

Stadtverwaltung  
Stadtentwicklung  
Bahnhofstrasse 25  
9200 Gossau  
Tel. +41 71 388 43 22  
www.stadtgossau.ch



---

# Ausführungsbestimmungen zur GFZ

## Entwurf Ausführungsbestimmungen für zweite Mitwirkung Rahmennutzungsplan

Stand August 2025

## Baureglement

### Art. 35 Grünflächenziffer

- <sup>1</sup> In Wohnzonen und Wohn-/Gewerbebezonen beträgt bei Neubauten oder wesentlichen Umbauten die erforderliche Grünflächenziffer 0.5.
- <sup>2</sup> Mindestens 30 Prozent der erforderlichen Grünfläche sind im Sinne der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und zu erhalten.
- <sup>3</sup> Die zuständige Stelle der Stadt kann in begründeten Fällen eine Reduktion der Grünflächenziffer bis zu 0.4 bewilligen, wenn eine besonders hohe ökologische Umgebungsqualität realisiert wird.
- <sup>4</sup> Der Stadtrat erlässt Ausführungsbestimmungen über die Berechnung und zum sach- und fachgerechten Vollzug.

#### *Zur Information, Regelung im PBG*

##### *Art. 87a\* Grünflächenziffer*

<sup>1</sup> Die politischen Gemeinden können in einzelnen Zonen eine Grünflächenziffer vorschreiben. Diese bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind. Die politische Gemeinde kann im Rahmennutzungsplan festlegen, dass die Dachbegrünung angerechnet werden kann.

##### *Art. 88 Anrechenbare Grundstücksfläche*

<sup>1</sup> Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche, soweit sie nicht bereits früher beansprucht wurde.

<sup>2</sup> Wird für Bau oder Korrektur öffentlicher Strassen oder Gewässer Boden abgetreten, wird dieser bei der Baumassenziffer weiterhin zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet. \*

##### *Art. 89 Nutzungsübertragung*

<sup>1</sup> Die Übertragung der Baumassenziffer und der Grünflächenziffer auf ein Nachbargrundstück ist zulässig, wenn:\*

- a) das belastete und das begünstigte Grundstück der gleichen Nutzungszone angehören;
- b) die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks schriftlich auf eine entsprechende Nutzung verzichtet oder sich mit der Übernahme der anrechenbaren Grünfläche einverstanden erklärt;
- c) keine öffentlichen oder schutzwürdigen privaten Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde verfügt den Nutzungsverzicht oder die Übernahme der anrechenbaren Grünfläche als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt dies im Grundbuch anmerken. \*

## Ausführungsbestimmungen zur Grünflächenziffer der Stadt Gossau

### I Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Grünflächenziffer  
Die Grünflächenziffer bezeichnet das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- Art. 2 Anrechenbare Grünfläche
- <sup>1</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die Anforderungen gemäss Art. 4 erfüllen.
  - <sup>2</sup> Minimale Begrünungen und Bepflanzungen, namentlich Steingärten oder Schotterflächen, werden nicht als Grünflächen angerechnet.
  - <sup>3</sup> Pflanzentröge sind nicht anrechenbar, da es sich nicht um eine natürliche Bodenfläche handelt. Dasselbe gilt für eine Terrasse mit Steinplatten.
  - <sup>4</sup> Die Anrechenbarkeit von Dachbegrünungen wird im Art. 8 geregelt.
- Art. 3 Anrechenbare Grundstücksfläche
- <sup>1</sup> Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Grundstücksfläche, soweit sie nicht bereits früher beansprucht wurde.
  - <sup>2</sup> Klassierte Strassen und Wege müssen nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche dazu gezählt werden.

