

Das Aufstellen des Quartierplanes in städtischen Gebieten

Autor(en): **Nägeli, H.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **66 (1968)**

Heft 7

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-222309>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

3. Die schlüssige Erfahrung dieses Versuches regt dazu an, bestehende Wege großer Steigung (15–20 %) unter Ausrüstung mit einem Betonbelag eher beizubehalten, als mit einer Neuanlage einschneidende Eingriffe in ein stark zerstückeltes Rebgebiet vorzunehmen. Eine erhebliche Kosteneinsparung ließe sich so verwirklichen. Dabei ist es selbstverständlich, daß dieses Verfahren nur für Bewirtschaftungs-, nicht aber für Verbindungswege in Frage kommt.
4. Auf gewissen Wegstücken trägt die Betonplatte dank ihrer bessern Lastverteilung zum Schutze bestehender fragwürdiger Stützmauern bei, welche kaum das direkte Gewicht des rollenden Verkehrs ertragen.
5. Interessant ist übrigens die Tatsache, daß die Arbeit eine Art Versuchsballon war, hat sich doch die Gemeinde Vétroz, gestützt auf die positiven Feststellungen an der geschilderten Wegstrecke von 70 m im Herbst 1967, entschlossen, auf eigene Kosten einen gleichen Belag auf einen andern Rebweg des gleichen Gebietes aufzubringen.»

Die Kosten kamen mit rund Fr. 27800.– oder rund 400 Fr./lfm relativ hoch zu stehen. Bei deren Beurteilung darf aber nicht übersehen werden, daß die kleine Arbeit einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für die Baustelleninstallation erforderte. Verglichen mit der ja auch geprüften Variante einer Neuanlage mit völlig anderer Linienführung, handelt es sich aber um eine eindeutig wirtschaftliche Lösung des Problems.

Erfreulich ist die Tatsache, daß damit ein konkretes Beispiel eines übersteilen Weges einmal im Rebgebiet als Versuchsobjekt zur Verfügung steht.

DK 711.163.333

Das Aufstellen des Quartierplanes in städtischen Gebieten*

H. Nägeli

Das Referat bildet die Einleitung zu einer allgemeinen Aussprache über das zürcherische Quartierplanverfahren. Es will kein Rezept sein, sondern lediglich ein aus der Praxis der Stadt Zürich gesehener Diskussionsbeitrag. Die vorliegende Zusammenfassung enthält auch einige in der Diskussion behandelte Gedanken.

Allgemeines

Das Quartierplanverfahren dient dazu, unüberbautes Land baureif zu machen. Normalerweise sind hierfür nötig: Landumlegungen, Erschließungsstraßen und die Beseitigung bauhindernder Servituten.

Die *gesetzlichen Grundlagen* des Quartierplanverfahrens bilden die §§ 18–27 des kantonalen Baugesetzes und die kantonale Quartierplanver-

* Referat, gehalten an der Herbstversammlung der Sektion Zürich/Schaffhausen des SVVK am 30. September 1967.

ordnung. Sie werden ergänzt durch eine ganze Anzahl grundsätzlicher Regierungsrats- und Verwaltungsgerichtsentscheide. Durch diese Entschiede der obersten Rekursinstanzen werden die im Gesetz vorhandenen Lücken behoben und der Praxis der Weg gewiesen.

Man unterscheidet ein *privates* und ein *amtliches Quartierplanverfahren*. Die Aufstellung von Quartierplänen ist grundsätzlich Sache der beteiligten Grundeigentümer. Wenn sich diese über die nötigen Maßnahmen verständigen können, so reichen sie der Behörde einen privaten Quartierplan ein, der von sämtlichen Beteiligten unterzeichnet ist. Der Plan wird von der Behörde geprüft und, im Falle der Gutheißung, öffentlich ausgeschrieben. Nach unbenutztem Ablauf der Rekursfrist wird der Quartierplan dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet. Mit dieser Genehmigung wird der Plan rechtsgültig.

Beim Aufstellen von privaten Quartierplänen empfiehlt es sich, möglichst frühzeitig mit den Behörden Kontakt aufzunehmen und auch hier die Regeln des amtlichen Quartierplanes zu beachten. Wenn das private Verfahren steckenbleibt, was häufig der Fall ist, so kann dann ohne Zeitverlust und unter Verwendung der Vorarbeiten auf das amtliche Verfahren hinübergewechselt werden.

