

# **Umsetzungshilfe PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung**

## **§ 71 PBG Berücksichtigung des Lokalklimas und der Begrünung bei Arealüberbauungen**

Version 1.1 vom 01.12.2025

# Inhalt

<b>1. Die neue Regelung im PBG</b>	<b>3</b>
<b>2. Berücksichtigung des Lokalklimas und der Begrünung bei Arealüberbauungen</b>	<b>3</b>
2.1.    Weshalb ist es wichtig?	3
2.2.    Was sind die Herausforderungen?	4
<b>3. Was ist zu berücksichtigen im Vollzug?</b>	<b>4</b>
3.1.    Grundsatz: Erhöhte Anforderungen an die Arealüberbauung	4
3.2.    Welche Anforderungen gelten mit Bezug auf die Berücksichtigung des Lokalklimas?	5
3.3.    Welche Anforderungen gelten mit Bezug auf die Begrünung im Allgemeinen?	6
3.4.    Welche Anforderungen gelten mit Bezug auf den «ökologischen Wert der Begrünung»?	7
<b>4. Welche Nachweise muss die Bauherrschaft erbringen?</b>	<b>7</b>

# 1. Die neue Regelung im PBG

## § 71

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

<sup>2</sup> Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten:

- a. Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- b. kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- c. Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen **sowie ökologischer Wert der Begrünung**,
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- f. Art und Grad der Ausrüstung,
- g. **Berücksichtigung des Lokalklimas.**

<sup>3</sup> Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als ganzes den Anforderungen genügt.

*Hinweis: § 71PBG ist eine direkt anwendbare Bestimmung. Sie gilt für alle Arealüberbauungen.*

## 2. Berücksichtigung des Lokalklimas und der Begrünung bei Arealüberbauungen

### 2.1. Weshalb ist es wichtig?

**Vorteile** Arealüberbauungen haben aufgrund ihrer Grösse und Dichte nicht nur einen Einfluss auf das Landschafts- und Ortsbild, sondern auch auf das Lokalklima und den ökologischen Ausgleich (bspw. Schliessung von Durchlüftungssachsen, grossflächiger Verlust von alten Baumbeständen). Gleichzeitig bieten die grossen Arealflächen regelmässig einen erheblichen Planungsspielraum. Dieser soll mit Bezug auf das Lokalklima und den ökologischen Ausgleich genutzt werden, um:

- die Bauten so anzuordnen, dass wichtige Kaltluftströme nicht behindert werden;
- Untergeschosse so anzuordnen, dass möglichst viele nicht unterbaute Flächen für die intensive Begrünung und die Versickerung erhalten bleiben;

- ökologisch wertvolle Grünstrukturen (insb. Bäume) und Vernetzungskorridore zu erhalten oder zu schaffen, die neben der Aufenthaltsqualität, der Einordnung und dem ökologischen Ausgleich einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten.

## 2.2. Was sind die Herausforderungen?

**Herausforderungen** Die Berücksichtigung des Lokalklimas und der Begrünung bei Arealüberbauungen ist mit folgenden Herausforderungen verbunden:

- Koordination der Setzung der Bauten mit der Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung, den Anforderungen an die ortsbauliche und landschaftliche Einordnung der Bauten und die Wohnhygiene;
- Koordination der nicht unterbauten Flächen mit den unterirdischen Raumansprüchen (bspw. für die Parkierung);
- Koordination mit den verschiedenen weiteren Nutzungsansprüchen an die Gebäudeumgebung (Aufenthalts- und Erschliessungsflächen, Parkierung, Notzufahrten und Feuerwehrabstellplätze, Containerabstellplätze usw.).

## 3. Was ist zu berücksichtigen im Vollzug?

### 3.1. Grundsatz: Erhöhte Anforderungen an die Arealüberbauung

**besonders gute Gestaltung und zweckmässige Ausrüstung** § 71 Abs. 1 PBG verlangt bei Arealüberbauungen als Ausgleich für die Privilegierung bei der Bauweise eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und des Umschwungs sowie eine zweckmässige Ausstattung und Ausrüstung. Bei der Beurteilung dieser Anforderungen sind insbesondere die in Abs. 2 genannten Kriterien massgebend. Gestützt auf die Neuerungen in lit. c und g können nunmehr auch hinsichtlich des Lokalklimas und des ökologischen Werts der Begrünung im Vergleich zur Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt werden. Diese können neben der Umgebungsbegrünung auch mittels Fassaden- und Dachbegrünungen ergänzt werden.