### II Grünflächen

- Art. 4 Ausgestaltung und Nutzung
- <sup>1</sup> Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu erhalten.
  - <sup>2</sup> Der Bodenaufbau ist so zu gestaltet, dass eine Versickerung des Meteorwassers und eine Bepflanzung möglich ist. Dies bedingt eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 30 cm. So fallen nicht nur Rasen und Naturwiesen unter den Begriff der begrüneten Flächen, sondern z.B. auch Gemüsegärten, Äcker, Stauden- und Gehölzpflanzungen usw.
  - <sup>3</sup> Grünflächen dürfen nicht als Lagerplatz und dergleichen verwendet werden. Saisonale Elemente wie Planschbecken und Trampoline sowie Sandkästen sind hingegen erlaubt.
  - <sup>4</sup> Invasive gebietsfremde Arten sind verboten. Das Bundesamt für Umwelt führt eine entsprechende Artenliste.
- Art. 5 Grünflächen auf unterirdischen Bauten  
Dass unter der anrechenbaren Grünfläche unterirdische Bauten zu liegen kommen, ist grundsätzlich möglich. Jedoch muss die Erdüberdeckung natürlich oder dauerhaft bepflanzbar sein. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 30 cm stark sein.

### III Anrechenbarkeit

- Art. 6 Kleinflächen
- <sup>1</sup> Gartenflächen, die mit normalen Steinplattenwegen erschlossen und nicht breiter als 1 m sind, können zur Gänze zur Grünfläche angerechnet werden. Dies betrifft auch eingekierte, sickerungsfähige, unbefahrbare Flächen (Gartensitzplätze) und Fallschutzbeläge für Spielgeräte, beide nicht grösser als 4 m<sup>2</sup>.
  - <sup>2</sup> Diese Regelung kommt auch zur Anwendung, wenn es 2 oder mehr nicht zusammenhängende «Kleinflächen» vorhanden sind.

- Art. 7 Schmale Pflanzrabatten  
Nicht angerechnet werden von übrigen Grünflächen isolierte Pflanzrabatten, die schmaler als 1 m sind.
- Art. 8 Flachdächer  
<sup>1</sup> Es können nur begrünte Flachdächer von Gewerbebauten angerechnet werden. Anrechenbare Flachdächer müssen einen Substrataufbau von mindestens 15 cm aufweisen.  
<sup>2</sup> Begehbare Dachflächen und Terrassen können nicht angerechnet werden.  
<sup>3</sup> Begrünte unbedeckte Flächen auf Flachdächern mit PV-Anlagen dazugerechnet werden, wenn die PV-Anlagen mindestens einen Abstand von 20 cm zur Substratoberfläche aufweisen.
- Art. 9 Bäume  
<sup>1</sup> Es können nur standortgerechte, einheimische hochstämmige Bäume angerechnet werden.  
<sup>2</sup> Pro Baum können 25 m<sup>2</sup> an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.  
<sup>3</sup> Anrechenbare Bäume müssen im Boden gepflanzt sein und begrünte, nicht überfahrbare Baumscheiben aufweisen. Die Stammhöhe muss zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1.80 m betragen.
- Art. 10 Eintrag im Grundbuchamt:  
<sup>1</sup> Bäume und begrünte Flachdächer, die in die Grünflächenziffer eingerechnet werden, sind zu erhalten. Bei einem Abgang sind diese zu ersetzen.  
<sup>2</sup> Die zuständige Stelle der Stadt merkt diese Pflicht gemäss Art. 161 PBG im Grundbuch an.
- Art. 11 Ökologische Ausgleichsflächen  
Als ökologische Ausgleichsflächen können angerechnet werden:
- Artenreiche Blumenwiese von trocken bis feucht.
  - Magerwiesen und Ruderalflächen.
  - Artenreiche Hecken mit einheimischen Sträuchern.
  - Einheimische Bäume
  - Teiche und Biotope.
  - Einheimische Staudenrabatten (schattig bis sonnig).
  - Nicht verfügte Trockenmauern ab einer Ansichtsfläche von 4 m<sup>2</sup> (keine Zyklopenmauern und Grossformate sowie Betonböschungssteine).
  - Wo Flachdachflächen für die GFZ angerechnet werden können, müssen für den ökologischen Ausgleich standortheimische Saatmischungen verwendet werden. (Siehe auch Leitfaden der Stadt St. Gallen zur Dachbegrünung oder Merkblatt der Gemeinde Emmen oder Leitfaden der Stadt Basel.)

