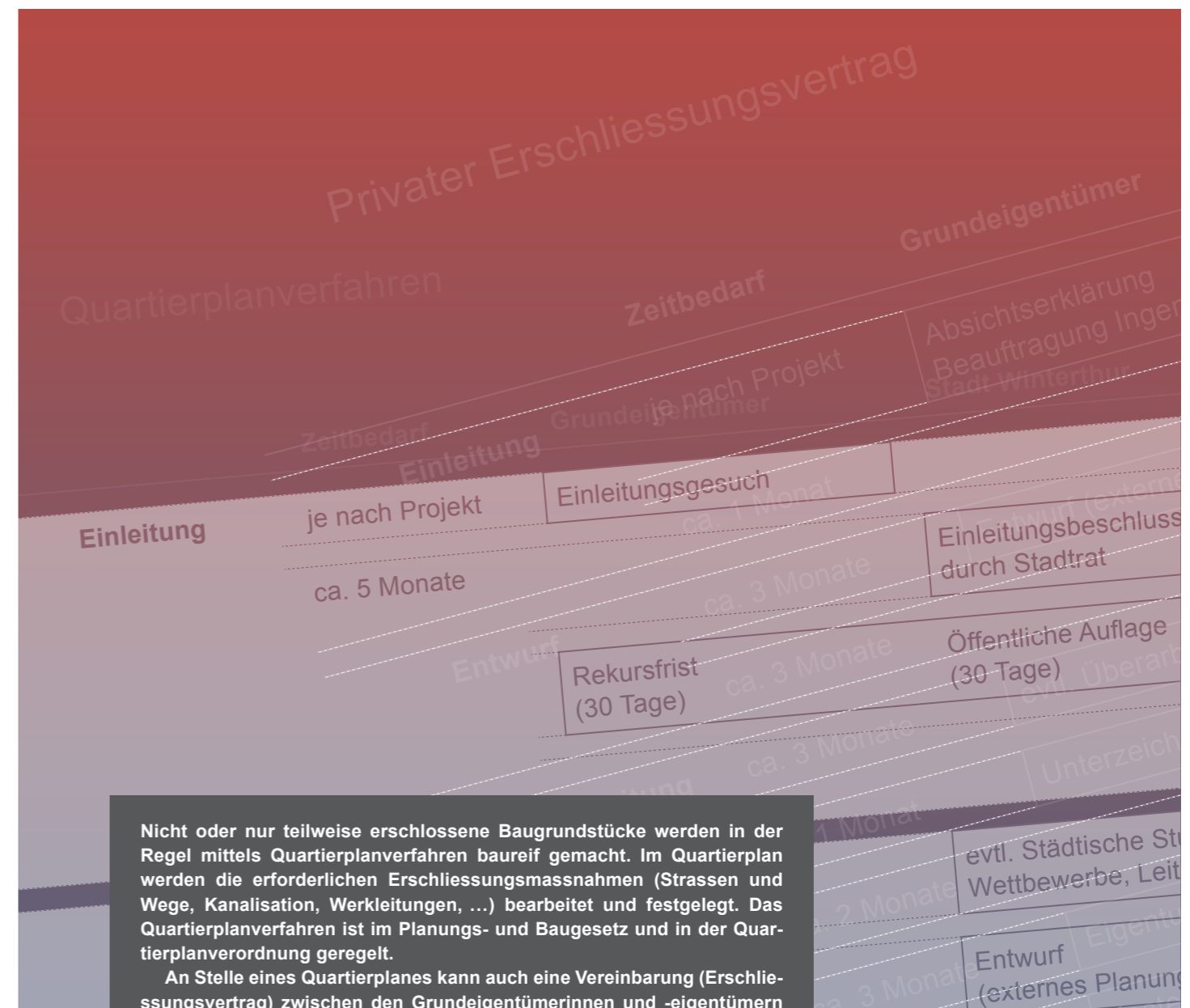


Gebietserschliessungen

Erschliessungsvertrag oder Quartierplanverfahren



Nicht oder nur teilweise erschlossene Baugrundstücke werden in der Regel mittels Quartierplanverfahren baureif gemacht. Im Quartierplan werden die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen (Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen, ...) bearbeitet und festgelegt. Das Quartierplanverfahren ist im Planungs- und Baugesetz und in der Quartierplanverordnung geregelt.

An Stelle eines Quartierplanes kann auch eine Vereinbarung (Erschliessungsvertrag) zwischen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie der Stadt abgeschlossen werden. Dies ist sinnvoll bei einfachen Eigentumsverhältnissen und kleineren Perimeterbereichen, oder wenn nur Teile von Erschliessungsanlagen fehlen.