Es ist noch zu bemerken, daß in der Stadt Zürich private Quartierpläne selten sind. Wenn sich die Beteiligten einigen können, so wählen sie fast immer den Weg des *privatrechtlichen Vertrages*. Die Stadt gestattet dann in der Regel den Bau der Straßen und Häuser auch ohne Quartierplan. Sie wahrt sich lediglich ein Mitspracherecht bei der Projektierung und Ausführung der Erschließungsstraßen (§ 19 QVO = Kantonale Quartierplanverordnung). Diese Praxis ist zulässig, sofern die Überbauung und Erschließung des übrigen Geländes beziehungsweise ein allfälliger späterer Quartierplan nicht nachteilig präjudiziert wird.

Die Aufstellung des amtlichen Quartierplanes

Wenn sich die beteiligten Grundeigentümer nicht einigen können, so kann jeder einzelne die Aufstellung eines amtlichen Quartierplanes verlangen. In diesem Fall wird der Quartierplan von der Behörde bearbeitet, allerdings immer im engen Einvernehmen mit den beteiligten Grundeigentümern.

Voraussetzung, daß ein Quartierplan aufgestellt werden kann, ist eine *festliegende Begrenzung* des Quartierplangebietes. Als solche dienen meist die im öffentlichen Verfahren festgelegten Hauptstraßenzüge. Das Quartierplangebiet kann aber auch begrenzt werden durch Gewässer, Waldränder, rechtsgültige Grünzonen usw. Die Bearbeitung des Quartierplanes ist möglich, auch wenn die umgrenzenden öffentlichen Straßen noch nicht gebaut, sondern lediglich durch Baulinien fixiert sind. Ist das Ausbauprofil dieser Straßen bekannt, so wird das Land auf die künftige Straßengrenze umgelegt. Ist das Ausbauprofil der öffentlichen Straßen nicht bekannt, so muß die Baulinienaxe einstweilen als Quartierplanbegrenzung dienen.

Das Quartierplangebiet sollte *nicht allzu groß* sein. Eine Vielzahl von Grundeigentümern erschwert das Verfahren. Auch kann ein ausgedehnter Quartierplan selten in einem Zuge vollzogen werden; die dann übliche etappenweise Durchführung bringt zahlreiche finanzielle Schwierigkeiten mit sich.

Wenn ein Gesuch um Aufstellung eines Quartierplanes vorliegt, so wird in der Stadt Zürich zunächst ein *Einleitungsbeschluß* gefaßt, der sämtlichen Grundeigentümern zugestellt wird. Dieser Beschluß beschreibt den Grund zur Einleitung und die Begrenzung des Gebietes. Ein Einleitungsbeschluß ist im Gesetz nicht vorgeschrieben; er ist aber zu empfehlen. Ein allfälliger Streit über die Berechtigung des Verfahrens oder über die Begrenzung des Gebietes kann damit entschieden werden, bevor man an die umfangreiche Detailarbeit geht. Allfällige Einsprachen werden von den Verwaltungsbehörden entschieden.

Nachdem der Einleitungsbeschluß rechtsgültig ist, wird ein *genereller Quartierplanentwurf* aufgestellt, mit Straßen, Baulinien und mit einer ungefähren neuen Landeinteilung. Die *Straßen* sind so anzulegen, daß sie alles Land hinreichend und wirtschaftlich erschließen. Für den Straßenbau wurden in der Stadt Normalien aufgestellt (§ 3 QVO). Die Ausbauprofile der städtischen Quartierstraßen betragen:

Im Minimum 5 m Fahrbahn, 1,5 m Trottoir und 1 m Schutzstreifen

Im Maximum 7 m Fahrbahn und beidseitige 2,5 m breite Trottoirs

Dieser Straßenbau geht zu Lasten der Grundeigentümer; städtische Beiträge sind selten und werden nur bei speziellen Härtefällen ausgerichtet. Es muß nicht jedes Haus unmittelbar an einer Straße liegen, Hinterhäuser werden gestattet. In den städtischen Privatwegnormalien ist die zulässige Länge der Wege zwischen Straße und Haustüre angegeben, beispielsweise 60 m bei normalen Mehrfamilienhäusern. Die *Baulinienabstände* messen für Quartierstraßen in der Regel mindestens 18 m, für Fußwege mindestens 12 m. Die anerkannte Forderung, daß die Vorplätze zwischen Hauseinfahrten (Garagen) und Straßenrand mindestens 5–6 m tief sein sollten, würde allerdings meistens zu einem größeren Baulinienabstand führen. Ist ein größerer Abstand unzweckmäßig, weil beispielsweise bestehende Häuser angeschnitten würden, so können neben den normalen Baulinien noch spezielle Garagenbaulinien mit größerem Abstand festgesetzt werden.

Bei der *Landumlegung* hat man sich möglichst an die bestehenden Eigentumsverhältnisse zu halten (§ 11 QVO); immerhin ist auch eine Zusammenlegung und Neueinteilung sämtlicher Grundstücke möglich (§ 24 BG = zürcherisches Baugesetz). Die Vor- und Nachteile sind möglichst auszugleichen (§ 21 BG).

Der in diesem Sinne aufgestellte generelle Quartierplanentwurf wird an einer *Grundeigentümerversammlung* besprochen (§ 12 QVO). Nach dieser Versammlung sind meist noch weitere Detailbesprechungen nötig, wobei man versucht, die privaten und die öffentlichen Interessen unter einen Hut zu bringen. Ist der generelle Entwurf bereinigt, so wird die definitive Detailbearbeitung des Quartierplanes an die Hand genommen.

Zur Detailbearbeitung sind die *Grundbuchauszüge* zu beschaffen und die Landschätzungen vorzunehmen (§§ 9 und 10 QVO). Normalerweise wird das ganze Quartierplangebiet in einzelne Wertzonen eingeteilt. Man schätzt den allgemeinen Verkehrswert im Hinblick auf die Neuüberbauung des Landes. Die alten Grundstücksformen werden dabei nicht beachtet. Es sind nur wenige Wertzonen einzuführen; allzu viele Preisstufen komplizieren das Verfahren und geben zu Diskussionen Anlaß. Allfällige vernachlässigte Preisdifferenzen fallen nicht ins Gewicht im Vergleich zu dem großen Vorteil, der durch die Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Land in Bauland entsteht. Es ist zwar damit zu rechnen, daß die Landpreise steigen in der relativ großen Zeitspanne bis zum Vollzug des Quartierplanes. Doch spielt eine allgemeine Landpreiserhöhung in einem gut ausgeglichenen Quartierplan nur eine geringe Rolle.

Mit diesen Unterlagen wird ein *genauer Quartierplanentwurf* aufgestellt. Anhand von Feldaufnahmen werden die Straßen und Kanalisationen projektiert. Bei der Landumlegung sind vor allem zweckmäßig überbaubare Parzellen zu schaffen; ein Wertausgleich wird ebenfalls angestrebt, hat aber zweitrangige Bedeutung. Wer eine Parzelle einwirft, auf der wegen ihrer Kleinheit kein Wohnhaus erstellt werden kann, wird ausgekauft (§ 25 BG). Liegen verschiedene kleine Parzellen vor, so kann den betreffenden Eigentümern eventuell ein gemeinsames Grundstück zugeweiht werden, oder sie können auf Brandmauern zusammenbauen. Bei einer Totalzusammenlegung schreibt § 24 des Baugesetzes vor, daß das Wertverhältnis der Grundstücke untereinander im neuen Zustand gleich sein soll wie im alten Zustand. Diese Forderung wird angestrebt, kann aber in der Stadt wegen bestehender Verhältnisse nur selten erfüllt werden. Sie ist auch deshalb problematisch, weil die Landwerte bei der Aufstellung des Quartierplanes nicht rechtsgültig festgesetzt werden können, sondern bei Uneinigkeit erst nach der Genehmigung des Planes entschieden werden. Es wird manchmal versucht, für das im Verhältnis der Grundstückswerte von allen Grundstücken abzuziehende Straßenland eine unentgeltliche Abtretung zu vereinbaren; dies ist aber nur bei freiwilliger Zustimmung möglich. Meistens werden alle Landabtretungen zum vollen Verkehrswert entschädigt. Nach dem geltenden Recht darf von den Grundeigentümern nur das Straßenland abgezogen werden. Ein weiterer Landabzug für öffentliche Zwecke wäre sehr erwünscht, kann aber nicht erzwungen, sondern nur bei freiwilliger Zustimmung vereinbart werden.

