

Umsetzungshilfe PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

§ 257 PBG Grünflächenziffer Kompensationsmöglichkeit

Version 1.1 vom 01.12.2025

Inhalt

1. Die neue Regelung im PBG und in der ABV	3
2. Was bringt die Einführung der Grünflächenziffer und der Kompensationsmöglichkeit?	3
3. Was sind die Herausforderungen bei der Einführung der Grünflächenziffer und der Kompensationsmöglichkeit?	4
4. Was ist zu berücksichtigen im Vollzug?	4
5. Wie kann die Kompensationsmöglichkeit umgesetzt werden?	6
5.1. Welche Punkte müssen in der BZO geregelt werden?	6
5.2. Wo soll die Kompensationsmöglichkeit gelten?	6
5.3. Welche zusätzlichen Begrünungsmassnahmen werden angerechnet?	7
5.4. Wie werden die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen angerechnet?	8
6. Musterbestimmungen	9

1. Die neue Regelung im PBG und in der ABV

§ 257 PBG

¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

³ Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen. Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten auch dauernd begrünte Fassadenteile.

§ 12 ABV

¹ Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen.

² Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet.

2. Was bringt die Einführung der Grünflächenziffer und der Kompensationsmöglichkeit?

mögliche Regelungen

Das PBG gibt den Gemeinden bereits seit der Änderung vom 14. September 2015 die Möglichkeit eine Grünflächenziffer einzuführen (§ 257 PBG). Mit der Änderung vom 8. April 2024 können die Gemeinden hinsichtlich der anrechenbaren Flächen zusätzlich eine Kompensationsmöglichkeit einführen (§ 257 Abs. 4 PBG). Die ABV enthält hierzu eine Definition der anrechenbaren Grünflächen (§ 12 ABV).

Vorteile Grünflächenziffer

Die Einführung der Grünflächenziffer in der BZO hat folgende Vorteile:

- Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen;
- Steuerung des Fussabdrucks der oberirdischen Bauten;
- Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG.

- Vorteile Kompensationsmöglichkeit** Die Einführung der Kompensationsmöglichkeit für die anrechenbaren Grünflächen hat folgende Vorteile:
- Möglichkeit der Einführung einer Grünflächenziffer auch in Zonen mit hoher baulicher Dichte;
 - Schaffung eines Spielraums für die Planung;
 - Förderung der Multifunktionalität des Gebäudeumschwungs.

3. Was sind die Herausforderungen bei der Einführung der Grünflächenziffer und der Kompensationsmöglichkeit?

- Herausforderungen Grünflächenziffer** Bei der Einführung der Grünflächenziffer sind folgende Herausforderungen zu berücksichtigen:
- Abstimmung der Grünflächenziffer auf die angestrebte bauliche Dichte;
 - Koordination mit den verschiedenen weiteren Nutzungsansprüchen an die Gebäudeumgebung (Aufenthalts- und Erschliessungsflächen, Parkierung, Notzufahrten und Feuerwehrabstellplätze, Containerabstellplätze usw.).

- Herausforderungen Kompensationsmöglichkeit** Bei der Einführung der Kompensationsmöglichkeit für die anrechenbaren Grünflächen sind folgende Herausforderungen zu berücksichtigen:
- Berücksichtigung nur von zusätzlichen Begrünungsmassnahmen;
 - Bestimmung der Anrechnung von zusätzlichen Begrünungsmassnahmen;
 - keine Schwächung der Ziele der Grünflächenziffer.

4. Was ist zu berücksichtigen im Vollzug?

- anrechenbare Grünfläche** Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen (§ 257 Abs. 2 PBG).

