

Richtlinie

Stand 11.11.2025

Grünflächenziffer

Allgemeines

Grünflächen erfüllen verschieden Aspekte, die für eine Siedlung von hoher Qualität notwendig sind. Insbesondere tragen sie zur Reduzierung der Erwärmung im Siedlungsgebiet durch Verdunstung und Luftaustausch bei. Nebst den positiven Effekten bezüglich Stadtklima, sind Grünflächen auch wichtig in Bezug auf Versickerung von Regenwasser, Entlastung von Schadstoffbelastungen, Verminderung von Lärmgeräuschen, Entfaltung der einheimischen Biodiversität und tragen zu Wohlbefinden oder zur Stärkung der Identifikation bei.

Gestützt auf die Planungsgrundsätze der Stadt Dietikon und das PBG, in Kraft seit 1.3.2017, wurde mit der neuen Bau- und Zonenordnung, **welche die Baudirektion am XX.XX.XXXX genehmigte**, in den jeweiligen Zonen eine minimale Grünflächenziffer eingeführt. Um je nach Bauaufgabe Flexibilität zu erreichen, ist ein Ersatz von anrechenbaren Grünflächen möglich, wenn das Projekt zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsieht, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht werden kann.

Festlegung minimaler Grünflächenziffer in nBZO:

Wohnzone W1/18	50 %
Quartiererhaltungszonen QZ	45 %
Wohnzonen W2/25 und W2/30	45 %
Wohnzone W2/60	40 %
Wohnzonen (mit Gewerbeerleichterung) W3 / WG3	35 %
Wohnzonen (mit Gewerbeerleichterung) W4 / WG4	30 %
Zentrumszone Z4	20 %
Zentrumszonen Z5 und Z6	15 %
Industrie- und Gewerbebezonen IG1 und IG2	10 %
Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %

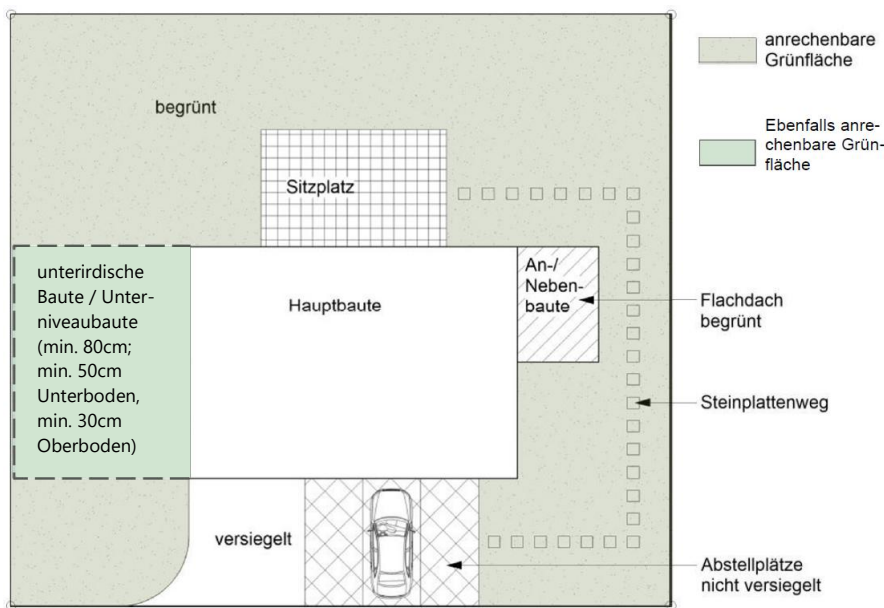
Diese Richtlinie zeigt auf, wie die Grünflächen gestaltet werden müssen, um angerechnet werden zu können bzw. welche Ersatzmassnahmen als ökologischer und stadtklimatischer Mehrwert und entsprechend als Ersatz der anrechenbaren Grünflächen gelten.

Grünflächenziffer (gemäss § 257 PBG)

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, der nicht überbaut werden darf und unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen. Die Grünflächenziffer hat jedoch nur indirekt einen Einfluss auf die bauliche Dichte: Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch (siehe anrechenbare Grünfläche).

