

<b>Zeitschrift:</b>	Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural
<b>Herausgeber:</b>	Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)
<b>Band:</b>	89 (1991)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Der Quartier-Richtplan : ein Instrument der Quartiererneuerung und Quartierentwicklung
<b>Autor:</b>	Glatthard, Thomas
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-234578">https://doi.org/10.5169/seals-234578</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 18.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Der Quartier-Richtplan – ein Instrument der Quartiererneuerung und Quartierentwicklung

Th. Glatthard

**Ausgehend von traditionellen Kulturingenieuraufgaben – der Dorfentwicklung oder Dorferneuerung – werden aktuelle Planungsaufgaben in nicht mehr ländlichen Räumen vorgestellt: die Quartierentwicklung und Quartiererneuerung in Agglomerationsgemeinden. Es wird vorgeschlagen, mittels Quartier-Richtplänen Entwicklungsideen vorzugeben.**

*Le développement et la rénovation de villages sont des tâches traditionnelles d'améliorations foncières. Dans les communes des grandes agglomérations il s'agit du développement et de la rénovation des quartiers d'habitation. Dans ce contexte, on suggère de faire valoir ses idées au travers de plans directeurs pour les quartiers.*

Raumplanung und Städtebau sind wie jede menschliche Tätigkeit einem ständigen Wandel unterworfen.

Eine europäische Raumplanungstagung 1990 unter der Leitung des Instituts für Orts-, Regional- und Landesplanung (ORL) der ETH Zürich nannte folgende Anforderungen an die Raumplanung der 90er Jahre (vgl. VPK 2/91):

- überlieferte Stadtstrukturen einerseits fortbestehen lassen, andererseits für neue Bedürfnisse nutzen, baulich anpassen, teilweise völlig erneuern
- neues Zusammenspiel von verbindlichen und flexiblen Vorgaben (Spielräume offen lassen)
- Planung weniger ziel-, mehr prozessorientiert

Vortrag am Kulturtechnischen Kolloquium an der ETH Zürich vom 13. Februar 1991.

- flexible Planungsinstrumente kreativ handhaben
- kommunikative Fähigkeiten: öffentlicher Diskurs (Einbezug der Öffentlichkeit, Quartierbevölkerung)
- Identifikationsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

In der Schweiz macht u. a. das Nationale Forschungsprogramm «Die Nutzung des Bodens in der Schweiz», kurz «NFP Boden», Aussagen zur zukünftigen Raumplanung. Es kommt zum Schluss – stark vereinfacht –, dass in der Schweiz, einer städtischen Agglomeration von sechs Millionen Einwohnern, in der Zukunft folgende Maximen für die Bodennutzung gelten müssten (Abb. 1):

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Nutzungs durchmischung der Siedlungen
- multifunktionale Landschaft.

Genaueres zum NFP Boden kann in der VPK 10/90 oder den Bulletins der Pro-

grammleitung nachgelesen werden. Zurzeit laufen die Arbeiten zu einer Schluss-Synthese aus den über 60 Einzelforschungsarbeiten.

## Die neue Planungsphilosophie

«Siedlungsentwicklung nach innen» und «Nutzungsdurchmischung der Siedlungen»: Was heisst das nun für unsere Siedlungen? Was heisst das für den Planer? Vorerst sind es einmal Umkehrungen von Planungs-Prinzipien der jüngeren Vergangenheit. Bisher hiess es: Neueinzonungen und Bauen auf der grünen Wiese; Nutzungstrennungen. Es ist nicht das erste Mal, dass Planungsphilosophien ändern. Die neue Planungsphilosophie ist auch gar nicht so neu.

Zusammenrücken, was Baumsasse und Nutzung betrifft, gab es auch früher: Im Mittelalter und bis ins 19. Jahrhundert innerhalb der Stadtmauern, im 19. und 20. Jahrhundert in den Neustadt- und Vorstadtquartieren (vgl. VPK 7/90).