Erschliessungsvertrag

	Zeitbedarf	Grundeigentümer	Stadt Winterthur	Kanton
Vorabklärungen	je nach Projekt	Absichtserklärung Beauftragung Ingenieur		
	ca. 1 Monat		Anforderungen	
Entwurf	ca. 3 Monate	Entwurf (externes Planungsbüro)		
	ca. 2 Monate		Städtische Vernehmlassung	
Überarbeitung	ca. 2 Monate	evtl. Überarbeitung (externes Planungsbüro)		
Zustimmung	ca. 1 Monat	Unterzeichnung Vertrag		
	ca. 2 Monate		Zustimmung durch Stadtrat	
Vollzug	ca. 3 Monate	Eigentumsübertragung Bereinigung Dienstbarkeiten		
	ca. 3 Monate	Kostenabrechnung (Verfahrenskosten)		
Bau	je nach Vorgabe	Bau Erschliessungsanlagen		

Nicht oder nur teilweise (tatsächlich und rechtlich) erschlossenes Bauland werden in der Regel mittels Quartierplanverfahren baureif gemacht. Im Quartierplan werden die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen (Strassen und Wege, Kanalisation, Werkleitungen, ...) festgelegt. Das Verfahren besteht grundsätzlich aus zwei Teilen, dem Aufstellungsverfahren, das mit der Genehmigung und dem Vollzug abgeschlossen wird und dem Bau der Erschliessungsanlagen. Das Verfahren ist im Planungs- und Baugesetz (§ 123. ff.) und in der Quartierplanverordnung geregelt.

An Stelle des Quartierplanes kann auch eine Vereinbarung (Erschliessungsvertrag) zwischen den Grundeigentümern und sowie der Stadt abgeschlossen werden. Dies ist sinnvoll bei einfachen Eigentumsverhältnissen und kleineren Perimetern, oder wenn nur Teile von Erschliessungsanlagen fehlen. In diesem Fall ist ein Erschliessungskonzept und -vertrag etc. aufzustellen und von allen Grundeigentümern zu unterzeichnen. Der Vertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates. Ansprechpartner ist das Amt für Städtebau. Im Vertrag sind auch die Eigentumsverhältnisse der Erschliessungsanlagen, die Kostenteiler sowie der Unterhalt der Anlagen festzulegen. Der Bau der Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Grundeigentümer. Das Baugesuch, nach den Richtlinien des Tiefbauamtes ausgearbeitet, ist beim Baupolizeiamt einzureichen.

Bedeutung einer Gebietserschliessung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer:

- Einschneidend, im QP-Verfahren deutlich weniger Rechte (Hoheitlich)
- Übernahme der Verfahrenskosten (Effektiver Aufwand, abhängig von Perimetergrösse und Lösungsfindung, in der Regel 5.– bis 10.– pro m² Bauland)
- Übernahme der Erschliessungskosten (abhängig von den erforderlichen Erschliessungsmassnahmen)
- Landabgabe für erforderliche Erschliessungsanlagen, Grenzkorrekturen

+ Wertsteigerung des Baulandes
+ erschlossenes und überbaubares Bauland
+ Rechtssicherheit

Vorteile eines Erschliessungsvertrages gegenüber dem Quartierplanverfahren:

- + einvernehmliche Lösung unter den Beteiligten (als Voraussetzung)**
- + kürzere Verfahrensdauer**
- + dadurch oft geringere Kosten für das Verfahren**

Quartierplanverfahren (Aufstellungsverfahren)

	Zeitbedarf	Grundeigentümer	Stadt Winterthur	Kanton
Einleitung	je nach Projekt	Einleitungsgesuch		
	ca. 2 Monate		Einleitungsbeschluss durch Stadtrat	
	ca. 2 Monate			Genehmigung durch Baudirektion
	30 Tage	Rekursfrist	Öffentliche Auflage	
Entwurf	ca. 6 - 9 Monate		Entwurf, evtl. Studien, Wettbewerbe, Leitbilder (externes Planungsbüro)	
	ca. 2 Monate		Städtische Vernehmlassung	Vorprüfung durch Baudirektion
	ca. 2 Monate		Überarbeitung (externes Planungsbüro)	
Überarbeitung	ca. 1 Monat	1. Grundeigentümerversammlung (GEV) Wünsche, Anregungen		
	30 Tage	Wünsche, Anregungen nach GEV		
	ca. 2 Monate		Überarbeitung (externes Planungsbüro)	
	30 Tage	Stellen von Begehren vor GEV	Öffentliche Auflage	
	ca. 1 Monat	2. Grundeigentümerversammlung (GEV) Letzte Begehren bis Ende GEV		
	ca. 2 Monate		Bereinigung der Begehren (externes Planungsbüro)	
Festsetzung/ Genehmigung	ca. 2 Monate		Städtische Vernehmlassung Festsetzung durch Stadtrat	
	ca. 2 Monate			Genehmigung durch Baudirektion
	30 Tage	Rekursfrist	Öffentliche Auflage	
Vollzug	ca. 6 Monate		Grundbuchlicher Vollzug	
	ca. 3 Monate		Kostenabrechnung (Verfahrenskosten)	
Bau	je nach Vorgabe	Durchführung Quartierplan, privat oder amtlich (Bau Erschliessungsanlagen)		