



Richtlinien für die ökologische Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen

Ökologische wertvolle Umgebungsgestaltung

Überbauungen mit Gestaltungsplänen oder Arealüberbauungen dürfen von der Regelbauweise abweichen, müssen aber erhöhten Anforderungen entsprechen. Die Bauten sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sein. Freiflächen und Dächer sind deshalb ökologisch wertvoll zu gestalten.

Insbesondere der Dachlandschaft kommt im dicht überbauten Stadtgefüge immer grössere Bedeutung als ökologische Infrastruktur, aber auch als Erholungsraum zu.

Gartenanlagen:

- Extensive Bereiche: Mindestens 20% der Umgebungsfläche gemäss der Freiflächenziffer (BZO Art. 48, begrünte Dachflächen sind nicht anrechenbar), sind mit artenreichen Gehölzen und Blütenpflanzen zu gestalten. Bei Bäumen zählt die Baumscheibe (bei Pflanzung) als Fläche, wird diese mit einheimischen Blütenpflanzen unterpflanzt, zählt die Fläche doppelt.
- Blütenpflanzen: Es dürfen nur einheimische Ruderal-, Blumenwiesen- resp. Wildstaudenmischungen verwendet werden gemäss der Onlineplattform „[Floretia](#)“ des gleichnamigen Trägervereins und „[Regio Flora](#)“, einem Projekt mit Unterstützung des BAFU, BLW, Info Flora, AGRIDEA, AGFF, verschiedenen kantonalen Diensten für Naturschutz und für Landwirtschaft und Pro Natura.
- Gehölze: Es sind standortgerechte Arten der [Baumliste von Grün Stadt Zürich](#) zu wählen. Weitere akzeptierte Listen mit standortgerechten Arten: [Einheimische und Standortgerechte Bäume und Sträucher](#) der Baudirektion des Kanton Zürich, Leitfaden ["Bäume und Sträucher im Siedlungsraum"](#) von Birdlife Schweiz. Bestehende Bäume, die durch den Unterbau nicht tangiert sind, sind stehen zu lassen.
- Die ökologische Vernetzung soll gewährleistet sein, durchgehende Mauern entlang von Parzellengrenzen sind zu vermeiden.
- Es sind mindestens drei der folgenden Strukturen zu realisieren:
 - Stein- und Asthaufen
 - Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
 - Wildbienenhäuser
 - Feuchtbiootope
 - Fassadenbegrünungen
 - Ruderalflächen auf Kies- und Sandflächen

Dachgärten:

- Der nicht für die Energiegewinnung genutzte Teil eines Flachdachs soll als Aufenthalts- und Freiraum genutzt werden können. Er soll zu 50% analog dem Leitfaden ["Dachbegrünung – Vielfalt auf dem Dach"](#) der Stadt Baden intensiv begrünt und zu 50% als nutzbare, begrünte bzw. beschattete Dachfläche ausgestaltet werden.
- Die Dachbegrünung soll einheimische Grosssträucher und Bäume enthalten und als Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen.
- Der für die Energiegewinnung genutzte Bereich einer Dachfläche ist gemäss der Checkliste ["Dachbegrünungen und Solaranlagen"](#) von Grün Stadt Zürich ökologisch zu gestalten.

- Der Sicherheitszonenplan muss eingehalten und die zu erwartende Höhe der Bäume bei der Planung mitberücksichtigt werden.

Umgebungsplan

Bei der Umgebungs- und Dachplanung muss ein von der Stadt anerkannter Fachberater beigezogen werden. Die Lage der ökologisch wertvollen Flächen muss in ihrer Form genau bestimmt, das Substrat und das Saatgut definiert sein. Der Anteil der ökologisch wertvollen Flächen an der Umgebungsfläche muss in Prozent ausgewiesen sein. Die Pflanzliste muss die Anzahl einheimischer Gehölze sowie Angaben zu den Blütenpflanzmischungen enthalten. Der detaillierte Umgebungsplan des Bauprojekts muss von der Baubehörde bewilligt werden.

Anlage und Pflege

Käuferinnen, Käufer, Bewohnende und Verwaltung müssen die Sicherstellung der ökologischen Strukturen (Anlage und Pflege) langfristig garantieren. Dies ist mit der Baubewilligung verbindlich festzulegen. Eine Informationsveranstaltung und Beilage zum Kauf- bzw. Mietvertrag für zukünftige Eigentümer bzw. Mieter wird dringend empfohlen.

Erfolgskontrolle

Bei der Bauabnahme muss die Stadt die Umsetzung abnehmen. Spätere Änderungen in der Umgebungsgestaltung müssen der Stadt zur Bewilligung vorgelegt werden. Die Stadt kann zur Zweckerhaltung sporadisch Kontrollen durchführen.

Bedeutung der Richtlinie

Die Richtlinie zeigt auf, mit welchen Mitteln die erhöhten Anforderungen an einen Gestaltungsplan erreicht werden können. Werden im Einzelfall bessere Lösungen im Sinne dieser Richtlinie erreicht, kann von dieser Richtlinie abgewichen werden.

Kloten, 5. April 2022