Auch die Planungsziele und -grundsätze des Raumplanungsgesetzes sowie die Leitsätze zur Entwicklung der Bodennutzung und Besiedlung in der Schweiz im Raumplanungsbericht des Bundesrates von 1987 enthalten bereits Hinweise zu dieser Planungsphilosophie:

- Flächen sparen, bestehende Substanz bewahren und besser nutzen; die Siedlungsplanung soll sich auf die Siedlungserneuerung konzentrieren und Neuerschliessungen vermeiden
- die innere Erneuerung und Ausgestaltung der Siedlungen sind zu fördern, die Siedlungsqualität zu verbessern
- Verkehr und Siedlungen sind besser aufeinander abzustimmen
- Raumplanung muss im Dienste der Umweltvorsorge stehen.

Bereits heute gehen über 50% der Bauinvestitionen in das Bauen im Bestand, also Umbauten und Erneuerungen, Renovationen und Unterhalt sowie Ersatzbauten.

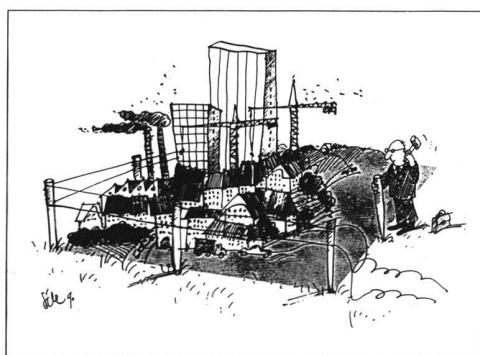


Abb. 1: Nationales Forschungsprogramm «Die Nutzung des Bodens in der Schweiz»: Siedlungsentwicklung nach innen, Nutzungs durchmischung der Siedlungen, multifunktionale Landschaft.

# Partie rédactionnelle

Weniger als 50% betreffen Neubauten auf der grünen Wiese. Diese Tendenz wird sich in den 90er Jahren wesentlich verstärken (Wüest und Gabathuler: Bauland Schweiz – Grundlagen und Perspektiven zum Bau- und Baulandmarkt und zur Siedlungsentwicklung der neunziger Jahre, Zürich 1990).

## Von der Dorf- zur Quartiererneuerung

Der Kulturingenieur, der Strukturverbesserer der Bodenkultur, hat sich schon immer auch mit den Lebensverhältnissen der Bodenbewirtschafter beschäftigt, mit den Dörfern und deren Baustruktur und Bausubstanz. Auch hier galt vor noch nicht allzu langer Zeit: Nutzungstrennung und Aussiedlung des Bauern auf seine grüne Wiese. Allerdings auch damals mit dem Ziel, das Dorf lebensfähig zu erhalten, auch wenn zum Teil die Dorfstruktur zerstört wurde.

Alte Dorfkerne sind – wo sie erhalten geblieben sind – heute ein Vorbild für neue Überbauungen: Wir haben Strassenräume, Strassenbilder, Plätze wiederentdeckt.

Abbildung 2 zeigt ein Beispiel eines dörflichen Strassenraumes, entnommen einer Diplomarbeit am Institut für Kulturtechnik der ETH Zürich zur Revitalisierung und Erneuerung eines Bergdorfes. Hier geht es um die Revitalisierung einer Siedlung, um die Revitalisierung bestehender Bausubstanz, die in schlechtem Zustand, ungenutzt oder nicht mehr genutzt ist. Sie ist durch Renovation oder Umbau einer neuen, sinnvollen Nutzung zuzuführen. Revitalisierung bedeutet auch Stärkung der wirtschaftlich und von der Abwanderung bedrohten Dörfer. Neue Nutzungen können eine Chance darstellen. Die Ambiance, die Begegnungsräume sind noch vorhanden oder können wieder hergestellt werden. Struktur- und Bausubstanzerhaltung sind auch Ortsbildschutz.

