

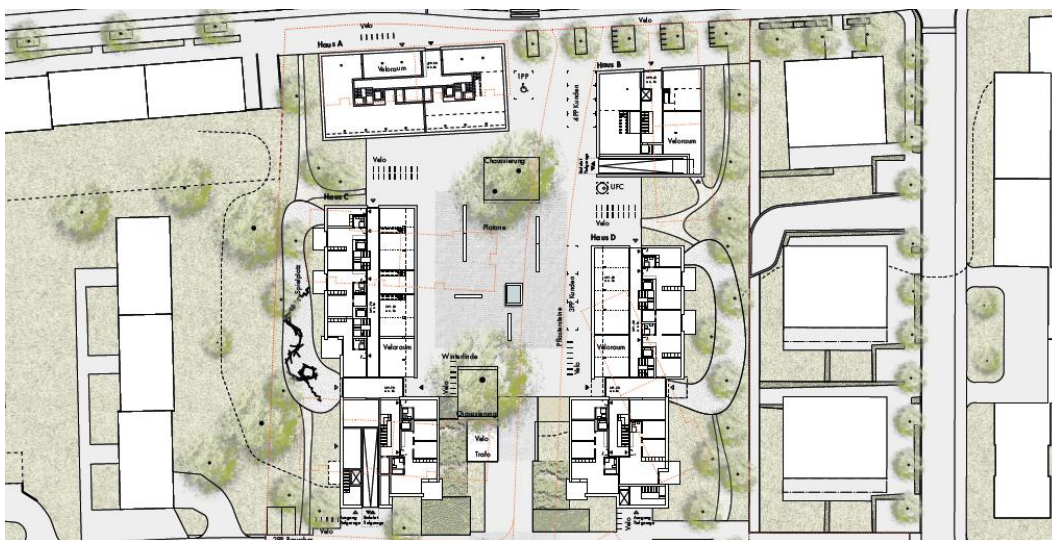
Richtlinie

Stand 11.11.2025

Ökologische wertvolle Umgebungsgestaltung bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen

Allgemeines

Arealüberbauungen dürfen gemäss Bauordnung von der Regelbauweise abweichen (z.B. höhere Ausnützung oder Höhen), müssen dafür aber erhöhten Anforderungen entsprechen. Die Bauten sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein. Bei der Beurteilung von Arealüberbauungen sind insbesondere die Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie die ökologisch und stadtklimatisch wertvolle Ausgestaltung der Freiräume zu beachten.



Privater Gestaltungsplan Lägerstrasse, Richtprojekt (Ernst Niklaus Fausch Partner AG)

Gestützt auf die Planungsgrundsätze der Stadt Dietikon und das PBG, in Kraft seit 1.3.2017, wird mit der neuen Bau- und Zonenordnung, **welche die Baudirektion am XX.XX.XXXX genehmigte**, die Möglichkeit gegeben, Arealüberbauungen zu erstellen. Die damit zulässigen höheren Masse (Ausnützungsziffer, Fassadenhöhe, etc.) können aber nur unter Einhaltung der höheren Anforderungen gemäss Art. 49 nBZO genutzt werden. Darin werden insbesondere Anforderungen bzgl. einer ökologisch und stadtklimatisch wertvollen Umgebungsgestaltung gestellt. Gleiches gilt auch für die Gestaltungspläne (Art. 50 nBZO). Mit dieser Richtlinie wird die ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung näher erläutert. Die Planung der Umgebungsgestaltung hat sich zudem nach dem städtischen Leitfaden zur Förderung der Biodiversität «Natur im Siedlungsraum» zu richten.

Bezüglich dem Lokalklima ist die Richtlinie «Anforderungen an das nachhaltige Bauen bei Gestaltungsplanverfahren und für städtische Neu- und Umbauten» massgebend. Des Weiteren sind auch die weiteren städtischen Richtlinien («Grünflächenziffer», «Baumerhalt und Baumpflanzung», «Dachbegrünung», «Fassadenbegrünung», etc.) zu Hilfe zu nehmen.

Rechtliche Grundlagen

Art. 49 nBZO

⁷ Neben den Anforderungen von § 71 PBG haben Arealüberbauungen die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

[...]

b) Freiraum: Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen. Die Schaffung von attraktiven Spiel- und Erholungs- sowie Biodiversitätsflächen ist nachzuweisen. Es sind Spiel- / Ruheflächen gemäss Art. 45 von 20 % der Bruttogeschossflächen vorzusehen.

[...]

e) Lokalklima: Die Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Mit dem Baugesuch muss aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen wird.