Allfällige *Flurwege* sind im Quartierplanverfahren aufzuheben. Es gibt hierfür zwei Methoden. Entweder verfährt man nach dem Landwirtschaftsgesetz, wonach eine neue Grenze in der Mitte des Weges gezogen und das Land den beiden Anstößern zugeweiht wird, oder man nimmt an, die alten Flurwege würden in ihrer Gesamtheit durch die neuen Quartierstraßen ersetzt. Im letzteren Fall wird das Land der Flurwege nicht den einzelnen Anstößern, sondern gesamthaft den neuen Straßen gutgeschrieben. Bei der Aufhebung von Privatstraßen oder öffentlichen Straßen und Wegen geht man ähnlich vor. Wenn die aufzuhebenden Straßen nur Einzelnen

dienen, sind diese besonders zu berücksichtigen; wenn sie von allen Beteiligten gleichermaßen benützt wurden, so wird man den Erlös aus der Aufhebung den neuen Straßen gutschreiben. Bei der Aufhebung von Meliorationswegen wird letzteres Vorgehen empfohlen.

Zu einem vollständigen Quartierplan gehört auch eine *Verteilung der Straßenbaukosten* (§ 23 QVO). Dieser Verteiler wird manchmal auf den Zeitpunkt der Erstellung der Straßen verschoben. In der Regel wollen die Beteiligten jedoch schon bei der Aufstellung des Planes über die Belastung mit Straßenbaukosten Bescheid erhalten. Es wird ein Kostenvoranschlag aufgestellt, der sämtliche Straßenbaukosten, einschließlich Kanalisation, Werkleitungen, Anpassungsarbeiten usw., enthält. Zu diesen Ausgaben werden die Kosten für den Erwerb des Straßenlandes hinzugezählt, und die Summe wird auf das gesamte Einzugsgebiet der Straßen verteilt. Das mit Straßenbeiträgen belastete Gebiet nennen wir Quotenareal (Perimeter). Es werden nicht nur die direkten Straßenanstöße belastet, sondern auch allfällige hinterliegende Grundstücke, soweit sie aus den Straßen einen Nutzen ziehen. Da die Hinterlieger mit ihren Zugangs- und Zufahrtswegen, Nebendolen und Werkleitungen noch sekundäre Erschließungskosten haben, muß ihr Straßenbeitrag herabgesetzt werden. Unser Quotenareal umfaßt deshalb meistens auf beiden Straßenseiten je einen Landstreifen von 30–40 m Tiefe, der 100 %ig belastet wird, und dahinter einen zweiten Landstreifen von 20 m Tiefe, der nur noch 50 %ig belastet ist. Grundstücksteile, die mehr als 50–60 m vom Straßenrand entfernt liegen, werden meist nicht mehr belastet. Die prozentuale Belastung kann selbstverständlich noch weiter variiert werden, je nach dem Vorteil, den die Grundstücke aus der Straße ziehen. Es gilt grundsätzlich das Prinzip, daß im ganzen Quartierplangebiet gleich gut erschlossenes Land gleich stark belastet wird, solange es in der gleichen Bauzone liegt. Wenn Land mit verschiedener Ausnutzungsmöglichkeit vorliegt, so sind die Straßenbeiträge zudem im Verhältnis der Ausnutzungsziffern zu verteilen. Dies wird durch eine entsprechende Änderung der obigen Prozentzahlen erreicht. Eine doppelte Belastung an zwei verschiedenen Straßen ist ausgeschlossen (§ 23 QVO). Wo zwei Straßen zusammenstoßen, wird das Quotenareal begrenzt durch die Winkelhalbierende, bei zwei parallel verlaufenden Straßen durch die Mittellinie zwischen beiden Straßen.