Im Mittelland ist die Unterscheidung Dorf/Agglomeration nicht mehr so einfach. Die folgenden Beispiele zeigen Arbeiten in der Gemeinde Baar, einer Agglomerationsgemeinde von 16 000 Einwohnern. Sie zeigen aktuelle Ausschnitte aus der Zentrumsplanung der Gemeinde und aus der Planung einzelner Quartiere.

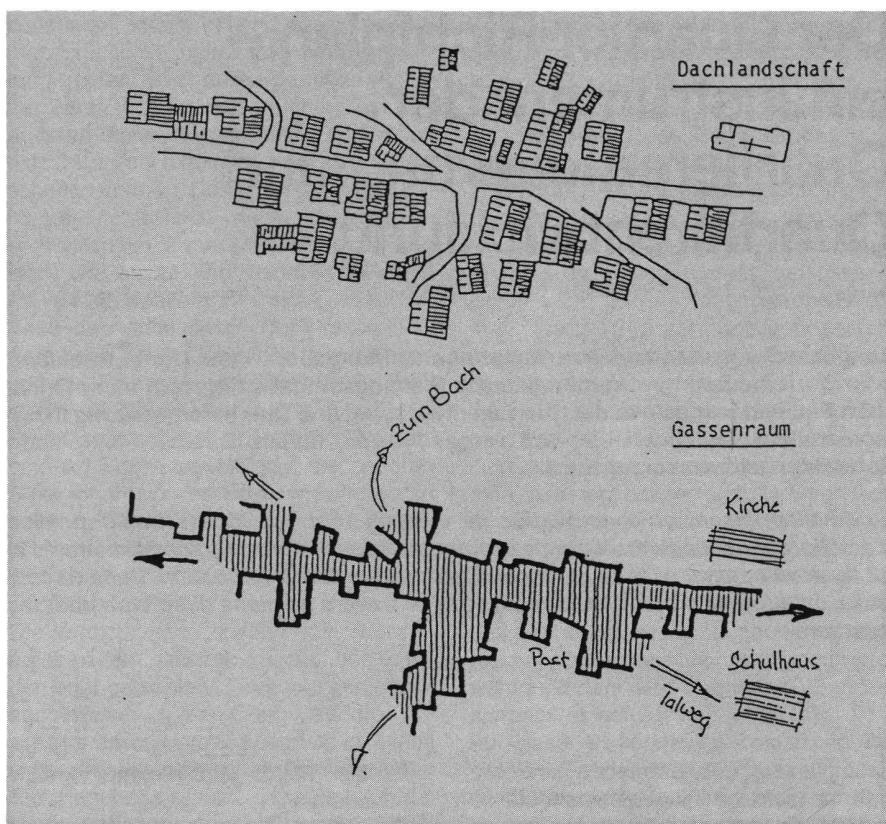


Abb 2: Raumstruktur Cadruvi. Diplomarbeit am Institut für Kulturtechnik der ETH Zürich zur Revitalisierung und Dorferneuerung in der Surselva, Graubünden (Th. Hardegger, 1984).

ches (oder chaotisches?) Nebeneinander auf von Bauten des bäuerlichen Baar des letzten Jahrhunderts, Bauten der Eisenbahnpionierzeit, Bauten der 50er Jahre, Bauten aufgrund der beginnenden Zentrumsplanung vor rund 10 Jahren (Abb. 3).

Die Zentrumsplanung begann mit dem Ziel, der baulichen Entwicklung entlang der Dorfstrasse Richtlinien vorzugeben, die über die allgemeinen Vorschriften der Bauordnung gehen (Abb. 4). Sie enthielten:



Abb. 3: Dorfstrasse Baar.