- natürliche Bodenflächen** Was als natürliche oder als bepflanzte Bodenfläche gilt, wird in § 12 ABV konkretisiert. Als natürliche Bodenflächen gelten Flächen, die einen natürlichen

Bodenaufbau und natürliche Versickerungseigenschaften aufweisen (§ 12 Abs. 1 ABV). Solche Flächen ermöglichen einen intakten Stoffhaushalt und – je nach Bodenbeschaffenheit – die Versickerung von Regenwasser bis ins Grundwasser.

bepflanzte Bodenflächen Als bepflanzte Bodenflächen gelten Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet (§ 12 Abs. 2 ABV).

hinreichende Bodenschicht Damit können auch unterbaute Flächen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Für die notwendige Stärke der Bodenschicht gilt kein festes Mass. Diese ist so zu wählen, dass die angestrebte Bepflanzung genügend Wurzelraum hat und genügend mit Nährstoffen und Wasser versorgt wird. Bei einer Bepflanzung mit Bäumen ist eine genügend mächtige Überdeckung notwendig (mind. 1,5m bei grossen Bäumen, mind. 1.2 m für einen mittelkronigen Baum und mind. 1m für einen kleinkronigen Baum, vgl. Musterbestimmungen zu § 238a PBG). Unter Umständen ist eine Aussparung in der Unterbauung für eine Baumgrube vorzusehen. Generell muss Regenwasser in die Flächen sickern können und dort für die Pflanzen verfügbar sein. Bei trockenheitsempfindlicher Vegetation ist eine Regenwasserspeicherung vorzusehen, damit den Pflanzen auch in Trockenperioden Wasser zur Verfügung steht.

keine versiegelten Flächen Flächen, die an die Grünflächenziffer angerechnet werden sollen, dürfen nicht versiegelt sein. Auch teilversiegelte Flächen wie Rasengittersteine oder Kiesflächen sind an die Grünflächenziffer nicht anrechenbar. Spiel- und Ruheflächen (bspw. Spiel- oder Sitzplätze) sind daher an die Grünflächenziffer nur anrechenbar, wenn der Boden unversiegelt bleibt. Dies im Gegensatz zu der Regelung in § 238a PBG, wo bspw. ein Sitzplatz als Bestandteil der angemessenen Grünfläche zu verstehen ist, wenn dieser eine angemessene Grösse aufweist und bspw. als Kiesfläche ausgestattet wird. Einzelne Fusswegplatten in einer Rasenfläche oder zwischen Beeten können aber an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

keine Abstellflächen An die Grünflächenziffer anrechenbare Flächen dürfen schliesslich nicht als Abstellflächen dienen. Bspw. Containerabstell- oder Parkplätze werden daher nicht angerechnet, unabhängig vom Versiegelungsgrad der Fläche. Diese Flächen dienen der Erschliessung.

Qualität Mit Bezug auf die Qualität der Grünflächen gelten die Anforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 sowie von § 238a PBG.

5. Wie kann die Kompensationsmöglichkeit umgesetzt werden?

5.1. Welche Punkte müssen in der BZO geregelt werden?

Die Bau- und Zonenordnung kann den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen. Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten auch dauernd begrünte Fassadenteile (§ 257 Abs. 4 PBG).

Regelungspunkte Zu regeln sind folgende Punkte:

- Wo soll die Kompensationsmöglichkeit gelten: So wie die Grünflächenziffer nur für bestimmte Zonen eingeführt werden kann, kann auch die Geltung der Kompensationsmöglichkeit auf bestimmte Zonen beschränkt werden.
- In welchem Umfang wird eine Kompensation zugelassen: Die Kompensation von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen darf nur für einen Teil der Grünflächenziffer vorgesehen werden. Mindestens die Hälfte der Grünflächen ist in jedem Fall im Sinne von § 257 PBG und § 12 ABV auszugestalten. Zudem müssen die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen auf dem Grundstück selbst umgesetzt werden.
- Welche zusätzlichen Begrünungsmassnahmen werden angerechnet: Die BZO muss festlegen, welche zusätzlichen Begrünungsmassnahmen als Kompensationsmassnahmen angerechnet werden.
- Wie werden die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen angerechnet: In der BZO sollte festgelegt werden, wie die einzelnen Kompensationsmassnahmen flächenmässig an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