Art. 50 nBZO

¹ Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die qualitativen Anforderungen an einen Gestaltungsplan entsprechen mindestens denjenigen an die Arealüberbauung gemäss Art. 49 Abs. 7 und bezwecken die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und hitzemindernden Bebauung und Freiraumgestaltung. Für die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten weiter folgende Anforderungen:

[...]

§ 71 PBG

¹ Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonderes gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

² 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 Freiflächen;
- d. Wohnlichkeit und Wohnhygiene;
- e. Versorgungs- und Entsorgungslösungen;
- f. Art und Grad der Ausrüstung.

§ 83 PBG

¹ Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

² Für die Projektierung ist ein angemessener Spielraum zu belassen.

³ Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind; er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

⁴ Erfordern die Umstände insbesondere in weitgehend überbauten Gebieten keine umfassende Regelung, kann sich der Inhalt eines Gestaltungsplans auf einzelne Anordnungen beschränken.

Das Gemeinwesen kann bei der Bewilligung einer Arealüberbauung Nebenbestimmungen erlassen, welche den in § 71 Abs. 1 und 2 PBG umschriebenen - im öffentlichen Interesse liegenden - Zielsetzungen genügen.

§ 71 Abs. 1 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen, die der Baubewilligungsbehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Ermessensspielraum öffnen. Dieser wird durch Absatz 2 der Bestimmungen insoweit strukturiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die wichtigsten Beurteilungskriterien genannt werden. Damit wird der örtlichen Baubehörde gleichsam ein Programm vorgegeben, nach der sie die Erfüllung der in Absatz 1 genannten Qualitätsanforderungen zu prüfen hat. Mit der Umschreibung, dass «insbesondere» die aufgezählten Merkmale «zu beachten» seien, räumt das Gesetz der kommunalen Baubewilligungsbehörde aber ausdrücklich einen Ermessensspielraum ein.

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen der Arealüberbauung genügt (§ 71 Abs. 3 PBG). Teile einer Arealüberbauung können nachträglich geändert werden, sofern mit der Änderung der Qualitätsmassstab der Arealüberbauung gesamthaft erfüllt bleiben.

Die baurechtliche Bewilligung setzt eine vollständige Baueingabe für das ganze Areal voraus (§ 73 Abs. 1 PBG). Bei Gestaltungsplänen kann die Baubewilligung auch für nur ein Teilareal erwirkt werden. Die Anforderungen an die Umgebung bei Gestaltungsplänen sind mit denen der Arealüberbauungen identisch.

Mit der baurechtlichen Bewilligung sind Nebenbestimmungen zu verbinden, die sichern, dass während des Bestandes der bewilligten Überbauung das Areal bzgl. Aussenraum nicht anders als nach den bewilligten Plänen verändert wird und die Freiflächen und sonstigen Umgebungsanlagen sowie die Ausstattungen und Ausrüstungen dem plangemässen Zweck langfristig erhalten bleiben (§ 73 Abs. 2 PBG).



Privater Gestaltungsplan Lägerstrasse, Bericht nach Art. 47 RPV (Ernst Niklaus Fausch Partner AG)

Mindestanforderungen an die Umgebungsgestaltung

Die 5 Goldenen Regeln der Umgebungsgestaltung:

- Die ökologische Vernetzung muss gewährleistet sein. Senkrechte Mauern (Betonmauern und Steinquader) und durchgehende Mauern entlang von Parzellengrenzen sind möglichst zu vermeiden;
- Ökologische Ausgleichsflächen, wie z.B. artenreiche Blumenwiesen/Ruderalflächen auf Kies-, Sand und Rohböden, müssen mind. 30 % der anrechenbaren Grünfläche betragen;
- Es sollen möglichst einheimische Gehölze aus der Liste «Baumkonzept Dietikon» verwendet werden. Sie müssen mind. 2/3 der Bepflanzung ausmachen;
- Wo möglich sickerfähige Beläge verwenden;
- Käufer, Bewohner und Verwaltung müssen die Sicherstellung der ökologischen Strukturen (Anlage und Pflege) langfristig garantieren. Diese sind im bewilligten Bauprojektplan verbindlich festgelegt.

Planungsverlauf

Es wird dem Bauherrn bereits zu Beginn der Planung bzw. möglichst frühzeitig empfohlen einen Landschaftsarchitekten beizuziehen. Bei der Umgebungsplanung muss ein Fachberater auf Kosten der Bauherrschaft beigezogen werden.

