

Raumplanung 4 > Quartierplan > Zusammenfassung SS06

Landwirtschaft im Mittelalter

- Grundherren, Besitzer des Landes
- Meier, bewirtschaften das Land, wenn es Grundherr nicht selbst macht
- Als „adelig“ galt, wer Macht und Herrschaft über andere ausüben konnte
- Ställe praktisch nicht vorhanden, Tiere praktisch immer im freien

Dreifelderwirtschaft

Um Ortsgemeinden bildete sich in deren Besitz (Landwirtschaftliche Einheit) um ca. 1700 die Dreifelderwirtschaft.

- drei gleichgrosse Stücke
- Erste-, Korn-, Winterzelg (Brotfrucht: Dinkel, Korn)
- Zweite-, Sommerzelg (Sommerfrüchte: Hafer, Roggen, Gerste)
- Dritte-, Brachzelg (kein Anbau, ev. Viehweide)
- Allmend als allg. Viehweide
- Obst und Gemüse im Hausgarten
- Jeder Bauer je ein Stück jeder Zelg
- Eine Art Raumplanung

Gegenüber der Grundherren konstituierte sich das Dorf als soziales und rechtliches Gebilde. Zelggebundene Bewirtschaftung verunmöglichte individuelle Bewirtschaftung, u.a. wegen fehlenden Zufahrtswegen. Der Dorfzwang verbot zudem das Aufbauen eines Gehöfts ausserhalb des Dorfes! Der Schutz des Anbaulandes führte zu einer konzentrierten Nutzung des Bodens.

Egartenwirtschaft (Feldgrasbewirtschaftung)

Grasnutzung im Vordergrund, aufbrechen von kleineren Flächen alle 6 bis 10 Jahre für Getreide.

Innovationen in der Landwirtschaft

In der zweiten Hälfte des 18. Jh begann die Auflösung der Dreifelderwirtschaft und die Düngung, um den Nahrungsmittelbedarf der wachsenden Bevölkerung decken zu können. Gezielt wurden Klee und Kunstgrasarten gepflanzt, um den Boden mit Stickstoff anzureichern. Einführung der Sommerstall-Fütterung (ganzjährig im Stall). Gegen Mitte 19. Jh brach die Zelgenordnung, die individuelle Landwirtschaft kam. Das Strassen- und Wegnetz und die Flurnamen sind jedoch heute noch davon geprägt.

Zehntenplan

Urspr. wichtigste Steuereinnahme, u.a. der Kirche. Grosser- (Weide und Wein) und kleiner Zehnten (Heu, Bohnen, Obst, ...). In Zehntenplänen wurden die Besitzverhältnisse festgehalten (frühes Grundbuch). Wegrechte standen z.T. nur mit zeitlicher Einschränkung offen.

Kartographie

- 1495/96: erste Landeskarte der CH: Konrad Türst
- 1667: Vollendung Zürcher Kantonskarte (1:32'000): Hans Conrad Gyger
- 1802: Atlas de la Suisse: J. R. Meyer
- 1833: Dufour-Karte (1:100'000): General G.H. Dufour
- 1851: Wild-Karte (32 Blätter, Kanton ZH), 1:25'000: Joh. Wild
- 1871: Siegfriedkarte (Beruht auf Kanton ZH)

Flurnamen

- geben dem Baufachmann ev. Hinweise über die Bodenbeschaffenheit
- verschwinden mit dem Quartierplan meist aus den Verzeichnissen

Raumplanung 4 > Quartierplan > Zusammenfassung SS06

Güterzusammenlegung (Melioration)

Zuteilung von arrondierten, gleichwertigen Grundstücken mit dem Ziel der rationellen Bearbeitung, im öffentlichen Interesse und im Interesse der Grundeigentümer.

Es darf durch Güterzusammenlegungen nicht zu einer „Ausräumung“ der Landschaftsräume und – Kammern kommen!

Oft werden im gleichen Zug auch die Bodenbeschaffenheit und die Bewirtschaftungsflächen mittels Drainage verbessert.

Stangenrecht

Mindestmass von Strassen (um 1278). Speerbreite, mass damals c. 6m

Erstes kantonales Baugesetz ZH (1863)

Neben dem privatrechtlichen Grundbuch ZH (1856) wurde 1863 im kantonalen Baugesetz die rechtlichen Bestimmungen über die Baulinien eingeführt. Grenzabstände, Grenzbau und das Recht der öffentlichen Hand, neue Quartiere zu erstellen wurden erläutert. Genehmigung schon damals beim RR.