## Quartiererneuerung und Quartierentwicklung in Baar

Das Zentrum von Baar – noch vor fünfzehn Jahren dem Autofahrer von Zürich nach Luzern oder ins Tessin bekannt oder berüchtigt wegen den Verkehrsstaus bei den engen Kurven beim Rathaus und der St. Martins-Kirche – weist heute ein friedli-

- Gestaltungsbaulinien
- Ausnützungs- und Höhenbestimmungen
- Ausnützungsumlagerungen für verschiedene Bereiche
- Nutzungsvorschriften (Wohnen, Büros)
- Fussgängerverbindungen
- Bebauungsplaneinheiten.

(Zugerische Bebauungspläne entsprechen etwa den zürcherischen Gestaltungsplänen. Die Bebauungsplanpflicht ist für das Zentrum im Zonenplan vorgeschrieben.)

Als verwaltungsinterne Richtlinien und Grundlagen für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen hat sich diese Zentrumsplanung bewährt. Gleichzeitig hat man begonnen, sich Gedanken zum Geschehen auf der Strasse zu machen: Umfahrungsstrassen, Verkehrsberuhigung, Strassenraumgestaltung. Doch gediehen diese Überlegungen nie bis zur Ausführungsreife. Erst in den letzten Jahren, nach Vorliegen eines allgemeinen Verkehrskonzeptes und eines detaillierten Konzeptes zur Verkehrsberuhigung sowie eines Gemeindeversammlungsbeschlusses über einen Globalkredit zur Verkehrsberuhigung, der Bereitschaft des Kantons, die Autobahnzufahrten zu einer Ortskernumfahrung aufzuwerten, der Auftragerteilung des Gemeinderates zur Projektierung der Strassenraumgestaltung scheint auch hier der Stein ins Rollen zu kommen.

In der Zwischenzeit zeigte sich, dass die Richtlinien räumlich unvollständig sind. Bauvorhaben schossen in den letzten Jahren wie Pilze an allen Ecken des Zentrums hervor, wo noch grosse Flächen ungenutzt oder ungenutzt sind. Bahnhofüberbauung, Hotel, Altersheim, Verwaltungsgebäude, zahlreiche private Bauten setzten die Gemeinde in Zugzwang, Entwicklungsrichtlinien auch für die übrigen Zentrumsteile zu erstellen. Für einzelne Teile wurden sie als Vorstufe der Bebauungspläne erarbeitet, für andere sind sie noch in Bearbeitung.

#### Fazit:

Die Gemeinde kommt nicht darum herum, sich Gedanken für ihre bauliche Entwicklung zu machen. Der Zonenplan allein kann dazu nicht genügen. Wenn diese Entwicklungsidee fehlt, planen die Privaten nach ihren Vorstellungen, kommen mit fertigen Projekten und es kommt zur Konfrontation.

## Der Quartier-Richtplan

Entwicklungsziele sollten folgende Elemente beinhalten:

- Nutzungsdurchmischung
- Lärmschutz
- Ortsbildschutz



Abb. 4: Zentrumsrichtlinien Dorfstrasse Baar.