5.2. Wo soll die Kompensationsmöglichkeit gelten?

Gewährleistung der Funktionen der Grünflächenziffer Die Grünflächenziffer hat eine siedlungsgestalterische und eine ökologische Funktion. Sie kann überdies auch eine ausnutzungsregulierende Funktion haben, bzw. die Anordnung der Gebäudevolumen steuern. Je nach Gebiet stehen unterschiedliche Funktionen der Grünflächenziffer im Vordergrund. Die Kompensationsmöglichkeit soll diese Funktionen nicht in Frage stellen. Kommt der Grünflächenziffer ausnutzungssteuernde Funktion zu bzw. soll sie dafür sorgen, dass die zulässigen Bauvolumen mit möglichst kleinem Fussabdruck angeordnet werden, so sollte eine Kompensationsmöglichkeit nur zurückhaltend gewährt werden.

- Zonen mit hoher baulicher Dichte** Die Einführung einer Kompensationsmöglichkeit ist insbesondere in Zonen mit hoher baulicher Dichte sinnvoll, in welchen die Anordnung von Grünflächen regelmässig schwierig ist, bspw. in Zentrums- sowie in Industrie- und Gewerbebezonen. Hier ist es oft erforderlich, dass die gleiche Fläche mehreren Ansprüchen genügt, bspw. muss die potenzielle Grünfläche gleichzeitig begehbare Aufenthaltsfläche oder Zufahrtsfläche sein. Die Kompensation eines Teils der Grünfläche bspw. durch eine begrünte Pergola kann hier den erforderlichen Spielraum eröffnen.
- Wohnzonen mit Gewerbeanteil** In Wohnzonen mit Gewerbeanteil kann die Kompensationsmöglichkeit die Anordnung von Gewerbenutzungen erleichtern, indem bspw. mehr Raum für erforderliche Umschlagsflächen besteht.
- für kleine Grundstücke** Bei kleinen Grundstücken (bspw. unter 500 m²), bei denen die Parkierung nicht sinnvoll unterirdisch organisiert werden kann, ist die Kompensationsmöglichkeit ebenfalls sinnvoll.
- keine verdeckte Pflicht** Die Kompensationsmöglichkeit darf bei der Ansetzung der Höhe der Grünflächenziffer berücksichtigt werden. Indes darf die Einführung der Kompensationsmöglichkeit nicht zu einer verdeckten Pflicht bspw. für eine Fassadenbegrünung führen.

5.3. Welche zusätzlichen Begrünungsmassnahmen werden angerechnet?

zusätzliche Begrünungsmassnahmen Angerechnet werden nur die Kompensationsmassnahmen, die in der BZO vorgesehen sind. Wichtig ist, dass es sich bei den Kompensationsmassnahmen um zusätzliche Begrünungsmassnahmen handeln muss. Massnahmen, die beispielsweise gestützt auf § 238a PBG oder auf eine kommunale Dachbegrünungs- oder Baumpflanzpflichtvorschrift ohnehin umgesetzt werden müssen, dürfen nicht angerechnet werden. So ist bspw. die Schaffung einer Fläche für den ökologischen Ausgleich bereits gestützt auf § 238a Abs. 1 PBG Pflicht. Die Anrechnung einer intensiven Dachbegrünung wäre möglich, wenn in der BZO nur eine Pflicht für eine extensive Dachbegrünung besteht.

Lässt die Gemeinde die Begrünung von Fassadenteilen als Kompensationsmassnahme zu, kann die Gemeinde zusätzlich regeln, ob sie nur erdgebundene Fassadenbegrünungen anrechnen will.

Weitere mögliche Kompensationsmassnahmen wären bspw. (erdgebunden) begrünte Pergolen über Sitz- oder Abstellplätzen oder eine zusätzliche Baumpflanzung.

