

Verordnung zum ökologischen Ausgleich

Mitwirkung

Vorprüfung

27. Mai 2024

Vom Gemeinderat beschlossen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Stadtschreiberin

A. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Diese Verordnung bezweckt die Sicherung des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss Art. 130 PBG.

Art. 2 Zuständigkeit

¹ Der Vollzug dieser Verordnung obliegt der Bauverwaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 135 PBG.

Art. 3 Bauberatung

¹ Gesuchstellende haben Anspruch auf eine unentgeltliche Erstberatung der Gemeinde zum ökologischen Ausgleich.

B. Definitionen

Art. 4 Ausgleichsfaktor

¹ Der Ausgleichsfaktor definiert den ökologischen Wert einer Fläche namentlich hinsichtlich der Biodiversität und des Klimas.

² Der Ausgleichsfaktor über das ganze, anrechenbare Grundstück gemäss Art. 88 PBG entspricht dem Mittel der mit dem jeweiligen Ausgleichsfaktor gewichteten Teilflächen. Es gilt der Zustand zum Zeitpunkt der Bauabnahme oder Baukontrolle.

Art. 5 Anrechenbare Elemente

¹ Für die Berechnung des Ausgleichsfaktors gemäss Art. 4 dieses Erlasses werden alle innerhalb des anrechenbaren Grundstücks liegenden Grundflächen und bodengebundenen Überlagerungen angerechnet.

² Grundflächen sind:

- a) Dachflächen in der Horizontalprojektion;
- b) Umgebungsflächen in der Horizontalprojektion;

³ Bodengebundene Überlagerungen sind:

- c) Bäume, Sträucher in der Kronenprojektion;
- d) Mauern in der Vertikalfläche;
- e) Fassadenbegrünungen in der Vertikalfläche;
- f) Weitere Einzelobjekte in der Horizontalfläche.

⁴ Nicht angerechnet werden:

- a) Überlagerungen, die nicht bodengebunden sind wie Pflanzen in Pflanztrögen;
- b) mobile Elemente, wie saisonale Planschbecken oder dergleichen;
- c) feste Anlagen mit einer funktional zusammengehörenden Fläche unter 2 m² oder unter einer Breite unter 0.5 m, wie Kiesstreifen entlang von Gebäudesockeln oder Dachrändern, Sandkästen einzelne Gehwegplatten oder dergleichen.

C. Ausgleichsfaktoren

I. Allgemeines

Art. 6 Zuordnung der Ausgleichsfaktoren

¹ Für die Zuordnung konkreter Beläge, Pflanzen etc. ist die Aufzählung im Anhang richtungweisend. Dieser wird gemäss der Vollzugspraxis nachgeführt.

II. Grundflächen

Art. 7 Dachflächen

¹ Als Dachflächen gelten alle nicht als unterirdische Bauten gemäss Art. 75 Bst. a PBG geltenden Dächer. Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Dachfläche (inkl. Dachvorsprung)	Faktor
Intensiv begrüntes Dach (Substratstärke > 0.4 m)	0.6
Einfach intensiv begrüntes Dach (Substratstärke 0.2 – 0.4 m)	0.5
Extensiv begrüntes Dach (Substratstärke < 0.2 m)	0.4
unbegrüntes Dach	0.0

Art. 8 Umgebungsflächen

¹ Als Umgebungsflächen gelten alle nicht als Dachfläche anrechenbaren Flächenanteile des anrechenbaren Grundstücks. Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Vegetationsflächen (mind. 10 m ² pro Teilfläche)	
Extensiv bewirtschaftete Flächen (Substratstärke > 0.8 m)	1.0
Intensiv bewirtschaftete Flächen (Substratstärke > 0.8 m)	0.6
Intensive bewirtschaftete Flächen (Substratstärke 0.4 – 0.8 m)	0.5
Intensiv bewirtschaftete Flächen (Substratstärke < 0.4 m)	0.4
Belagsflächen	
Halboffener Belag	0.3
Durchlässiger Belag	0.2
Teilversigelter Belag	0.1
Versigelter Belag	0.0

III. Bodengebundene Überlagerungen

Art. 9 Bäume und Sträucher

¹ Neupflanzungen sind bei Bäumen mit einem Kronendurchmesser von 2.0 m und von Sträuchern von 1.0 m, bzw. einer Breite von 0.5 anrechenbar. Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Bäume und Sträucher	
Wertvolle Bäume (Kronenfläche)	3.0
Wertvolle Sträucher / Hecken (Kronenfläche)	2.0

