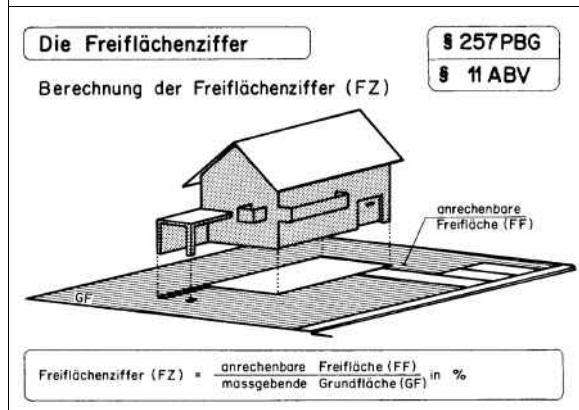


Neue gesetzliche Regelung
<p>PBG vom 14. September 2015, in Kraft seit 1. März 2017 (nPBG) ABV vom 22. Juni 1977, in Kraft seit 1. März 2017 (nABV)</p>
<p>§ 257 nPBG: Abs. 1: Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Abs. 2: Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p>
<p>§ 11 ABV wird in der bisherigen Form aufgehoben.</p>

Bisherige gesetzliche Regelung
<p>PBG vom 7. September 1975, Stand 1. Juli 2015 ABV vom 22. Juni 1977, Stand 1. Juli 2009</p>
<p>Die Grünflächenziffer ersetzt die Freiflächenziffer: § 257 PBG: Abs. 1: Bei der Freiflächenziffer sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar. Abs. 2: Ausser Ansatz fallen Flächen von Gebäuden, Wäldern und Gewässern. Abs. 3: Durch Verordnung können sonst nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden. Abs. 4: Wird die Konstruktionsstärke der Fassade aufgrund der Wärmedämmung grösser als 35 cm, ist sie nur bis zu diesem Mass zu berücksichtigen.</p>
<p>§ 11 ABV: Als Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen anrechenbar gelten: a. einfache Garten- und kleine Geräterhäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze, b. Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen, soweit sie mit der übrigen diesem Zwecke dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.</p>



Ersatz der Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Die Grünflächenziffer ersetzt die bisherige Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die Grünflächenziffer bestimmt den unüberbaubaren Anteil des Grundstücks, der unversiegelt zu erhalten ist. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und – in beschränktem Umfang – ökologische Funktionen.

Unterirdische Bauten unter Grünflächen

(siehe Leitfaden zur Harmonisierung der Baubegriffe vom 1. März 2017)

Grünflächen können nicht oberirdisch überbaut werden, wohl aber unterirdisch. Allerdings ist nicht festgelegt, wie mächtig die Erdüberdeckung sein muss. Aus der Begriffsbestimmung lässt sich immerhin ableiten, dass sie natürlich oder bepflanzbar sein muss.

Anrechenbare Grünfläche

Die anrechenbare Grünfläche umfasst natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen. Im Konkordatstext ist der Wortlaut der Definition leicht abweichend, indem von «natürlichen und/oder bepflanzten Bodenflächen» die Rede ist. Dies bedeutet, dass die beiden Eigenschaften «natürlich» und «bepflanzt» nicht zwingend kumulativ erfüllt werden müssen.

Die Definition der Grünflächenziffer lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen im Sinne der Definition sind denn auch nicht unbedingt naturnah; denn sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also durchaus möglich, dass eine Unterniveaubaute zur anrechenbaren Gebäudelfläche bei der Überbauungsziffer zählt und gleichzeitig dank einer genügend mächtigen und bepflanzten Überdeckung als Grünfläche im Sinne der Grünflächenziffer gilt.

Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder zumindest «bepflanzt» ist entweder ein

natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht. Mit Bepflanzung ist also keine solche gemeint, wie sie bei der Dachbegrünung verwendet wird. Auch Pflanzenträge sind nicht an die Grünfläche anrechenbar, obwohl sie grün erscheinen mögen; denn es handelt sich nicht um eine natürliche Bodenfläche. Dagegen können Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen sind, vollumfänglich zur Grünfläche gerechnet werden. Keine anrechenbare Grünfläche sind Autoabstellflächen mit Rasengittersteinen, weil die Begriffsbestimmung Abstellflächen ausdrücklich ausschliesst.

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Im Rahmen der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» hat die kantonale Baudirektion im März 2021 unter anderem eine Beschränkung der Anrechenbarkeit von unterbauten Flächen an die Grünflächenziffer vorgeschlagen.

Auswirkungen

BZO

- *Formell:* Ersatz des Begriffs «Freiflächenziffer».
- *Materiell:* Ob die Freiflächenziffer durch die in vielerlei Hinsicht anders definierte Grünflächenziffer ersetzt werden soll, ist kritisch zu prüfen. Die umfangreichen Ausführungen zu den anrechenbaren Grünflächen zeigen, dass die Unterscheidung zwischen anrechenbaren und nicht anrechenbaren Grünflächen in der Praxis zu einigen Problemen führen dürfte.

Baubewilligungsverfahren

- Die anrechenbaren Grünflächen sind im Umgebungsplan zur Baueingabe detailliert auszuweisen und ggf. durch Schnitte (zur Prüfung einer ausreichenden Überdeckung) zu belegen.