### **3.2. Welche Anforderungen gelten mit Bezug auf die Berücksichtigung des Lokalklimas?**

- Ermittlung des Lokalklimas** Als Lokalklima wird das Klima an einem konkreten Ort bezeichnet. Es wird durch die Geländemodellierung, die Bebauung der Flächen, die Art der Begrünung sowie durch die Bebauung in der näheren Umgebung des Ortes beeinflusst. Von Bedeutung ist in Bezug auf § 71 Abs. 2 lit. g PBG insbesondere die Hitzebelastung im Sommer. Als Grundlage für die Ermittlung des Lokalklimas dient das kantonale Klimamodell ([maps.zh.ch](http://maps.zh.ch) → Klima). Für eine vertiefte Auseinandersetzung mit allfällig vorhandenen Kaltluftströmen sind weitergehende lokale Untersuchungen notwendig. Diese Grundlagen müssen bei der Planung einer Arealüberbauung von Anfang an miteinbezogen werden mit dem Ziel, das Lokalklima nicht zu beeinträchtigen oder – wenn möglich – gar zu verbessern.
- Durchlüftung** Für das Lokalklima ist u.a. die Durchlüftung wichtig. Gerade Arealüberbauungen als grosse Bauvorhaben können einen wesentlichen Einfluss auf allfällig vorhandene Kaltluftströme haben. Der grössere Spielraum bei der Arealüberbauung hinsichtlich der Anordnung der Bauten soll genutzt werden, um die Durchlüftung durch eine optimierte Stellung der Bauten zu berücksichtigen.
- Materialisierung** Einen Einfluss auf das Lokalklima haben bspw. auch die Farbgebung (helle Farben reflektieren das Sonnenlicht stärker und wärmen weniger stark auf) und die Materialisierung (Materialien speichern die Wärme unterschiedlich stark und geben sie dementsprechend in der Nacht wieder an die Umgebung ab). Es können auch diesbezüglich bei der Arealüberbauung erhöhte Anforderungen gestellt werden.
- Umgebungsgestaltung** Zudem beeinflusst auch die Umgebungsgestaltung das Lokalklima, weshalb auch hierfür erhöhte Anforderungen gelten (vgl. Kap. 3.3). Insbesondere eine intensive Begrünung auf nicht unterbauten Flächen, die Beschattung von befestigten Oberflächen und Fassaden mit Bäumen sowie die möglichst geringe Versiegelung wirken sich positiv aus.
- Unterbauung** Mit einer geschickten Anordnung der Unterbauung wird zudem eine nachhaltige Bewirtschaftung des Regenwassers (Verdunstung, Retention, natürliche Versickerung, Bewässerung) ermöglicht, welche sich ebenfalls positiv auf das Lokalklima auswirken kann. Ein genügend grosser Wurzelraum ermöglicht zudem eine längerfristige, ökologisch wertvolle Begrünung, Vgl. Vollzugshilfe zu § 238a PBG).