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

$$\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$



Anrechenbare Grundstücksfläche

Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der grundstücksinternen Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone sind. Servitutarisch gesicherte Erschliessungen dürfen hingegen nicht angerechnet werden.

Anrechenbare Grünfläche (gemäss § 257 Abs. 2 PBG)

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Bestehende oberflächliche Gewässer sind ebenfalls nicht anrechenbar an die Grünfläche.

Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die

- natürlich oder bepflanzt sind, und
- nicht versiegelt sind und
- nicht als Abstellfläche (Parkplätze) dienen.

Zu a:

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, welcher einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht dauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der extensive Dachbegrünung verwendet wird. Extensiv begrünte Dachflächen sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Auch Pflanzentröge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, auch wenn sie grün erscheinen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Natürlich ist dagegen ein Steingarten (ohne Folie resp. Versiegelung, flächig durchlässig) mit minimaler Bepflanzung, nicht aber eine Terrasse mit Steinplatten. Unter minimaler Bepflanzung wird in der Stadt Dietikon eine Bepflanzung mit mindestens 60 % Deckungsgrad verlangt. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen (begrünte Fugenbreite über 10 cm und einer maximalen Breite von 1.2 m) erschlossen sind, zur Gänze zur Grünfläche gerechnet werden. Natursteintrockenmauern, deren Fugen nicht vermörtelt sind und deren Höhe 1.0 m nicht übersteigt, können in der Grundfläche der Grünflächenziffer angerechnet werden. Es können ebenfalls ökologisch wertvolle Kleinstrukturen wie Asthaufen, Sand- und Steinlinsen, Teiche etc. angerechnet werden.

Zu b:

Nicht versiegelte Flächen können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten (gemäss § 2b und § 2c ABV) liegen. Die Erdüberdeckung muss in diesem Fall mindestens 0.8 m (für Baumpflanzungen min. 1.5 m) betragen, damit sie natürlich und bepflanzbar ist. Spiel- und Ruheflächen sind anrechenbar, soweit sie nicht versiegelt sind. Intensive Dachbegrünungen auf unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten können hingegen nicht angerechnet werden.

Ein Swimmingpool kann der Grünflächenziffer nicht angerechnet werden. Anders verhält es sich mit einem bepflanzten Teich, Tümpel oder Biotop, wenn dieser eine Fläche von mindestens 5 m² aufweist und der Teichrand zu mehr als 70 % bepflanzt ist. Als Abdichtung sollte Lehm oder Ton verwendet werden, wobei eine Teichfolie aus natürlichem Kautschuk ebenfalls möglich ist. Ein neuer, natürlich oder künstlich gestalteter Bachlauf, dessen Ränder zu mindestens 80 % bepflanzt sind, kann ebenfalls als Ersatzmassnahme angerechnet werden. Ein Schwimmteich oder Natur-Pool kann als Ersatzmassnahme anerkannt werden, wenn beim Neubau folgende Punkte beachtet werden:

- Reinigungsmechanismen (Nährstoffminimierung) durch Wasserpflanzen, Bakterio-plankton, Phytoplankton, Zooplankton und Sedimentation;
- Sehr hohe Artenvielfalt bei Fauna und Flora, mind. 50 % der Gesamtfläche müssen bepflanzt sein;
- Als technikfreie Variante oder als Low-Tech-Variante möglich;
- Jahresstromverbrauch bis 100 kw/h.

Bei den genannten oberflächlichen Gewässern, die als Ersatzmassnahme angerechnet werden können, ist eine biologische Reinigung und Filterung zu verwenden. Der Einsatz von chemischen Mitteln bedeutet, dass die oberflächlichen Gewässer nicht als Ersatzmassnahme angerechnet werden können.

