)
- Flurwegaufteilung: Aufteilung auf Anstösser oder prozentual (gemäss massgebender Fläche oder Länge der Grenze etc.)
bei Ersatz durch neue Quartierstrasse vollumfänglich dort einwerfen

Siedlungsentwurf / Quartierplanentwurf → Taschen-QP

- Vor Neuzuteilung >> Siedlungsentwurf:
 - Idee zur Überbauung und Erschliessung (Strassen, Plätze, Ausstattung, Ausrüstung)
 - Technische und gesetzliche Anforderungen
- Zusammen mit Siedlungsentwurf >> erster Quartierplanentwurf:
 - Gesetzliche, ortsplanerische Vorgaben
 - Ausreichende Erschliessung
 - Gerechte Neuzuteilung der Parzellen (Landabzug ca. 10% für Erschliessung etc.)
- Landabzug:
 - Groberschliessung = von Gemeinde / Kanton finanziert
 - Feinerschliessung (Quartierstr.) von Eigentümern finanziert > Umlegungsmasse
 - 1. von gesamter Umlegungsmasse Abzug für Groberschliessung
 - 2. Abzug für Feinerschliessung (aufgrund Altbestand!) → „Perimeter Landabzug“ festlegen (frühere Landabtretungen etc. beachten)
 - 3. Abzug für Ausstattung / Ausrüstung (nur bei betroffenen / begünstigten Grundstücken)
 - → nach QP Grundstück oft kleiner wegen Abzügen, dafür bessere Form/Erschliessung etc.!!!
- Neuzuteilung (Total Einwurf pro Grundeigentümer – Abzüge)
 - Mehr- und Minderzuteilung → Differenz zw. Sollwert und tatsächlicher Zuteilung wird in Geld ausgeglichen (Landwert annehmen)
 - Minimale Parzellenfläche erforderlich um zonenkonforme Überbauung ohne Ausnahmegewilligung zu sichern, ca. 125 m² → Mehrzuteil oder Auskauf mit Entschädigung

Quartierstrassen (Kt. ZH)

- Zugangsnormen (Breite etc.)
- Verkehrssicherheits-VO (techn. Anforderungen an Ausfahrten etc.)
- Bepflanzung: Abstände einhalten (auch zu Leitungen), standortgerecht anpflanzen, wenn möglich durchgehende Rabatten anstatt Baumscheiben (min. 4m²), städtebauliche Gestaltung
- Fusswege: mind. 2m, evtl. Breitenzuschläge
- Bankett: 30cm, als Übergang von Verkehrsfläche zu Umgebung

- Wendemöglichkeiten: am Ende von Stichstrassen;Wendehammer (Rangieren notwendig), Wendekreis (Müllfahrzeug > 16m), Wendeschleifen; in Plätze einbeziehen (städtebauliche, strassenraumgestalterische Funktion), Fusswege immer weiterführen (keine Sackgassen)
- Parkierung: Senkrechtparkieren = 2.5m x 5m, 6m Fahrgasse; Schrägparkieren > PP weniger lang, Fahrgasse schmaler; Garage ca. 25-30m² pro PP; Versiegelung; Bepflanzung
- Elektrisch, Gas, Wasser = netzgebunden (hierarchische Gliederung, in QP oft nur Fein- und Grundstückerschliessung), frühzeitig in Plg einbeziehen (Leitungsbaurechte rechtlich sichern); Leitungskataster (alle unterirdischen Werkleitungen); evtl. Kostenverteiler