### 3.3. Welche Anforderungen gelten mit Bezug auf die Begrünung im Allgemeinen?

- Gestaltung** Die Vorschriften zur Arealüberbauung verlangen u.a. eine besonders gute Gestaltung des Umschwungs (§ 71 Abs. 1 PBG). Damit gelten gegenüber § 238 Abs. 1 PBG erhöhte gestalterische Anforderungen an die Begrünung.
- weitere Anforderungen** Als Beurteilungsmerkmal nennt § 71 Abs. 2 lit. c PBG Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen, wobei zu den Umgebungsanlagen auch die Grünflächen zählen. Wie bis anhin können somit auch mit Bezug auf Lage, Zweckbestimmung und Umfang der Grünflächen erhöhte Anforderungen gestellt werden. Als Beurteilungsmerkmal nennt § 71 Abs. 2 lit. c PBG neu zudem den ökologischen Wert der Begrünung. Auch diesbezüglich können nunmehr erhöhte Anforderungen gestellt werden (siehe dazu Kap. 3.4).
- Umfang der Grünflächen** § 238a Abs. 1 PBG verlangt als Grundsatz bei allen Bauvorhaben Grünflächen in angemessenem Umfang. Bei Arealüberbauungen können über die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten oder praxisgemäss verlangten Anteile hinausgehende Anforderungen an den Umfang der Begrünung gestellt werden. Es kann zudem noch vermehrt als bei der Regelbauweise verlangt werden, dass durch eine geschickte Anordnung von Gebäuden, Erschliessungsanlagen und weiteren Ausstattungen geeignete zusammenhängende Flächen für die Begrünung verbleiben.
- Lage der Grünflächen** Dies ergibt sich auch aus den erhöhten Anforderungen an die Lage der Grünflächen. Das Kriterium der Lage soll auch mit Blick auf die jeweilige Funktion der Grünfläche besonders berücksichtigt werden. Spiel- und Ruheflächen sind so anzuordnen, dass sie vor Immissionen geschützt sind und von den Bewohnenden möglichst konfliktfrei (Verkehrssicherheit, keine Störung der Erdgeschossnutzungen usw.) genutzt werden können. Flächen für den ökologischen Ausgleich sollten in einem möglichst schwach genutzten Bereich und – wo vorhanden – möglichst an einem Vernetzungskorridor oder einer angrenzenden ökologisch wertvollen Fläche angeordnet werden.
- Materialisierung** Die erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung betreffen auch die Materialisierung der Umgebungsanlagen. So kann auch im Hinblick auf die möglichst geringe Versiegelung und damit die möglichst vollumfängliche Bewirtschaftung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers bei Arealüberbauungen mehr gefordert werden. Beispielsweise kann verlangt werden, dass mehr als die minimal geforderten 85% bzw. als der kommunal festgelegte Minimalanteil des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück bewirtschaftet werden muss (vgl. AWEL Richtlinie Regenwasserbewirtschaftung 2022). Je nach örtlichen Gegebenheiten sind bis zu 100% möglich.
- Erhalt und Ersatz** Auch bei Arealüberbauungen gilt die Pflicht, die Begrünung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 238a Abs. 5 PBG). Dies ist bei Arealüberbauungen mittels Nebenbestimmung explizit anzuordnen und zusätzlich über eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch zu sichern (§ 73 Abs. 2 PBG).