#### **IV Reduktion der Grünfläche in der Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone**

- Art. 12 Voraussetzung  
<sup>1</sup> Voraussetzungen ist, dass zusätzlich zu den 30 % ökologischen Ausgleichsflächen weitere ökologische Ersatzmassnahmen realisiert werden und auch erhalten bleiben.  
<sup>2</sup> Dies ist durch die Anlegung und fachgerechten Unterhalt von nachfolgenden Anlagen möglich.
- Art. 13 Anforderungen an anrechenbare besonders wertvolle Lebensräume (*evtl. auch nur Aufzählung und weiteres im Anhang*)  
A) Besonders wertvolle Ufervegetationen:
- Entlang von Gewässern.
  - Brauchen eine Planung und Beurteilung von einem Biologen oder ähnliches bei der Baueingabe.
  - Einhaltung Gewässerabstand, nicht zu verwechseln mit Gewässerraum.

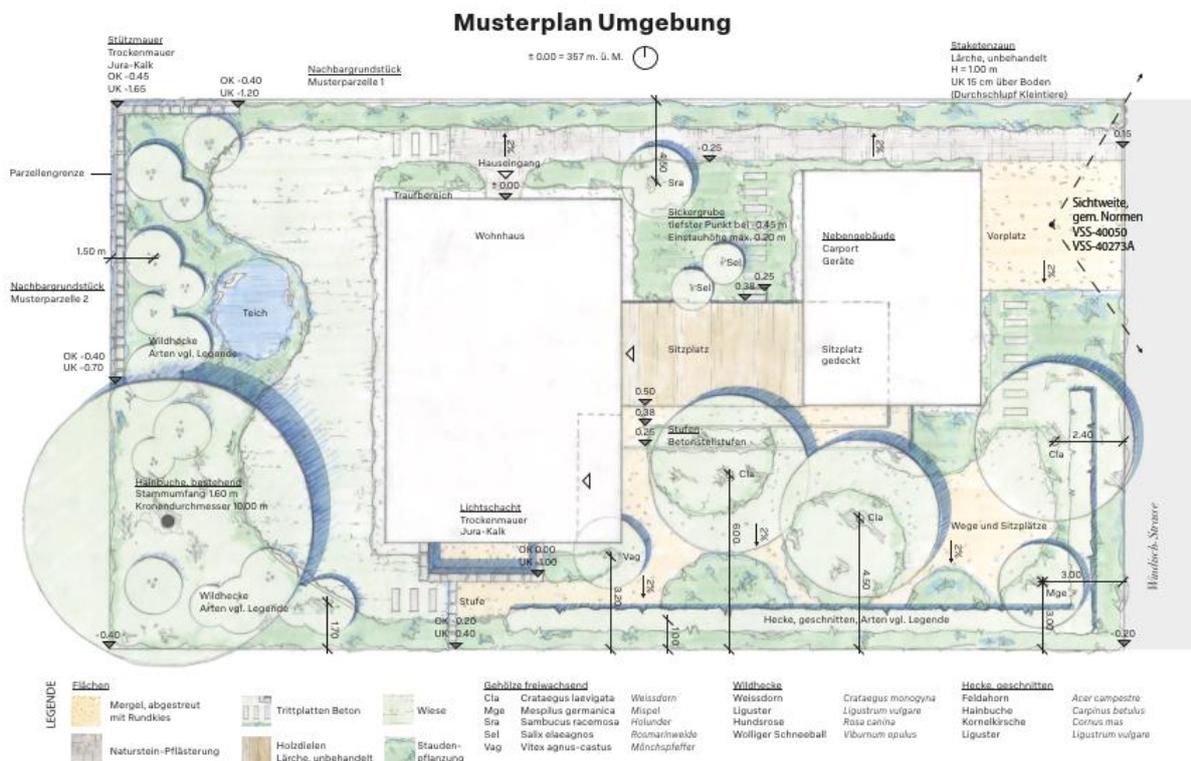
- Gestufte Ausbildung mit Bäumen und Sträuchern, einem Strauchgürtel und Krautsaum (Hochstaudensaum). Mindestens 10 m breit.
- B) Naturnahe Stillgewässer:
  - Keine Bio-Schwimmteiche.
  - In Kombination mit wertvoller Ufervegetation, mindestens einseitig.
  - Krautsaum und kein von Eintrag Dünger und Einsatz von Herbiziden und Schädlingsbekämpfungsmitteln.
  - Brauchen eine Planung und Beurteilung von einem Biologen, Landschaftsarchitekten oder Naturgärtner bei der Baueingabe.
  - Nur Regen- oder Quellwasser einbeziehen.
  - In Kombination mit Retentionsbecken (wechselnder Wasserstand) möglich.
  - Kombination mit Ast- und Steinhaufen sowie Sandlinsen erwünscht.
- C) Nicht verfugte Trockenmauern (nicht hintermauert):
  - Diese müssen zahlreiche Ritzen und Spalten aufweisen, damit sie als Lebensräume für Insekten, Reptilien und Pflanzen dienen.
  - Keine Zyklopenmauern (sehr grosse, unregelmässige oder gleichförmige Steine in durchlaufenden Schichten. Auch keine Betonböschungsteine. Siehe auch Praxismerkblatt 3 von BirdLife Schweiz.