5.4. Wie werden die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen angerechnet?

Definition Um den Vollzug zu vereinfachen und für die Bauherrschaften Planungssicherheit zu schaffen, sollte in der BZO geregelt werden, wie die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Anrechenbarkeit

Es ist festzulegen, mit welchem Flächenanteil bspw. eine begrünte Pergola oder das Rankgerüst einer Fassadenbegrünung angerechnet werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine unversiegelte begrünte Bodenfläche jedenfalls mit Bezug auf die Hitzeminderung und den Wasserhaushalt leistungsstärker ist als eine begrünte Fassade oder Pergola, weshalb eine vollflächige Anrechnung nicht angemessen ist. Ferner ist bei zusätzlichen Baumpflanzungen der anzurechnende Flächenanteil zu bestimmen (bspw. pro grosskroniger Baum 75 m², pro mittelkroniger Baum 50 m² und pro kleinkroniger Baum 25 m²).

6. Musterbestimmungen

Zweck Die nachfolgenden Musterbestimmungen werden den politischen Gemeinden und Planungsbüros als Hilfsmittel zur Verfügung gestellt. Damit wird angestrebt, dass die kommunalen Regelungen dem übergeordneten Recht entsprechen und im Rechtsmittelverfahren bestmöglich Bestand haben. Andererseits soll die Verwendung von Musterbestimmungen dazu beitragen, dass der zeitliche und inhaltliche Aufwand der Baudirektion in Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren reduziert wird. Es steht den Gemeinden offen, ob sie die Musterbestimmungen anwenden möchten oder nicht.

Lesehilfe Farblich wurden folgende Elemente hervorgehoben: grau hinterlegt sind die durch die Gemeinde zu regelnden Inhalte.

Thema	Inhalt	Varianten / Erläuterungen
Art. (x) Kompensations- möglichkeit Grünflächenziffer	¹ In den [xy-Zonen] ^a kann maximal [die Hälfte / ein Drittel] ^b der erforderlichen anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen gemäss Art. xy kompensiert werden.	^a Es wird empfohlen, die Kompensationsmöglichkeit nur für bestimmte Zonen vorzusehen, in denen die erhöhte Flexibilität sachlich begründet und planerisch erwünscht ist. ^b Es können hier auch andere Werte eingesetzt werden, jedoch nicht mehr als die Hälfte.

Art. (x) Zusätzliche Begrünungsmassnahmen

Folgende zusätzlichen Begrünungsmassnahmen^a werden wie folgt an die anrechenbaren Grünflächen angerechnet:

- a. eine erdgebundene^b Fassadenbegrünung mit [xy %] der Fläche des Rankgerüsts bzw. der Fläche, die begrünt wird^c,
- b. eine erdgebunden^b begrünte, allseitig offene^d Überdeckung (Pergola) u.a. von Sitz- oder Autoabstellplätzen im Freien mit [der Hälfte]^e der Fläche,
- c. eine intensive Dachbegrünung mit einer wasserspeichernden Substratschicht von [mindestens 120 mm] mit [der vollen Fläche],
- d. eine zusätzliche Pflanzung eines grosskronigen Baums^f mit [xy m²] oder eines kleinkronigen Baums mit [xy m²].

^a Es dürfen nur solche Begrünungsmassnahmen aufgeführt werden, die nicht ohnehin umgesetzt werden müssen.

^b Die Begrünung sollte erdgebunden sein, um eine möglichst natürliche Bewässerung sicherzustellen.

^c Es gibt auch die Möglichkeit des direkten Bewuchses durch selbst klimmende Kletterpflanzen wie bspw. Efeu.

^d Es sollen keine geschlossenen Dachflächen errichtet werden, sondern lediglich ein Rankgerüst.

^e Bei der Anrechenbarkeit könnte zusätzlich danach unterschieden werden, ob der Boden unter der Überdeckung versiegelt, teil- oder unversiegelt ist.

^f Als grosskronig gelten Waldbäume und grosse Zierbäume, die eine Höhe von mindestens 15 m erreichen; als kleinkronig gelten Feldobstbäume und kleinere Zierbäume, die eine Höhe von bis zu 15 m erreichen