Art. 10 Mauern

¹ Die Vertikalfläche ist bis zu einer Höhe von 1.2 m anrechenbar. Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Mauern (mind. 5 m ² pro Teilfläche)	
Trockenmauer kleinformatig, unverfugt	0.5
Trockenmauer grossformatig, unverfugt	0.2

Art. 11 Fassadenbegrünung

¹ Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Fassadenbegrünung (mind. 5 m²)	
Bodengebundene Fassadenbegrünung	0.1

Art. 12 Weitere Elemente

¹ Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Weitere Elemente	
Kleinstrukturen	1.0

D. Bauabnahme und Kontrolle**Art. 13 Bauabnahme und Baukontrolle**

¹ Die Bauabnahme erfolgt nach Fertigstellung der Umgebung, aber spätestens ein Jahr nach dem Bezug einer Baute. Die Gemeinde kann an Stelle einer Kontrolle vor Ort eine Selbstdeklaration zulassen.

² Der minimale Ausgleichsfaktor gemäss Baureglement darf durch nicht bewilligungspflichtige Änderungen nicht unterschritten werden. Bei einer begründeten Annahme auf eine unzulässige Schmälerung des Ausgleichsfaktors ist die Stadt befugt, eine Baukontrolle durchzuführen.

E. Schlussbestimmungen**Art. 14 Teilung von Grundstücken**

¹ Bei der Teilung von Grundstücken gelten Art. 98 PBG und Art. 35 Abs. 4 BauR sinngemäss.

Art. 15 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt mit dem Beschluss der Verordnung durch den Gemeinderat in Kraft.

StrG Art. 104ff, Art. 107f.
PBG Art. 90ff
GSchV¹ Art. 41a

¹ Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) SR 814.201

Anhang

I. Zuordnung der Dachflächen

Intensiv begrüntes Dach (Substratstärke > 0.4 m)
Dachbegrünung mit mittelhohen bis hohen Stauden und Gehölzen
Dachbegrünung mit hoher Substratmächtigkeit (> 40 cm) und mit Bewässerungsmöglichkeit; hohe Pflanzenvielfalt und komplexe Vegetationsstruktur
Einfach intensiv begrüntes Dach (Substratstärke 0.2 – 0.4 m)
Dachbegrünung mit Kräutern, Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen; Biodiversitätsdächer
Dachbegrünung mit mittlerer Substratmächtigkeit (20 – 40 cm) mit Bewässerungsmöglichkeit
Extensiv begrüntes Dach (Substratstärke < 0.2 m)
Dachbegrünung mit Moos-, Sedum-, Kraut-, Grasvegetation
Dachbegrünung mit geringer Substratmächtigkeit (< 20cm); ohne Bewässerungsmöglichkeit
Unbegrüntes Dach
Versiegelte Dachfläche (Ziegel, Blech, Schiefer, Eternit, Kiesklebedach, PV-Anlagen ohne Begrünung, etc.)

II. Zuordnung der Umgebungsflächen

Vegetationsflächen
Extensive Flächen (Substratstärke > 0.8 m)
Naturnahe Blumenwiese; Magerwiese; Streuwiese; Fromentalwiese; Wildblumenwiese; Wildstaudenbeete; Feuchtstandorte: <ul style="list-style-type: none"> – Ohne Düngung – Später Schnittzeitpunkt – Verwendung von regionalem Saatgut – Lebensraum für Tiere, artenreich an Pflanzen – Mindestfläche 10 m²
Permakulturgarten (biologisch) <ul style="list-style-type: none"> – Ohne künstlichen Dünger und Spritzmittel
Ruderalfläche; Retentionsfläche: <ul style="list-style-type: none"> – Fläche, die von Pionierpflanzen besiedelt wird
Wasserlebensraum > 5 m ² (Teiche, Tümpel); Retentionsgraben; Versickerungsfläche; Ufervegetation: <ul style="list-style-type: none"> – Amphibienfreundliche Gestaltung – Standortgemässe Bepflanzung
Wasserretentionsgraben/-versickerungsfläche > 5 m ²
Intensive Flächen
Intensive Wiesen: <ul style="list-style-type: none"> – Landwirtschaftlich genutzte Wiesen – Düngung – Häufiger Schnitt
Rasen
Wechselfloorbeete; Zierstauden
Nutzgarten <ul style="list-style-type: none"> – Konventionell, evtl. mit Pestiziden