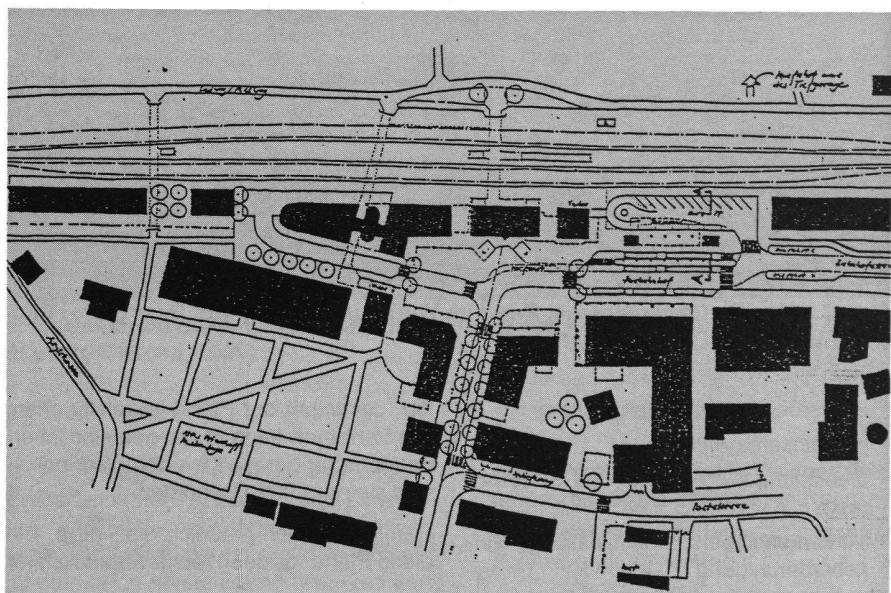


Abb. 5: Quartier-Richtplan Bahnhofplanung Baar.

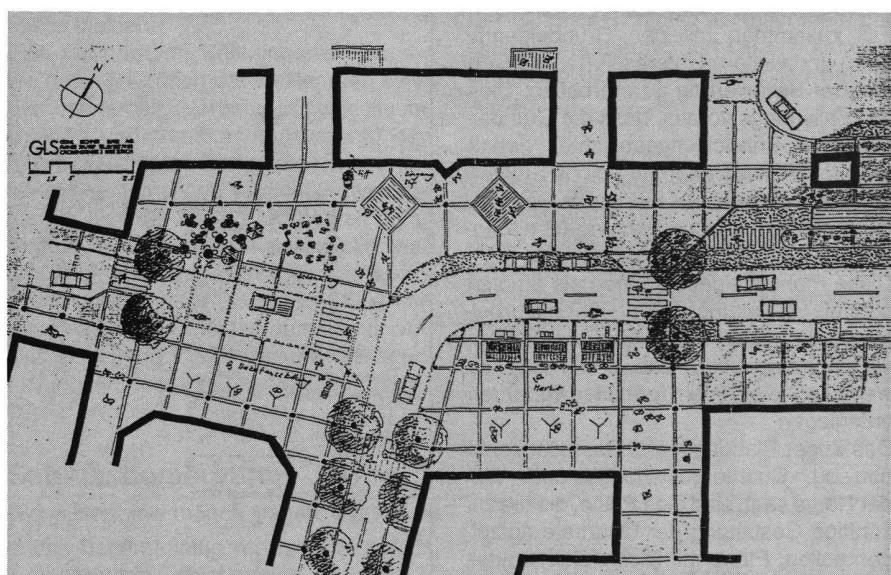


Abb. 6: Quartier-Richtplan Bahnhofplanung Baar. Bahnhofplatzgestaltung.

# Partie rédactionnelle



Abb. 7: Quartier Gartenstrasse, Baar; im Vordergrund: Bahnhof Baar (Foto: Bauamt Baar, Flying Camera, Baar).

- Sanierung und Nachverdichtung
- gemeinsame Anlagen
- Gestaltung Wohnumfeld und Strassenraum
- Verkehrsanlagen: Erschliessung, Verkehrsberuhigung
- Erneuerung Werkleitungen
- Parzellarordnung.

Diese Planungsideen sind im günstigsten Fall zusammen mit den Grundeigentümern und weiteren interessierten Kreisen aus der Bevölkerung zu erarbeiten. Dies setzt allerdings voraus, dass die Grundeigentümer Entwicklungsabsichten haben oder mindestens offen für solche Studien sind, was oft nicht der Fall ist, da Grundeigentümer eine solche Planung oft als Angriff auf ihr Eigentum betrachten.

Diese Planungsideen können als Studien oder als verwaltungsinterne Pläne erarbeitet werden, d. h. Richtpläne, die nur verwaltungsanweisend sind und nicht notwendigerweise einem formellen Verfahren unterliegen.