Bis zum Jahr 1960 mußten die halben *Trottoir-* und die halben *Entwässerungskosten* auf die Frontlängen der anstoßenden Grundstücke verlegt werden (§ 23 QVO). Seit der letzten Revision des Baugesetzes und des Straßengesetzes gelten diese Bestimmungen nicht mehr; es wird statt dessen auf diese beiden Gesetze verwiesen. Wenn auf beiden Seiten der Straße gleiche Verhältnisse vorliegen, so empfiehlt es sich, die Entwässerungs- und Trottoirkosten zusammen mit den übrigen Straßenbaukosten auf das Quotenareal zu verlegen. Spezialfälle ergeben sich an einem stark geneigten Hang, wo die Entwässerung der talseitigen Häuser nicht mehr an den Straßenkanal angeschlossen werden kann, oder dort, wo das Kanalsystem nicht mit dem Straßensystem übereinstimmt, was besonders beim Trennsystem öfters vorkommt. In diesen Fällen wird ein spezielles

Quotenareal für die Hausentwässerung nötig. Es gilt aber auch hier das Prinzip, daß diese Entwässerungskosten flächenmäßig auf alle interessierten Grundstücke verteilt werden. Jedes gleich gut entwässerte Grundstück hat auch gleich viel Entwässerungskosten zu bezahlen. Es spielt somit keine Rolle, ob eine Parzelle in der Nähe oder weit weg vom bestehenden Vorfluter liegt und ob längs des Grundstückes ein großes oder kleines Rohrkaliber eingelegt wird. Bei bloß einseitigem Trottoir wird die Hälfte der Trottoirkosten auf das Quotenareal genommen und die zweite Hälfte zu zwei Dritteln auf die Grundstücksflächen der anstoßenden Straßenseite und zu einem Drittel auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt.

In Quartierplänen werden öfters auch *Fußwege* festgesetzt, die verschiedene Straßen verbinden. Die Kosten dieser Fußwege sind meist auf das gesamte Quotenareal zu verlegen. Wenn sie gleichzeitig zur Erschließung von Anstößergrundstücken dienen, so ist ein Teil der Kosten von diesen Anstößern zu bezahlen. Die Praxis zeigt, daß Fußwege, die nicht der Erschließung dienen, wohl festgesetzt, aber oft nicht durchgeführt werden. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, empfiehlt es sich, dort, wo ein öffentliches Interesse an einer Fußwegverbindung besteht, einen öffentlichen Beitrag zuzusichern, unter der Bedingung, daß der Weg von der Öffentlichkeit benutzt werden darf.

Es ist von Vorteil, wenn man die für jeden Grundeigentümer aus Quotenareal-, Entwässerungs- und Trottoirbeitrag gebildete Summe als definitive Prozentzahl der gesamten Straßenbaukosten festsetzt. Die effektiven Straßenbaukosten werden dann nach diesen Prozentzahlen verteilt. Man erspart sich damit die Mühe, beim späteren Straßenbau die tatsächlichen Entwässerungs- und Trottoirkosten auszuziehen und separat verlegen zu müssen.

Zum Quartierplanverfahren gehört auch die *Aufhebung von bahindernden Servituten*, von Wegrechten, Wasserrechten, Baubeschränkungen usw. Ferner sind oft auch *neue Dienstbarkeiten* festzusetzen, beispielsweise Durchleitungsrechte für Kanäle und Nebendolen, die nicht im Straßengebiet liegen. Für die Entschädigung der Dienstbarkeiten gilt in der Stadt die folgende Faustregel:

Fahrwegrecht = $\frac{1}{2}$, Fußwegrecht = $\frac{1}{4}$, Durchleitungsrecht = $\frac{1}{4}$ des Wertes des beanspruchten Landes.

Im Quartierplan können auch *Bauvereinbarungen* festgesetzt werden. Sie gehen vom einfachen Näherbaurecht bis zur Quartierplanbauordnung. Es handelt sich aber immer um freiwillige Vereinbarungen; es kann diesbezüglich nichts erzwungen werden. Strenge Bauvorschriften, wie zum Beispiel die Verpflichtung zur Einhaltung eines Richtplanes für die Hochbauten, sind nur dann zweckmäßig, wenn die geplante Gesamtüberbauung innert einer vernünftigen Frist verwirklicht wird. Es ist auch zu bedenken, daß es schwierig ist, einmal aufgestellte Bauvorschriften wieder zu beseitigen, wenn sie überholt sind. Es bestehen in der Stadt Zürich eine ganze Anzahl veralteter Quartierplanbauvorschriften, die sich heute hinderlich auswirken und die nur mit großer Mühe beseitigt werden können.