  - Nach Norden orientierte Flächen können nicht angerechnet werden. Lediglich Ausrichtung von Westen über Süden nach Osten. Anrechenbar ist die Ansichtsfläche, senkrecht gemessen.
- D) Kleinstrukturen wie grössere Ast- und Steinhaufen oder Sandlinsen:
  - Kleinstrukturen wie grössere Ast- und Steinhaufen, Holzbeigen, aufliegende Baumstämme und Wurzelstöcke oder Sandlinsen.
  - Mindestgrösse 3 m<sup>2</sup>.
  - Fachgerechter Aufbau, keine Schnittgut von Formhecken. Anteil Holz mit Durchmesser 10 cm sollte bei mindestens 20 % liegen.
  - Anrechenbar ist Projektionsfläche.
  - Kleinstrukturen auf begrüntem Flachdächern können dazu gezählt werden.
- E) Bodengebundene, ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung:
  - Sollen als Lebensraum für Vögel dienen. Einheimische Arten wie Waldgeissblatt, Efeu, Waldrebe und Alpenwaldrebe.
  - Anrechenbar ist die begrünbare Fläche mit Faktor 0.5.
  - Es zählen Wandflächen und nicht Pergolas oder begrünte Zäune.
- F) Alter Baumbestand:
  - Wenn der Stammumfang 1 m über dem Boden mindestens 100 cm beträgt.
  - Anrechenbar ist die projizierte Kronenfläche. Überlappungen mit anderen ökologischen Ausgleichsflächen sind nicht anrechenbar (doppelt).
  - Nur einheimische und standortgerechte Arten (keine Fichten und Tannen).
  - Bäume ist in SchVo aufzunehmen und benötigt einen Eintrag ins Grundbuch.
  - Bei Bauarbeiten sind fachgerechte Baumschutzmassnahmen vorzusehen.
- G) Besonders wertvolle Hecken mit Krautsaum:
  - Diese müssen einen hohen ökologischen Wert aufweisen damit sie dazugezählt werden können.
  - Das heisst keine Formhecken.
  - Mindestens 10 verschiedene einheimische Arten, davon können 2 Rosenarten sein
  - Mindestens einen Anteil von 10 % Dornensträucher.
  - Krautsaum (Hochstaudensaum) mindestens 2 m breit
  - Heckensträucher mindestens 4 m breit.