Zu c:

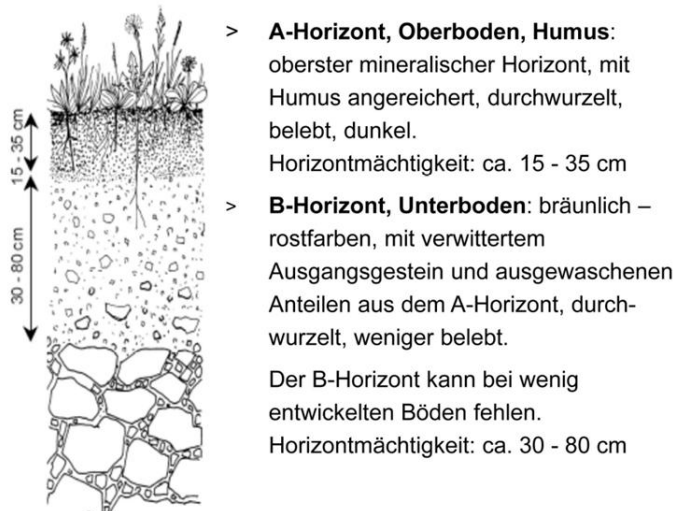
Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil Abstellflächen ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Kriterien für die Bodenbeschaffenheit von Grünflächen

Die Grünfläche muss einen natürlichen Bodenaufbau haben. Als Boden gilt nur die oberste, unversiegelte Erdschicht, in der Pflanzen wachsen können (Art. 7 Abs. 4^{bis} USG). Natürlicher Boden besteht aus Oberboden (Humus, A-Horizont, i.d.R. ca. 15 bis 35 cm mächtig und dunkel gefärbt, min. 30 cm bei unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten) und Unterboden (B-Horizont, ca. 30 bis 80 cm mächtig, meist heller gefärbt und schwächer durchwurzelt, min. 50 cm bei unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten). Darunter folgt der C-Horizont (wenig belebtes, schwach verwittertes Ausgangsgestein). Die Verordnung über Belastungen des Bodens strebt die langfristige Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit an. Dies umfasst einen intakten Stoffhaushalt, mit natürlicher Nährstoff- und Wasserspeicherkapazität sowie einem naturnahen Wasserhaushalt (vergleichbar zu natürlich gewachsenem Boden in der Umgebung).

In unterbauten Bereichen sollte zusätzlich eine Wasserspeicherung bzw. ein Wasseranstau von mind. 10 cm vorgesehen werden. Das anfallende Regenwasser sollte keinesfalls schnellstmöglich über eine Drainage abgeleitet werden, sondern sollte langfristig im Untergrund zurückgehalten werden, damit es der Bepflanzung zur Verfügung steht.

Schema Bodenaufbau



Quelle: Kanton Aargau; Department Bau, Verkehr und Umwelt

Minimaler Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen

Die zu erstellenden anrechenbaren Grünflächen sollen auch einen ökologischen Mehrwert aufweisen. Ziel sind farbige, blütenreiche Flächen, die einerseits den Bewohnenden und Arbeitnehmenden Freude bereiten und andererseits den Tieren wie Schmetterlingen als wertvollen Lebensraum dienen. Entsprechend sind 15 % der anrechenbaren Grünflächen als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten.

Ökologische Ausgleichsflächen sind:

- Typ A: Artenreiche Blumeninseln/Ruderalflächen auf Kies- und Sandflächen;
- Typ B: Blumenwiesen auf Rohböden und magere Hochstaudenfluren, z.B. Säume;
- Typ C: Artenreiche Wildhecken.

Nutzungsübertragung

Die Nutzungsübertragung gilt auch für die Grünflächenziffer.

Die Baubewilligungsbehörde kann die Übertragung von Nutzungsziffern, wie bspw. die Grünflächenziffer, zwischen benachbarten Grundstücken bewilligen, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. Die Übertragung über eine Zonengrenze hinweg ist nur innerhalb von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen zulässig. Der Transfer wird im Grundbuch als Eigentumseinschränkung angemerkt.

Liegt eine Bauparzelle oder eine Strasse zwischen zwei Grundstücken, ist ein Nutzungstransfer nicht möglich. Ein öffentlicher Fussweg zwischen zwei Grundstücken hindert den Nutzungstransfer nicht.

Ersatzmassnahmen mit ökologischem und stadtklimatischem Mehrwert

Art. 42 nBZO

¹ Geeignete Teile des Gebäudeumschwungs, insbesondere die anrechenbaren Grünflächen, sind gemäss § 238a PBG als ökologisch wertvolle Grünflächen zu gestalten. Dabei sind folgende Anforderungen zu beachten:

- a. die Flächen sind mittels Neupflanzungen und Ansaaten standortgerecht zu begrünen
- b. bestehende Bäume und Sträucher sind möglichst zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen
- c. die Versiegelung von nicht mit Gebäude überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten
- d. das nicht verschmutzte Meteorwasser ist möglichst versickern zu lassen

[...]