Das in diesem Sinne aufgestellte *Quartierplanprojekt mit vollständiger Abrechnung* wird den beteiligten Grundeigentümern bekanntgegeben beziehungsweise zur Einsicht aufgelegt. Laut § 11 der QVO sind die Straßen und die neuen Grenzen auf dem Felde abzustecken. Wir erfüllen dies nur auf speziellen Wunsch hin. Immerhin zeigt die Vorschrift, daß eine bloß graphische Festlegung nicht genügt; die Straßen und die neuen Grenzen müssen eindeutig vermaßt sein.

Nach Bereinigung allfälliger Einsprachen erfolgt die *Festsetzung* des Quartierplanes durch die Gemeindebehörde (Stadtrat) (§ 14 QVO). Der Festsetzungsbeschluß wird allen Beteiligten zugestellt und gleichzeitig öffentlich ausgeschrieben, mit Rekursfrist. Bei der Festsetzung ist zu erwähnen, daß einstweilen nur gegen das Projekt rekuriert werden kann; die finanzielle Auswirkung des Quartierplanes kann erst nach Genehmigung desselben angefochten werden. Allfällige Rekurse sind allen Quartierplanbeteiligten bekanntzugeben, damit diese ihre Interessen wahren können (§ 33 QVO). Nach unbenutztem Ablauf der Frist oder nach Erledigung der Rekurse wird der Quartierplan dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Die *Genehmigung* wird allen Beteiligten bekanntgegeben und öffentlich ausgeschrieben (§ 15 QVO). Pläne und Abrechnung werden jedem Beteiligten zugestellt. Gleichzeitig wird eine Frist von 30 Tagen eröffnet zur Einreichung allfälliger *Schätzungsbegehren* bezüglich der finanziellen Auswirkungen des Quartierplanes (§ 16 QVO). Diese Begehren werden von der kantonalen Schätzungskommission und letztinstanzlich vom Verwaltungsgericht behandelt.

Der Vollzug des Quartierplanes

Nach der regierungsrätlichen Genehmigung und nach der Anerkennung der finanziellen Seite oder Erledigung des Schätzungsverfahrens ist der Quartierplan *rechtsgültig*; er ist allgemeinverbindlich, er hat auch ohne Anmerkung im Grundbuch dingliche Wirkung und verjährt nicht. Jeder Quartierplanbeteiligte kann nun den *Vollzug* verlangen, sofort oder erst später. Der Vollzug erfolgt durch die Beteiligten, bei Nichteinigung durch die Behörde.

Der vollständige Quartierplan zeigt grundsätzlich den zur Vollüberbauung nötigen Endzustand. Meist erreicht man diesen Zustand nicht sofort, sondern der Quartierplan wird in Etappen vollzogen, im Zusammenhang mit Überbauungen. Sind diese Etappen bekannt, so können entsprechende Bestimmungen schon in den Festsetzungsbeschluß aufgenommen werden. Andernfalls bleiben für den Vollzug verschiedene Varianten offen. Es empfiehlt sich, die *Landumlegungen* wenn immer möglich in einem Zuge zu vollziehen. Man vermeidet damit die finanziellen Schwierigkeiten, die entstehen, wenn heutige Landabtretungen erst nach Jahren durch entsprechende -antretungen kompensiert werden. Einer solchen Gesamtumlegung steht der Umstand im Wege, daß die Straßenparzellen erst *nach* Erstellung der Straßen vermarktet werden (Art. 78 der eidgenössischen Vermarktungsinstruktion vom 10. Juni 1919). Sie

wäre somit nur dann möglich, wenn vorgängig sämtliche Straßen gebaut würden. Soll die Landumlegung dem Straßenbau vorausgehen, so sind folgende zwei Lösungen möglich:

1. Landumlegung auf künftige Straßenaxen, Wegrecht für landwirtschaftliche Bewerbung auf dem festgesetzten Straßengebiet. Der Nachteil dieser Lösung liegt darin, daß der Wertausgleich nicht gewahrt ist, einzelne Grundeigentümer müssen vorübergehend unerwünschtes Mehrland antreten und bezahlen.
2. Landumlegung auf neu zu errechnende provisorische Grenzen innerhalb des Straßengebietes so, daß der Wertausgleich für jeden Grundeigentümer gewahrt ist. Wegrecht für landwirtschaftliche Bewerbung auf dem festgesetzten Straßengebiet. Der Nachteil dieser Lösung liegt in den komplizierten Grenzen innerhalb des Straßengebietes; auch ist diese Lösung nicht immer gangbar.