### 3.4. Welche Anforderungen gelten mit Bezug auf den «ökologischen Wert der Begrünung»?

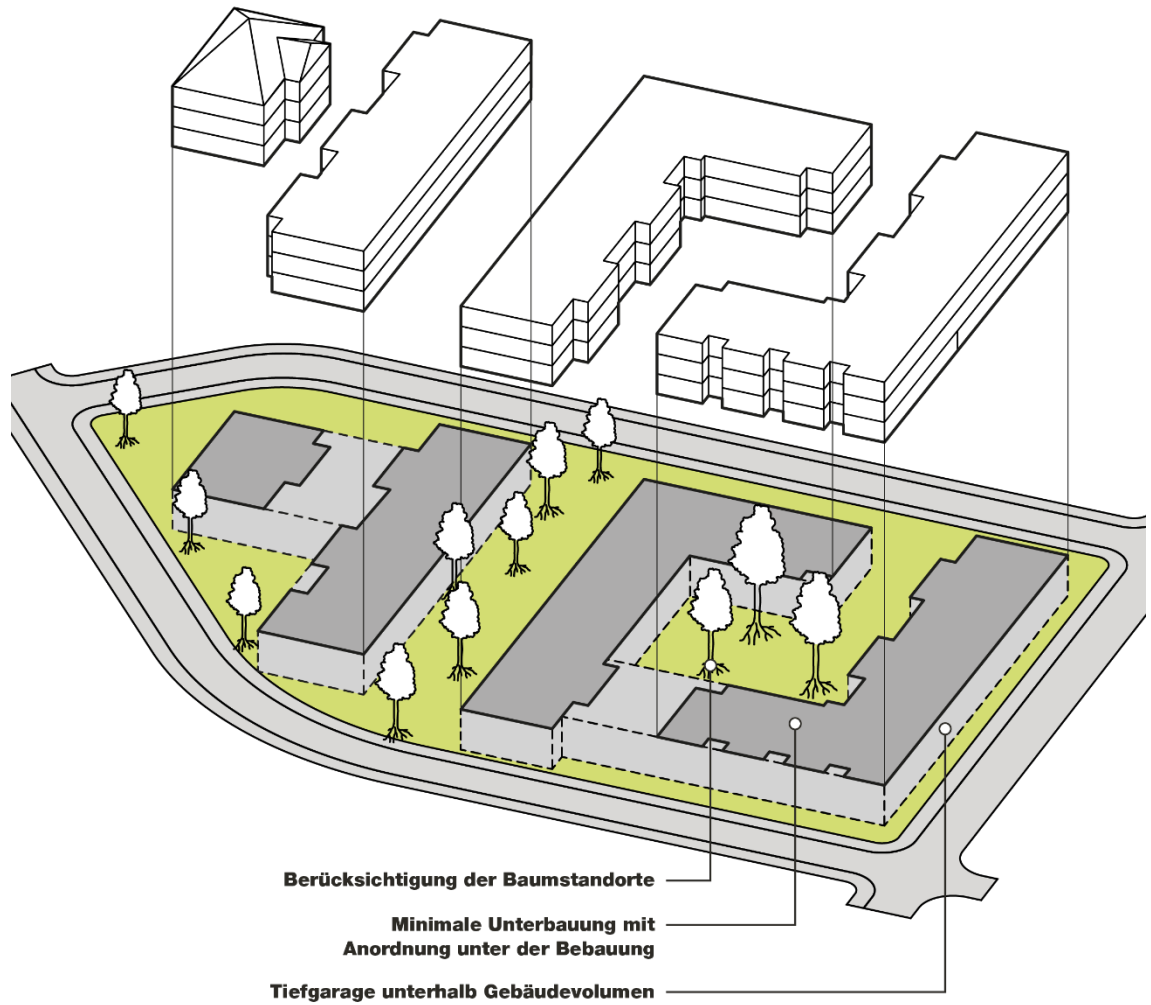
<b>Ökologisch wertvolle Grünflächen</b>	§ 238a Abs. 1 PBG verlangt als Grundsatz, dass bei allen Bauvorhaben ein angemessener Teil des Gebäudeumschwungs als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten ist. Bei der Arealüberbauung gelten auch diesbezüglich erhöhte Anforderungen (§ 71 Abs. 2 lit. c PBG).
<b>Quantität</b>	Erhöhte Anforderungen können gestellt werden hinsichtlich der Quantität der Flächen mit einem hohen ökologischen Wert. Die Grösse der Arealflächen lässt Spielraum für die Ausscheidung einer grösseren zusammenhängenden, dem ökologischen Ausgleich dienenden Fläche.
<b>Qualität</b>	Neben der Quantität ist auch die Qualität der Grünflächen stärker zu gewichten. Aufgrund des erhöhten Anordnungsspielraums kann auf bestehende Grünstrukturen (insbesondere Bäume) besser Rücksicht genommen werden. Höhere Anforderungen sollen bspw. auch an die Pflanzenvielfalt, die Anzahl und/oder die (Anfangs-)Grösse der Bäume sowie deren geeignete Standorte sowie an die Durchlässigkeit gestellt werden (vgl. Vollzugshilfe zu § 238a PBG).
<b>Lage</b>	Zudem ist auch die Lage der ökologisch wertvollen Flächen zu bewerten. Aufgrund des erhöhten Spielraums können bei der Anordnung der Fläche für den ökologischen Ausgleich angrenzende Vernetzungskorridore und ökologisch wertvolle Flächen berücksichtigt werden.