In der Planungsphase 1 / Baueingabe geht es darum, den ökologischen Ausgleich gemäss diesen Vorlagen klar und verständlich darzustellen. Die Lage der ökologisch wertvollen Flächen muss in ihrer Form genau bestimmt und die Anlage, d.h. das Substrat und allenfalls auch das Saatgut, definiert sein. Ausserdem muss der Anteil an der Umgebungsfläche in Prozent festgelegt werden. Bei der Bepflanzung reicht es, die einheimischen und exotischen Pflanzungen zu unterscheiden. Bestand und Neupflanzung sollten jedoch unterschieden werden (Bestand = schwarz, neu = rot, Fällung = gelb).

Der Umgebungsplan muss von der Baubehörde bewilligt werden.

In der Planungsphase 2 / Bauprojekt muss der ökologische Ausgleich gemäss diesen Vorlagen und gemäss dem Umgebungsplan präzisiert und genau deklariert werden. Wichtig ist, dass die Anlage, Ansaat und die Pflege im Plan und in der Legende festgehalten sind. Die Pflanzliste muss die einheimischen und exotischen Bäume und Sträucher mit der jeweiligen Stückzahl enthalten. Der detaillierte Umgebungsplan des Bauprojekts muss von der Baubehörde bewilligt werden (spätestens Baufreigabe).

Für Arealüberbauungen wird beim Bezug der Liegenschaft dringend empfohlen, eine Informationsveranstaltung für die angehenden Eigentümer bzw. Mieter durchzuführen. Der dazu eingeladene Fachberater erläutert die baurechtlichen Aspekte einer Arealüberbauung, den Sinn und Zweck der ökologischen Ausgleichsmassnahmen und den Umgebungsplan. Er zeigt ausserdem die Art und Weise sowie Notwendigkeit der Unterhaltsmassnahmen auf.

Nach der Fertigstellung der Umgebungsarbeiten wird von der Baubehörde und dem Fachberater eine Abnahme durchgeführt. Nachträgliche Änderungen der Umgebung gegenüber dem verbindlichen, bewilligten Umgebungsplan sind durch die Baubehörde genehmigen zu lassen (z.B. Aufhebung oder Änderung eines Kinderspielplatzes, Fällen von grösseren Bäumen, etc).

Die Eigentümer der Liegenschaft müssen sicherstellen, dass die ökologischen Flächen, Strukturen und Bepflanzungen Bestand haben und diese entsprechend gepflegt werden. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten!

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.

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.

Mindestens 30 % der anrechenbaren Grünflächen müssen ökologische Ausgleichsflächen ausgestaltet sein, dabei gilt:

- mindestens 20 % der anrechenbaren Grünflächen mit Typ A;
- mindestens, weitere 10 % der anrechenbaren Grünfläche mit Typ A, B oder C.

Anrechenbare Kies-, Sand- und Rohbodenflächen (Typ A bzw. B) dürfen nur punktuell mit einzelnen einheimischen Sträuchern bepflanzt werden (maximal 5 % der anrechenbaren Grünflächen).

Vorgaben für die Bepflanzung

Ziel ist eine ökologisch wertvolle Bepflanzung mit verschiedenen einheimischen Gehölzarten.

- Mindestens 2/3 aller Gehölze müssen einheimisch und von hoher ökologischer Qualität sein;
- Die übrigen Gehölze (max. 1/3 aller Gehölze) dürfen europäische Bäume und Sträucher oder andere einheimische Gehölze sein;
- Eine gute Vielfalt ist notwendig (Pflanzbeispiel: Bei 10 gepflanzten Gehölzen müssen mind. 7 Arten verwendet werden);
- Ca. 1/3 der einheimischen Gehölze müssen Dornsträucher sein.

WICHTIG: Invasive Arten wie Kirschlorbeer oder Essigbaum etc. sind nicht erlaubt (Schweizerische Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW, schwarze Liste abrufbar unter www.cps-skew.ch). Roter Hartriegel, Bambus, Mahonie und Cotoneaster sind ebenfalls zu vermeiden.

Auf dem detaillierten Umgebungsplan des Bauprojekts (Planungsphase 2) müssen alle Baum- und Straucharten (einheimisch und exotisch) mit der entsprechenden Stückzahl aufgeführt sein.

Da Heckenpflanzen in einer geschnittenen Hecke (Hainbuchen, Liguster, Buchs etc.) dicht gepflanzt werden und dadurch ökologisch weniger wertvoll sind, werden sie auch weniger gewichtet (Beispiel: 3 Hainbuchen-Heckenpflanzen werden als eine Pflanze gerechnet, jeweils 1/3 der Stückzahl).