Die *Quartierstraßen* werden zunächst von den daran interessierten Grundeigentümern erstellt und in deren Miteigentum gefertigt (§ 22 QVO). Die weitem Straßenanstößer haben sich spätestens bei Überbauung ihrer Grundstücke in die Straße einzukaufen. Da diese Einkaufsbeträge bei einer Öffentlicherklärung der Straße dahinfallen würden, gilt in der Stadt Zürich die Praxis, daß eine Quartierstraße, falls sie den Anforderungen der Öffentlicherklärung entspricht, einstweilen als Privatstraße ins Eigentum der Stadt übernommen wird. Sie wird erst öffentlich erklärt, wenn alle Einkaufsbeträge geleistet sind. Es ist zu empfehlen, die *späteren Einkäufe* vertraglich zu regeln, beispielsweise den Landeinwurf als Akontozahlung zu betrachten und für die Restzahlung eine angemessene Verzinsung zu vereinbaren. Falls nichts vereinbart werden kann, so gilt nicht eine Verzinsung der ursprünglichen Kosten, sondern es ist der Wert der Straße im Zeitpunkt des Einkaufs neu zu berechnen. Dabei kann auch eine allfällige Erhöhung der Landpreise in Rechnung gesetzt werden.

Es soll hier nicht weiter vom Vollzug des Quartierplanes gesprochen werden. Weitere Auskunft gibt die vom SVVK herausgegebene Broschüre «Der Vollzug des genehmigten Quartierplans» von Dr. W. Zuppinger.

Die Administrativkosten

Alle Kosten für die Aufstellung des Quartierplanes gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten. Grundstücke, bei denen keinerlei quartierplanerische Maßnahmen festgesetzt werden, sind kostenlos aus dem Quartierplan zu entlassen. Für die Bearbeitung erhebt die Stadt Zürich keine Kostenvorschüsse, sie stellt Rechnung, nachdem der Quartierplan rechtsgültig ist. Für die Einbringung dieser Kosten besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 197 EG ZGB).

Nach § 30 der QVO sind die Administrativkosten im Verhältnis des Wertes der sich ergebenden Nutzflächen zu verlegen. Richtiger wäre, wenn die Kosten gemäß dem durch den Quartierplan geschaffenen *Mehrwert* verteilt würden. Die folgenden Überlegungen versuchen dem letzteren Prinzip gerecht zu werden:

1. Der durch die neuen Straßen entstehende Mehrwert entspricht dem jeweiligen Straßenbeitrag.
2. Der bei der Landumlegung entstehende Vorteil ist für den einzelnen Beteiligten um so größer, je mehr Land ihm neu zugeteilt wird. Es wird deshalb der Wert der Antrittsflächen verwendet, ohne Berücksichtigung der Abtretungen.
3. Der durch die Ablösung von Servituten entstehende Mehrwert entspricht der dafür festgesetzten Entschädigung.

Es ist somit zweckmäßig, die genannten drei Beträge (Straßenbeitrag, Wert der Antrittsflächen, Servitutenentschädigung) für jeden Beteiligten zusammenzuzählen und die Administrativkosten im Verhältnis dieser Summe zu verlegen. Zudem empfiehlt es sich, für jeden Grundeigentümer noch eine für alle gleich große Grundtaxe zu erheben, die dem Wert der zugestellten Beschlüsse, Pläne usw. entspricht.

Wenn ein Quartierplan nicht vollständig festgesetzt wird, so werden die Kosten denjenigen Grundeigentümern belastet, die aus dem Entwurf einen Nutzen ziehen. Wenn gar kein Nutzen entstanden ist, so müssen die Kosten von denjenigen bezahlt werden, die die Einleitung des Verfahrens verlangt oder die den Abbruch desselben verursacht haben. Kosten, die durch unrichtige Abänderungsbegehren und Rekurse veranlaßt wurden, sind den unterliegenden Rekurrenten allein zu belasten. Allfällige Einsprachen gegen die Administrativkosten und deren Verleger werden auf dem Verwaltungswege entschieden (§ 32 QVO).