Kostenverteilung

- Erstellungskosten für Erschliessung / Ausrüstung / Ausstattung ausgehend von Neubestand!
 - Strassenkosten ca. 200Fr. pro m²
 - Kanalisationskosten ca. 500Fr. pro Laufmeter
 - Verkehrskosten ca. 10Fr. pro m²
- >> Kostenverleger (Verhältnis der Beteiligung der versch. Betroffenen)
 - 1. Pflichtige Fläche
 - > Kostenperimeter = nur diejenigen die profitieren müssen bezahlen
 - > evtl. differenzieren nach erster (30-40m) und zweiter Bautiefe/Nichtanstösser
 - > evtl. Vorleistungen berücksichtigen
 - > Doppelbelastungen vermeiden (wenn an 2 Str. angrenzend) → Winkelhalbierende
 - 2. prozentuale Anteile der Betroffenen berechnen
 - 3. Kostenanteil (prozentuale Anteile aufteilen auf die jeweiligen Kosten)

Quartierplanrevers

- Grundstück gilt nur vorübergehend (bis QP) als hinreichend erschlossen
- Eigentümer dieser Grundstücke sind zu Beteiligung an zukünftigem QP verpflichtet

Grundbuch

- Dingliche Rechte (Eigentum, Dienstbarkeit, Grundlasten) und Pfandrechte einsehbar machen (damit bei Erwerb über alles informiert)
- Für Begründung & Beendigung von dinglichen Rechten braucht es Eintrag ins Grundbuch (wird erst so verbindlich)
- Hauptbuch (pro Grundstück 1Blatt + Nr.) + ergänzende Pläne, Belege, Beschriebe, Tagebuch

Servitutsbereinigung

- Servitute = Dienstbarkeiten und Grundlasten
- Dienstbarkeit = etwas dulden oder unterlassen (z.B. Wegrecht, Näherbaurecht...)
- Grundlast = Verpflichtung zu einer Leistung (z.B. Unterhalt, Materiallieferung...)
- (Grund-)Pfandrecht = Forderung sicherstellen (Schuldbrief)
- Vormerkung = Recht wirkt nicht nur zw. Parteien sondern auch gegenüber Dritten (z.B. Miete)
- Anmerkung = Orientierung über weitere geltende Rechte und Pflichten (z.B. Baulinien)
- Im QP können Servitute aufgehoben werden, wenn...
 - ... sie die landwirt. Nutzung regelten (nicht mehr aktuell)
 - ... sie die bauliche Nutzung regelten, die Grundstücke jedoch andern Eigentümern zugeteilt werden (evtl. Entschädigung)
- Immer: Abwägung zwischen öff. und privaten Interessen
- Es können auch neue Servitute geschaffen werden falls sinnvoll

Umsetzung / Vollzug des QP

- Grundbuchlicher Vollzug:
 - Eintragung der neuen Rechtsverhältnisse (Grenzen, dingliche Rechte)
 - Bei amtl. Verfahren > von Amtes wegen (nach Genehmigung einreichen der Mutationsakten)
 - Vermarkung nicht notwendig (da bald Erschliessung gebaut wird)
 - Auszahlung Mehr-/Minderzuteilung

- Bau der Erschliessungsanlagen (Strassen, Ausrüstung, Ausstattung)
 - Erschliessungsbau den Beteiligten (Erschliessungsgemeinschaft) überlassen (GR genehmigt Projekte etc., übernimmt bei Uneinigkeit die Leitung)
 - Durch Submission Planungs- und Bauvergaben

Verfahrensablauf

→ PBG, QP-VO (genau geregelt, muss eingehalten werden!)

- Einleitungsbeschluss Exekutive
- Genehmigung Baudirektion
- Quartierplanbann im Grundbuch
- 1. Entwurf
- Öff. Auflage und 1. QP-Versammlung → Wünsche, Begehren
- Überarbeitung > 2. Entwurf
- Öff. Auflage und 2. QP-Versammlung → nachträgliche Begehren
- Überarbeitung > definitive Version
- Festsetzung Exekutive
- Öff. Auflage (ev. Rekurse)
- Genehmigung RR
- Vollzug

Diverse Anmerkungen

- Erschliessungsplan = Koordination, Groberschliessung (muss Gmde. erstellen), Etappierung der Erschliessung
- Ordnung der Bebauung durch SNP, SBV oder GP regeln