## 4. Welche Nachweise muss die Bauherrschaft erbringen?

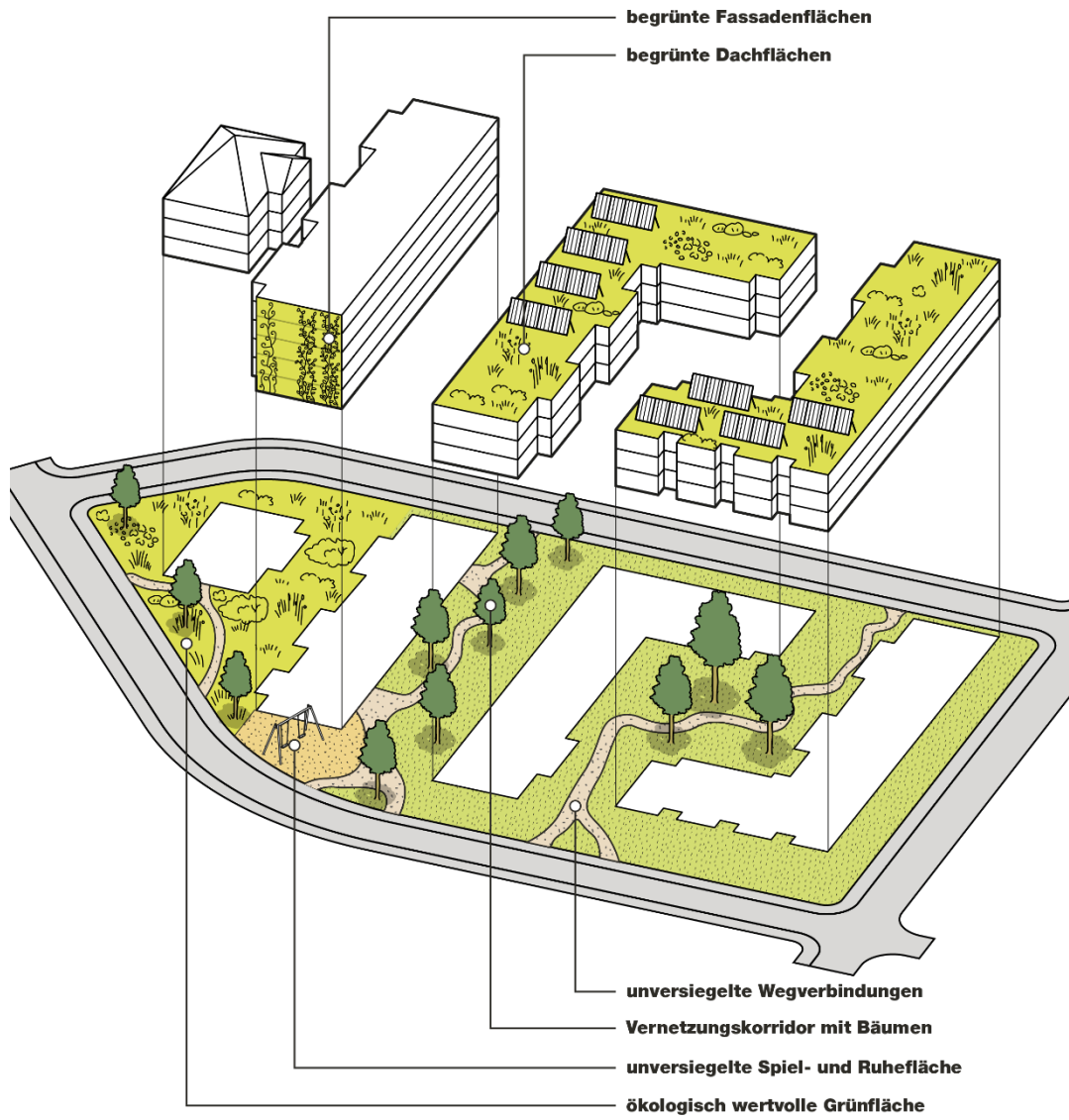
<b>Zu erbringende Nachweise</b>	<p>Im Baubewilligungsverfahren hat die Bauherrschaft den Nachweis zu erbringen, dass das Bauprojekt den erhöhten Anforderungen gemäss § 71 PBG Rechnung trägt. Dazu gehört mit Blick auf das Lokalklima und die ökologisch wertvolle Begrünung u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Auseinandersetzung mit den lokalklimatischen Gegebenheiten (bspw. topografische Situation, vorhandene Kaltluftströme, Hitzeinseleffekt) am konkreten Ort sowie den Auswirkungen des Bauvorhabens auf diese;</li><li>• der Nachweis der zugunsten des Lokalklimas getroffenen Massnahmen (bspw. Stellung und Dimensionierung der Bauten, Begrünung, geringe Versiegelung und Unterbauung, offene Wasserflächen);</li><li>• ein detaillierter Umgebungsplan, welcher zusätzlich zu den allgemein erforderlichen Anforderungen (vgl. Vollzugshilfe zu § 238a PBG) den Nachweis mit Blick auf die erhöhten Anforderungen an eine ökologisch wertvolle Begrünung erbringt (Umfang und Lage der</li></ul>
---------------------------------	--