Das Zuger Planungs- und Baurecht kennt neu sog. «Quartiergestaltungspläne». Wie der Name sagt, sind dies Pläne, die die zukünftige Gestaltung der Quartiere aufzeigen sollen, Pläne mit Richtplancharakter, also Quartier-Richtpläne. Es ist für die Gemeinden fakultativ, solche Pläne aufzustel-

len, der Inhalt der Pläne ist relativ offen, das Verfahren kann in der gemeindlichen Bauordnung geregelt werden, verbindlich sind sie nur für die Behörden.

Damit stellt sich natürlich die Frage, wie diese Planungsideen rechtsverbindlich für

die Grundeigentümer umgesetzt werden können.

Die kantonalen Planungs- und Baugesetze kennen verschiedene traditionelle Planungsinstrumente. Inhalt, Verfahren, Mitwirkung und Festsetzung sind sehr unterschiedlich. In der Regel handelt es sich um sehr sektorelle Massnahmen wie Baulinien, Strassenprojekt, Quartierplan, Wohnanteilsplan oder Ortsbildschutzplan. Das inhaltlich umfassendste Instrument ist wohl der Gestaltungsplan oder der Bebauungsplan.

Aber auch hier – je nach Kanton haben diese Pläne unterschiedlichen Inhalt – werden koordiniert mit diesen Verfahren weitere Verfahren wie Baulandumlegung, Projekte anderer Planungsträger wie Leitungserneuerungen, Verkehrsberuhigungen auf öffentlichen Strassen durchgeführt werden müssen. Für diese Koordination kann der Quartier-Richtplan unschätzbare Dienste leisten.

Der Quartier-Richtplan dient auch dazu, den Grundeigentümern und der Bevölkerung mögliche spätere Zustände vor Augen zu führen. Die Realisierung von Erneuerungen in einem grösseren Gebiet erfolgt ja nie in einem Zuge. Wo Abweichungen von der Rahmennutzungsordnung – also vom Zonenplan und der Bauordnung – vorgesehen sind, werden etappenweise, den Realisierungsabsichten entsprechend, Sondernutzungspläne – also Gestaltungspläne oder Bebauungspläne – erlassen.

## Quartier-Richtplan Bahnhofplanung

Im Falle des Bahnhofgebietes Baar sieht das wie folgt aus:

Der Richtplan über das gesamte Gebiet um den Bahnhof setzt den städtebaulichen Rahmen für die künftige Überbau-

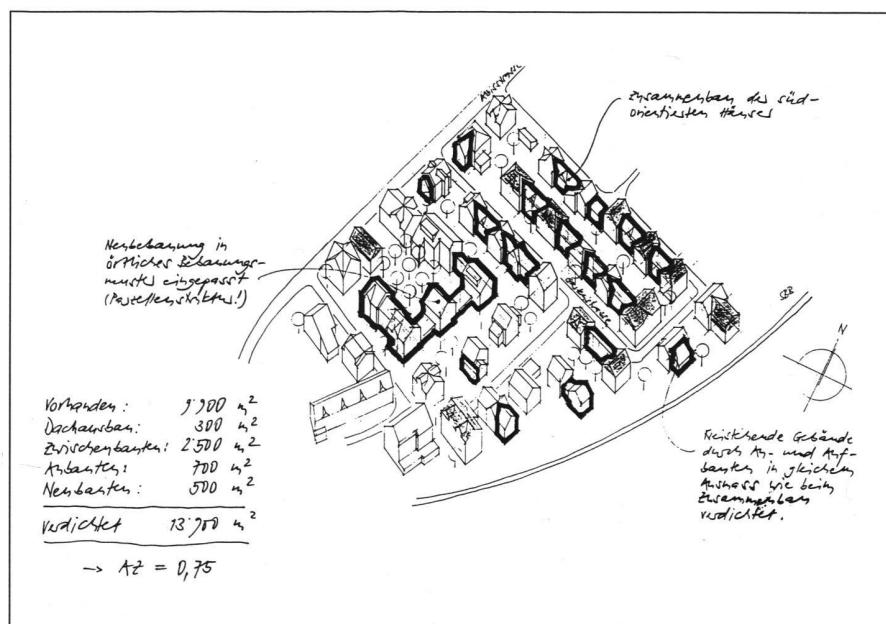


Abb. 8: Verdichtungsmöglichkeit Quartier Gartenstrasse.