Belagsflächen
Halboffener Belag
Rasengittersteine
Schotterrasen
Durchlässiger Belag
Sickerpflastersteine
Sand
Kies, Schotter
Teilversiegelter Belag
Pflasterung, Verbundsteine
Unverfugte Plattenbeläge
Offener, verdichteter Boden
Chaussierung
Durchlässige Kunststoffbeläge
Versiegelter Belag
Asphaltfläche
Flächen mit Folienschutz (Steingarten, Schnitzelfläche)
Verfugte Plattenbeläge
Treppen
Pools
Grundfläche von Mauern

III. Zuordnung der Flächenüberlagerungen

Grünstrukturen > 5 m² (Bäume und Sträucher)
Wertvolle Bäume
– Einheimische Bäume
– Bäume mit hohem Biodiversitätsindex
– klimawandelresistente Bäume
– Obstbäume (Kulturarten)
+ einheimisch
*** Biodiversitätsindex von mind. 3
Acer buergerianum
+Acer campestre*** / Feld-Ahorn
Acer cappadocicum
Acer monspessulanum***
Acer opalus***
Acer palmatum***
+Acer platanoides*** / Spitz-Ahorn
+Acer pseudoplatanus*** / Berg-Ahorn
Acer rubrum (Scanlon)
Acer rubrum (Somerset)
Acer saccharinum *** (Parkbäume)
Acer x freemanii (Autumn Blaze) *** (Parkbäume)
Aesculus hippocastanum ***
Aesculus x carnea
+Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
+Alnus incana / Grau-Erle
+Betula pendula *** / Birke
+Betula pubescens / Moorbirke
+Carpinus betulus *** / Hain-Buche
Carpinus betulus (Frans Fontaine) ***
Celtis australis
Corylus colurna
+Fagus sylvatica *** / Rot-Buche
Fraxinus americana

+Fraxinus excelsior *** / Esche
Fraxinus ornus
Fraxinus pennsylvanica (Summit)
Juglans nigra *** (Parkbäume)
+Juglans regia *** / Walnussbaum
+Larix decidua / Lärche
Liriodendron tulipifera
Malus sp.***
Malus tschonoskii
Ostrya carpinifolia
Picea abies
Pinus nigra
+Pinus sylvestris / Wald-Föhre
+Pirus malus *** / Wilder Apfelbaum
+Pirus piraster *** / Wilder Birnbaum
+Populus alba / Weiss-Pappel
+Populus nigra *** / Schwarz-Pappel
+Populus tremula *** / Zitter-Pappel
Populus x canadensis ***
+Prunus avium *** / Vogel-Kirsche
Prunus cerasifera ***
Prunus domestica ***
Prunus serrulata
+Prunus padus / Trauben-Kirsche
Quercus cerris ***
Quercus frainetto (Trump) ***
Quercus robur ***
Quercus rubra ***
+Quercus petraea *** / Trauben-Eiche
+Quercus robur / Stiel-Eiche
Quercus x hispanica (Wageningen) ***
+Salix alba *** / Silber-Weide
+Salix appendiculata / Nebenblättrige Weide
+Salix caprea *** / Sal-Weide
+Salix daphnoides / Reif-Weide
+Salix elaeagnos / Lavendel-Weide
+Salix fragilis / Zerbrechliche Weide
+Salix purpurea / Purpur-Weide
+Salix triandra / Dreistaubblättrige Weide
Salix sepulcralis (Tristis) ***
+Salix viminalis / Korb-Weide
+Sorbus aria *** / Mehlbeerbaum
+Sorbus aucuparia *** / Vogelbeerbaum
Sorbus intermedia ***
Sorbus latifolia (Henk Vink) ***
+Sorbus domestica / Speierling
+Sorbus torminalis / Eisbeere
Tilia americana (Redmond) ***
+Tilia cordata *** / Winter-Linde
Tilia x euchlora ***
Tilia henryana
Tilia mongolica ***
+Tilia platyphyllos *** / Sommer-Linde
Tilia tomentosa (Brabant) ***
Tilia tomentosa ***
Tilia x europaea ***
Tilia x flavescens (Glenleven) ***
+Ulmus glabra / Berg-Ulme
Ulmus x hollandica (Lobel)