⁴ Ein Ersatz von anrechenbaren Grünflächen gemäss § 257 Abs. 2 PBG ist möglich, wenn das Projekt zusätzliche Begrünungsmassnahmen wie Fassadenbegrünungen, intensive Dachbegrünungen etc. vorsieht, mit welchen eine gleichwertige Qualität bezüglich Ökologie und Stadtklima erreicht wird. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.

Sollte die Grünflächenziffer aus baulichen oder anderweitigen Gründen nicht erreicht werden können, kann diese durch Ersatzmassnahmen ausgeglichen werden. Ein Ersatz ist möglich, wenn die nachfolgenden Massnahmen vorgesehen werden, die einen ökologischen und stadtklimatischen Mehrwert erbringen. Ein dauerhafter Unterhalt der ökologisch wertvollen Ersatzmassnahmen muss in jedem Fall sichergestellt sein:

- a. Das Erstellen von Totholz- oder Natursteinhaufen in der Umgebung an einem geeigneten Standort mit einer Höhe von 1.0 - 1.5 m und einer Fläche von 2 bis 5 m².
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 2 x Fläche
(Beispiel: 5 m² Totholzhaufen = 10 m² anrechenbare Grünflächen)
- b. Das Verwenden von regionalem Saatgut.
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.25 x Fläche
(Beispiel: 100 m² Saatgut = 125 m² anrechenbare Grünflächen)
- c. Das Pflanzen eines Staudenbeetes mit einer durchgängigen Fläche von mind. 50 m², bestehend aus mindestens 80 % einheimischen Stauden und maximal 20 % europäische und ökologisch wertvolle Stauden und mind. 20 verschiedenen Stauden.
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: 1.25 x Fläche
(Beispiel: 100 m² Staudenbeet = 125 m² anrechenbare Grünflächen)

- d. Das Pflanzen einer freiwachsenden Wildhecke aus 100 % einheimischen Pflanzen unter Verwendung von mind. 5 verschiedene Arten mit einem Dornenanteil von mind. 30 %.
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: $1.3 \times \text{Fläche}$
Der Laufmeter einreihige Hecke wird mit einer Breite von 1.5 m multipliziert.
(Beispiel: 50 m Wildhecke = $50 \text{ m} \times 1.5 \text{ m} \times 1.3 = 98 \text{ m}^2$ anrechenbare Grünflächen)
Bei mehrreihigen Hecken wird pro Reihe eine Breite von 1.0 m hinzugerechnet.
(Beispiel: 50 m zweireihige Wildhecke = $50 \text{ m} \times 2.5 \text{ m} \times 1.3 = 163 \text{ m}^2$ anrechenbare Grünflächen)
- e. Das Erstellen einer intensiven Dachbegrünung mit erhöhten Anforderungen gemäss Richtlinie «Dachbegrünung von Flachdächern» der Stadt Dietikon.
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: $1.0 \times \text{Fläche}$
(Beispiel: 100 m^2 intensive Dachbegrünung = 100 m^2 anrechenbare Grünflächen)
- f. Das Erstellen einer Fassadenbegrünung mit erhöhten Anforderungen gemäss Richtlinie «Fassadenbegrünung» der Stadt Dietikon.
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: $0.9 \times \text{Fläche}$
(Beispiel: 100 m^2 berankte oder begrünte Fläche = 90 m^2 anrechenbare Grünflächen)
- g. Das Pflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, zusätzlich zur Pflichtanzahl gemäss Art. 44 nBZO, mit einem Stammdurchmesser von mind. 22 cm und einer Höhe von mind. 3.5 m sowie unter Berücksichtigung der Richtlinie «Baumerhalt und Baumpflanzung in der Baubewilligung» der Stadt Dietikon. Dies gilt nur für Industrie- und Zentrumszonen.
Anrechenbarkeit der Ersatzmassnahme: pro Baum 30 m^2 anrechenbare Grünflächen