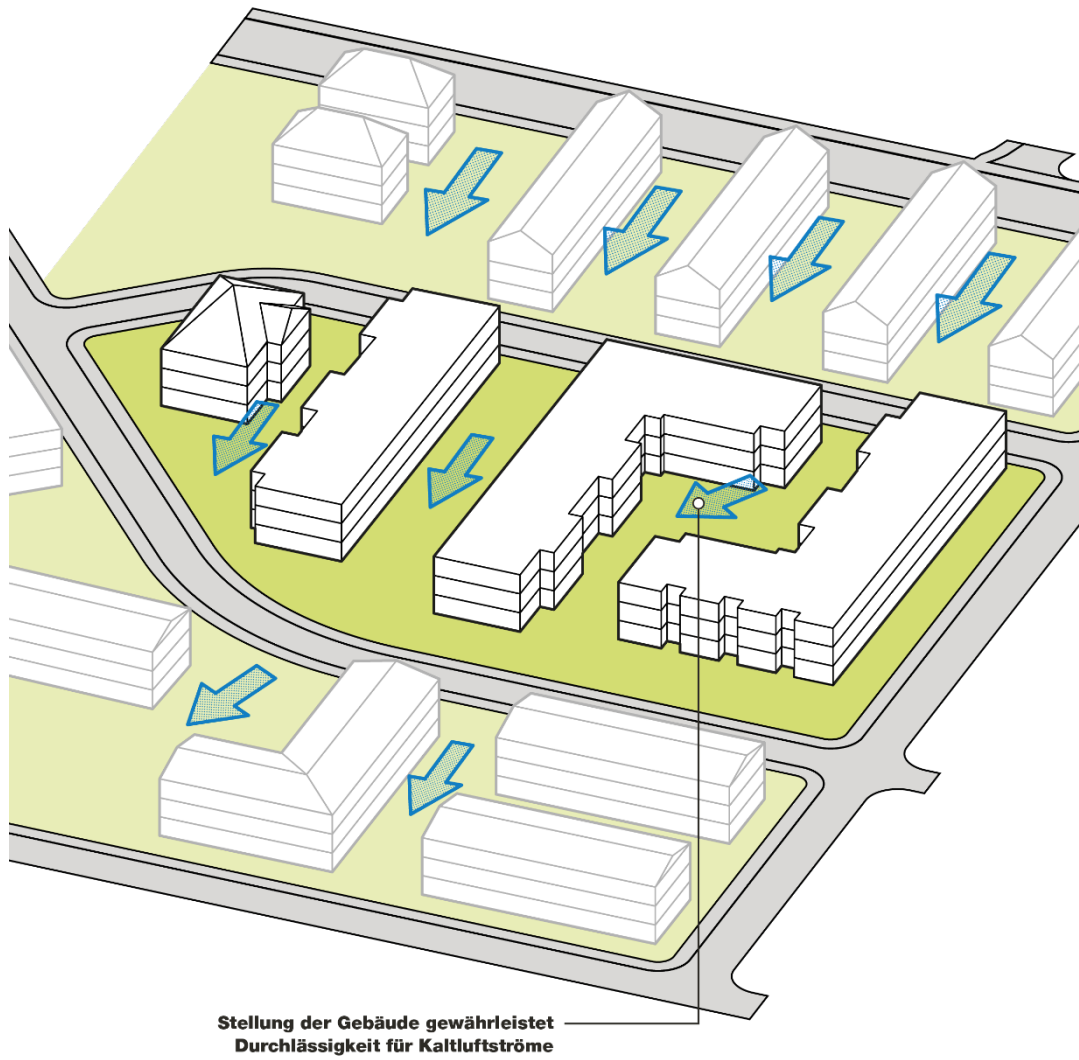
Grünflächen, geringe Versiegelung, Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen, Artenwahl und -vielfalt, Standorteignung, Berücksichtigung von Vernetzungskorridoren oder Naturschutzobjekten im Umfeld).



**Abbildung 1:** Abstimmung der Unterbauung auf die Baumstandorte



**Abbildung 2:** Begrünung und Umgebungsgestaltung



**Abbildung 3:** Stellung und Abmessung der Bauten zur Sicherung von Kaltluftströmen

## **Musterbestimmungen**

Bei § 71 Abs. 2 lit. c und g PBG handelt es sich um direkt anwendbare Bestimmungen, weshalb auf die Formulierung von Musterbestimmungen verzichtet wird.