Ulmus-Hybride (New Horizon)
Ulmus-Hybride (Rebona)
Ulmus-Hybride (Columella)
Wertvolle Sträucher und Hecken
– Einheimische Wildhecken
– Strauchgruppen mit hohem ökologischem Wert
– einzelne, standortgemässe Sträucher
Amelanchier ovalis / Felsenmispel
Berberis vulgaris / Gemeine Berberitze
Buxus sempervirens / Buchsbaum
Clematis vitalba / Gewöhnliche Waldrebe
Cornus mas / Kornelkirsche
Corylus avellana / Haselstrauch
Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Crataegus laevigata / Weissdorn
Crataegus monogyna / Eingrifflicher Weissdorn
Daphne mezereum / Echter Seidelbast
Euonymus europaeus / Gemeines Pfaffenhütchen
Euonymus latifolia / Breitblättriges Pfaffenhütchen
Frangula alnus / Faulbaum
Genista tinctoria / Färberginster
Hedera helix / Efeu
Hyppophae ramnoides / Sanddorn
Ilex aquifolium / Stechpalme
Juniperus communis / Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare / Gemeiner Liguster
Lonicera alpigena / Alpen-Geissblatt
Lonicera caprifolium / Echtes Geissblatt
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica / Mispel
Prunus avium / Vogelkirsche
Prunus padus / Traubenkirsche
Prunus spinosa / Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus cathartica / Gemeiner Kreuzdorn
Rosa agrestis / Ackerrose
Rosa arvensis / Feldrose
Rosa canina / Hundsrose
Rosa gallica / Essigrose
Rosa glauca / Rotblättrige Rose
Rosa majalis / Zimtrose
Rosa pimpinellifolia / Bibernelle
Rosa rubiginosa / Weinrose
Rosa tomentosa / Filzrose
Rosa villosa / Apfelrose
Rubus idaeus / Himbeere
Rubus-Arten / Brombeeren
Salix aurita / Ohr-Weide
Salix cinerea / Grau-Weide
Salix nigricans / Schwarzwerdende Weide
Salix repens / Kriechende Weide
Salix viminalis / Korb-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa / Roter Holunder
Viburnum lantana / Wolliger Schneeball
Viburnum opulus / Gemeiner Schneeball
Immergrüne Gehölze
Buxus sempervirens / Buchsbaum
Ilex aquifolium / Stechpalme
Juniperus communis / Gemeiner Wacholder

Ligustrum vulgare / Gemeiner Liguster
Taxus baccata / Eibe

Mauern (Vertikalfläche)
Trockenmauer kleinformatig
Mauern mit Hohlräumen und kleineren Steinen < 0.5 m ² <ul style="list-style-type: none"> – Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m² – unverfugt – nicht hintermauert
Trockenmauer grossformatig
Mauern mit Hohlräumen und grossen Steinen > 0.5 m ² <ul style="list-style-type: none"> – Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m² – unverfugt – nicht hintermauert

Fassadenbegrünung
Bodengebundene Fassadenbegrünung
Bodengebundene Vertikalbegrünungen & Kletterpflanzen <ul style="list-style-type: none"> – Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m² – mit oder ohne Rankgerüst

Weitere Elemente
Kleinstrukturen
Niststrukturen für gefährdete Gebäudebrüter (z.B. Segler, Schwalben, Dohlen)
Nistplätze und Unterschlupfe für standortgebundene oder siedlungstypische Säugertiere, z.B. Fledermäuse, Igel, Bilche (z.B. Siebenschläfer)
Mineralische Niststrukturen für wärmeliebende Tiere, z.B. Insekten
Organische Niststrukturen für förderungswürdige oder gefährdete Insekten
Totholz- und Wurzelstrukturen, z.B. stehende oder liegende Baumstämme; Asthaufen, Holzbeigen > 3 m ²
Steinstrukturen für wärmeliebende Tierarten, z.B. Steinkörbe für Reptilien, Steinhaufen, Steinwälle > 3 m ² (Höhe 80-120 cm, inkl. Mulde)
Ortstypische, natürliche Bodensubstrate
Linsen mit spezifischen Bodensubstraten > 5 m ² für bodennistende Insekten, z.B. Wildbienen
Wildstaudenfluren, Altgras- und Krautsäume mit spezifischem Nist- und Nektarangebot > 5 m ²
Strukturen für temporär stehendes Wasser
Abbruchkanten an Wegen, Böschungen, etc.
Dachstöcke können bei richtiger Ausgestaltung Wohnraum für Fledermäuse, Siebenschläfer und bestimmte Vogelarten bieten