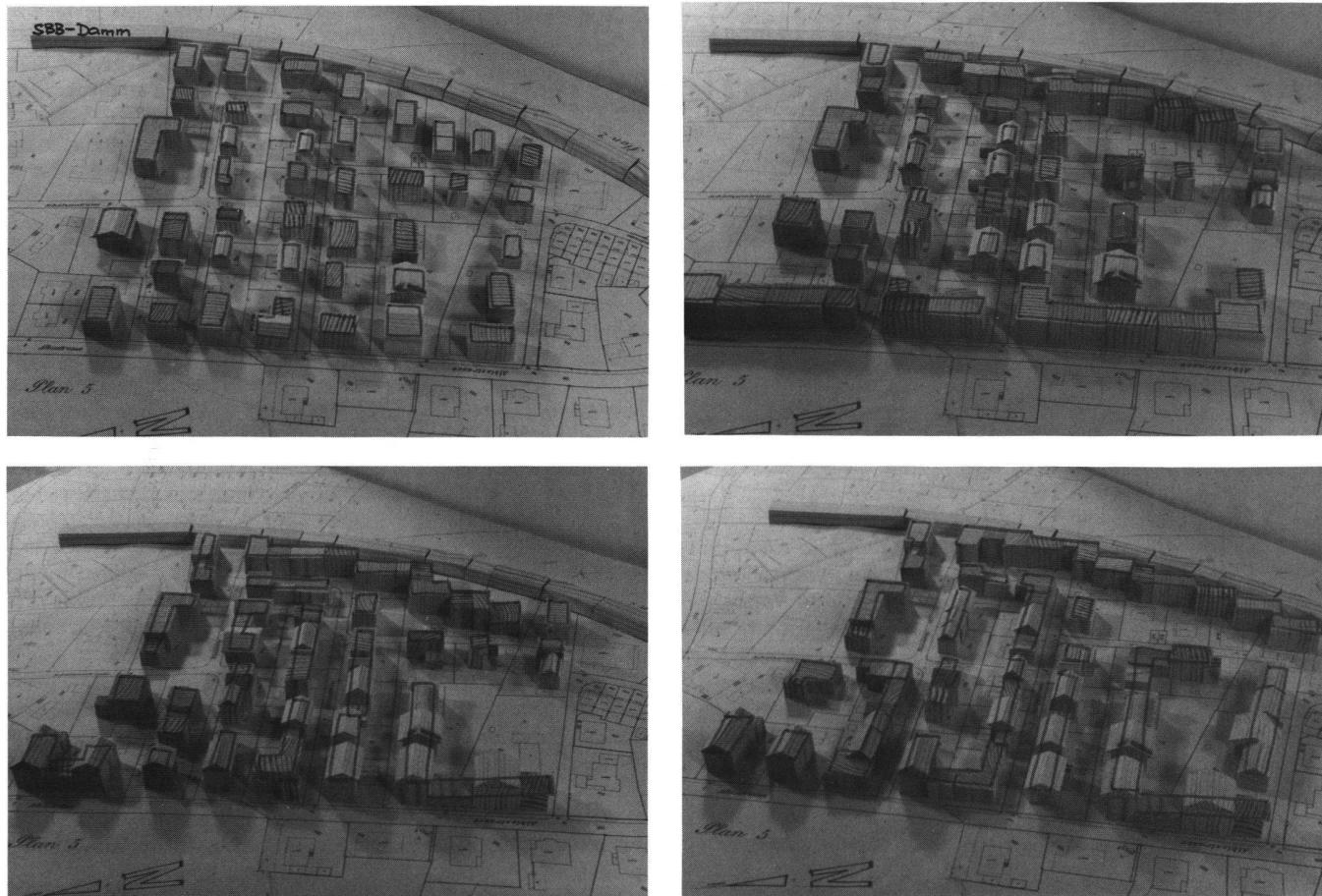


Abb. 9: Verdichtungsmöglichkeiten Quartier Gartenstrasse. Semesterarbeit am Institut für Kulturtechnik an der ETH Zürich zur Quartierentwicklung Gartenstrasse (F. Banzer, N. Boss, 1991).

ung im Bahnhofgebiet (Abb. 5, 6). Dazu werden städtebauliche Vorgaben, Vorgaben zur Nutzung und Vorgaben zum Verkehr gemacht. Entsprechend der Realisierungszeitpunkte für einzelne Bauten wurden drei Bebauungsplaneinheiten bezeichnet. Auf der Grundlage des Richtplanes werden nun die Bebauungspläne erarbeitet. Ein Bebauungsplan kommt demnächst vor die Gemeindeversammlung, ein Bebauungsplan wird demnächst öffentlich aufgelegt, der dritte Bebauungsplan ist noch in Bearbeitung.

#### Quartier-Richtpläne für Wohnquartiere

Das Quartier Gartenstrasse in Baar, in der Nähe des Bahnhofes, stammt aus den 20er Jahren und weist ein- und zweigeschossige Bauten auf (Abb. 7). Das Quartier ist im Vergleich zur möglichen Nutzung gemäss Zonenplan stark unternutzt. Bereits der Zonenplan anfangs der 70er Jahre sah eine dreigeschossige Wohnzone vor, also eine starke Verdichtung. Ohne Entwicklungsidee führt die Verdichtung aber ins Chaos, werden die bestehenden Quartierstrukturen zerstört. Bei der Ausschöpfung von Verdichtungsmöglichkeiten unter Beibehaltung der Quartierstruktur ist z.B. eine Quartierent-