Varianten des Quartierplanverfahrens

Neben dem oben beschriebenen vollständigen Quartierplan bestehen viele Quartierplanvarianten. So gibt es Quartierpläne, in denen nur Landumlegungen oder Grenzkorrekturen vorzunehmen sind; hierzu gehört auch das *Grenzbereinungsverfahren* nach § 18 des Baugesetzes. Ferner kann das Quartierplanverfahren verwendet werden zur *Erstellung einer einzelnen Straße*. In der Stadt ist zum Beispiel die Verbreiterung einer ungenügenden Straße ein häufig auftretendes Quartierplanproblem. Unbefriedigend ist die Lösung dann, wenn an der Straße Häuser liegen, deren Eigentümer sich am Straßenbau nicht beteiligen wollen. Man kann diesen die Benützung der verbreiterten Straße kaum verwehren; den Straßenbeitrag aber kann man erst erzwingen bei einer allfälligen Neuüberbauung. Ein sofortiger Beitrag kann nur dann gefordert werden, wenn auf dem betreffenden Grundstück ein Quartierplanrevers mit Straßenbauverpflichtung lastet.

Oft wird nur ein *Teil eines Quartierplanes* festgesetzt und genehmigt, unter der Annahme, daß sich die Grundeigentümer über die weiteren Teile privatrechtlich einigen können oder daß diese Teile in einem späteren Ergänzungsverfahren behandelt werden. So sind Quartierpläne bekannt, wo im amtlichen Verfahren lediglich die Bau- und Niveaulinien der Quartierstraßen oder das Straßenprojekt ohne Kostenverleger oder die Landumlegungen ohne Landpreise aufgestellt wurden.

Auch da, wo eine Straßenführung oder eine Umlegung ernsthaft umstritten ist, empfiehlt es sich, den Quartierplan zunächst ohne umfangreiche Detailarbeit festzusetzen und diese erst vorzunehmen, wenn der Streit durch Rekursentscheide beigelegt ist.

Der Regierungsrat hat eindeutig entschieden, daß das Quartierplanverfahren nicht verwendet werden kann, um altüberbaute Quartiere zu sanieren. Ein Abbruch von Häusern kann nicht erzwungen werden, es sei denn, er werde nötig für einen Straßenbau.

Im Quartierplan können beliebige Bestimmungen aufgenommen werden, die man zwar nicht erzwingen könnte, über die man sich aber geeinigt hat. Sie werden mit der Genehmigung des Planes allgemeinverbindlich und erhalten dingliche Wirkung. Dem Quartierplanverfahren stehen in diesem Sinne viele Möglichkeiten offen, insbesondere dann, wenn noch mit öffentlichen Beiträgen nachgeholfen werden kann.

VERANSTALTUNGEN

International Courses in Hydraulic Engineering and Sanitary Engineering

Die Technische Hochschule in Delft hält seit etwa zwölf Jahren internationale Kurse ab, die als Nachdiplomstudien in Zusammenarbeit mit der Unesco eingerichtet sind. Diese Kurse dauern vom 17. Oktober 1968 bis 6. September 1969. Über alle Fragen der Zulassung, Finanzierung (Kosten, Stipendien, Unterkunft, medizinische Versorgung) und Kursprogramme liegt ein Prospekt vor, der in der Schulratskanzlei und beim Institut für Kulturtechnik der ETH eingesehen werden kann.

Es sind folgende Kurse für 1968/69 vorgesehen:

Wasserbau

- Richtung a) Küstenverbauung
b) Bodenmelioration
c) Flußbau
d) Theoretische und experimentelle Hydraulik
e) Hydraulische Bauwerke

Hydrologie

Gesundheitsingenieurwesen

- Kurs I Gewässerschutz und Wasserversorgung in dichtbesiedelten Gebieten
Kurs II Wasserversorgung in ländlichen und sich industrialisierenden Gebieten

Unterrichtssprache: Englisch

Anmeldefrist: 20. August 1968