Baugesetz über Ortschaften mit städtischen Verhältnissen (1893)

Volksentscheid nach schlechten Vorbildern z.B. in den „Berliner Mietskasernen“. Es regelt:

- offene od. geschlossene Bauart
- Bau- und Niveaulinien
- Quartierpläne
- Grenz- u. Gebäudeabstände
- Gebäudehöhenbeschränkung
- Einführung des Bebauungsplanes (Vorläufer Verkehrsrichtplan)

Beispiel Uster:

Moser definierte Karees von 75 bis 100m Abstand. Nur wenige Bauten nach diesem Plan (1907).

Meist nur die renditeversprechenden Eckbauten umgesetzt.

Baulinien als wichtigstes Planungsinstrument zur Umsetzung.

Strassenbaulinien

Sicherung für allfällig später Benötigten Raum für Strassen (oder auch Übertragungsleitungen). Es gibt Pflicht-, Kann-, Regelbaulinien (parallel) und Rückwärtige Baulinien (verhindern bauen am Wasser). Baulinien haben gem. PBG auch städtebauliche Aufgaben und sind daher nicht nur von Verkehrsingenieuren zu erstellen. In Mehrwertrevers wird im GB angemerkt, dass der Staat bei grösseren Renovationen an Baulinienüberschreitenden Gebäuden nicht entschädigen muss (Gefahr der Verslummung).

Baulinienvorlage wird 30 Tage aufgelegt. Einsprachen an die Baurekurskommission.

RRB: Regierungsratsbeschluss (gilt für kommunale Vorlagen)

DV: Direktionsverfügung (gilt für Kantonsstrassen)

Niveaulinien

Bestimmen Höhenlage der Anlagen, die durch Verkehrsbaulinien gesichert werden. Zulässige Gebäudehöhe gem. § 278 PBG: Baulinienabstand + 1/9

Raumplanung 4 > Quartierplan > Zusammenfassung SS06

Quartierplan PBG § 123ff

Ermöglicht im erfassten Gebiet eine planungs- und baurechtliche Neuordnung und enthält die dafür notwendigen Anordnungen. Alle Grundstücke müssen ohne Ausnahmegenehmigung und Nachbarrechtliche Zustimmung in einer den örtlichen Verhältnissen und der Bauzone angemessenen Weise überbaut werden können. Sonst sind die erforderliche Rechte und Lasten im QP zu begründen. Zu beachten sind:

- Parzellenform
- Abgrenzung QP-Perimeter (im Zweifel zu weit, da Entlassen einfacher...)
- Gesetzlich notwendige Erschliessungsanlagen
- Gemeinschaftliche Ausrüstungen

Bei der Gebietsanalyse sind zu beachten:

- Flurkarte / Grenzplan (Parzellenstruktur und Form, ergibt Siedlungsstruktur und Erschliessungsstruktur)
- Baumasse (Dichte, Ausrichtung, Baulücken)
- Wege und Plätze (Platzverhältnisse, Verbindungen, Aufenthaltsbereiche, Einfassungen)
- Servitute im GB

Der QP ist im zürcherischen Recht Oberbegriff für die möglichen Arten von Baulandumlegungen (Grenzbereinigung, Gebietssanierungen, QP). Er kann amtlich (Gemeinde- od. Stadtrat mittels PK) oder privat (bedarf der Einstimmigkeit aller Grundeigentümer) initiiert werden.

Quartierplanbann PBG § 150

Nach rechtskräftiger Anmeldung des QP-Verfahrens; Anmerkung im GB; für Änderungen rechtlicher od. tatsächlicher Art muss der Grundeigentümer die Bewilligung des Gemeinderates einholen.

Prinzipien im QP-Verfahren

- Realersatzprinzip (gleichwertiges, neues Bauland)
- Äquivalenzprinzip (Wertmässiger Ausgleich von Realersatzdifferenzen)
- Verhältnismässigkeitsprinzip (vernünftiges Verhältnis zwischen Zielen und den Freiheitsbeschränkungen der betroffenen Grundeigentümer)

Grundlagegesetze im QP-Verfahren

- PBG
- QPV
- Zugangsnormen
- ABV

Grundlagekarten im QP-Verfahren

- Grundwasserkarte
- Gewässerschutzkarte
- Historische Gewässer und Verkehrswege
- Geologische Karten
- Bodenkarte
- Erdwärmesondenkarte
- Altlastenkataster
- Inventare
- Naturschutz