wicklung möglich, die mit Dachausbauten, Zwischenbauten, Anbauten und Neubauten rund 50% mehr Wohnfläche enthält (Abb. 8). Diese Lösung ergibt jedoch ein städtebaulich neues Element im Quartier: die Einzelüberbauung wird durch Reihenhäuser abgelöst; die bestehende Bausubstanz kann aber in den meisten Fällen erhalten bleiben.

Eine Gruppe von Kulturingenieurstudenten der ETH Zürich hat im Rahmen einer Semesterarbeit (Vertiefungsblock Raumplanung und Strukturverbesserung) den Quartier-Richtplan Gartenstrasse bearbeitet und verschiedene Verdichtungsmuster geprüft (Abb 9). Daraus wurden eine Verdichtungsstrategie und gleichzeitig weitere Elemente vorgeschlagen wie Lärmschutz (entlang der SBB-Linie), Quartierschliessung, Strassenraum- und Vorplatzgestaltung, gemeinsame Anlagen, Leitungserneuerung, Landumlegungen.

- dazu frühzeitig Entwicklungsideen über grössere Gebiete vorliegen müssen
- zahlreiche Massnahmen miteinander zur Anwendung kommen
- ein koordiniertes Durchführen verschiedener rechtlicher Verfahren notwendig ist.

Der Quartier-Richtplan als Instrument der Quartiererneuerung und Quartierentwicklung kann dazu einen wertvollen Beitrag leisten.

#### Adresse des Verfassers:

Thomas Glathard  
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA  
beratender Ingenieur für Raumplanung,  
Gemeindeingenieurwesen, Umweltschutz  
Waldstätterstrasse 14  
CH-6003 Luzern

#### Schlussbemerkung

Diese Beispiele mögen zeigen, dass

- das Bauen künftig vermehrt im bereits überbauten Gebiet erfolgt
- das Bauen damit anspruchsvoller wird