**V Anforderungen an Umgebungsplan:**

**Art. 14 Umgebungsplan**

- <sup>1</sup> Im Umgebungsplan ist verbindlich darzulegen, wo und wie die anrechenbaren Grünflächen sowie der ökologische Ausgleich realisiert werden. Die Flächen sind massstabsgetreu einzuzeichnen und die Stauden, Gehölze und Bäume mit den botanischen Namen zu bezeichnen. Es kann auch eine separate Pflanzenliste abgegeben werden.
- <sup>2</sup> Im Umgebungsplan sind im Besonderen bei Terrainveränderungen auch die nötigen Höhenkoten (bestehend/neu) einzutragen.
- <sup>3</sup> Die zuständige Stelle der Stadt bietet betreffend der Umgebungsgestaltung eine Beratung an. (Zurzeit wäre diese der Gartenberater Andreas Kunz, der sich pro Gesuch 2 h Zeit nehmen darf. Für die Erarbeitung des Umgebungsplans erteilt der Grundeigentümer in der Regel einer Fachperson den Auftrag.)

Beispiel Windisch AG



**Art. 15 Nachweis**

Mit dem Umgebungsplan ist der rechnerische Nachweis gemäss vorgegebener Tabelle einzureichen.

## **VI Vollzug**

### **Art. 16 Baubewilligung**

- <sup>1</sup> Der Vollzug dieser Verordnung obliegt dem Hochbauamt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 135 PBG.
- <sup>2</sup> Das Hochbauamt kann für die Beurteilung von Nachweisen nach dieser Ausführungsbestimmung oder für die Baukontrolle externe Sachverständige auf Kosten des Gesuchstellers beiziehen.
- <sup>3</sup> Die Bauabnahme erfolgt nach Fertigstellung der Umgebung durch Selbstdeklaration, spätestens ein Jahr nach dem Bezug einer Baute. Bei begründeter Annahme betreffend unzulässiger Abweichungen von der Bewilligung ist die Stadt befugt, eine Baukontrolle durchzuführen.

### **Art. 17 Beratung**

Gesuchsteller haben Anspruch auf eine unentgeltliche Erstberatung zum ökologischen Ausgleich durch die Stadt. (Art. 14 Abs. 3)

### **Art. 18 Anwendbarkeit bei An- und Umbauten mit geringen Auswirkungen auf die Umgebung**

Die Einhaltung der Grünflächenziffer ist bei reinen Ausbauten innerhalb des bestehenden Bauvolumens, von welchen nicht der Aussenraum betroffen ist, nicht nachzuweisen. Bei allen anderen baubewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen wie zum Beispiel die Erstellung eines Parkplatzes oder eines Pools grösser als 15 m<sup>2</sup>, ist ebenfalls ein Nachweis zu erbringen.

### **Art. 19 Schutzverordnung und Sondernutzungspläne**

Flächen und Objekte, die gemäss Schutzverordnung oder Sondernutzungsplänen zu erhalten sind und die Qualitätsanforderungen gemäss dieser Verordnung erfüllen, können für die Berechnung berücksichtigt werden.

### **Art. 20 Änderungen in der Umgebung**

- <sup>1</sup> Bewilligungspflichtig ist das Entfernen von Elementen, die einer Erhaltungspflicht unterliegen. Dies gilt auch für Bäume, die Bestandteil eines bewilligten Umgebungsplanes sind.
- <sup>2</sup> Bewilligungspflichtig ist zudem jede wesentliche Veränderung der Begrünung, sofern der Grünflächenanteil durch diese beeinträchtigt wird wie durch Bebauung oder Versiegelung.
- <sup>3</sup> Eingriffe, die der Pflege und damit der optimalen Entwicklung des Bestandes dienen, sind nicht bewilligungspflichtig. Dies gilt auch für den gleichwertigen Ersatz oder die Pflanzung respektive Erstellung zusätzlicher Elemente die der ökologischen Aufwertung dienen.

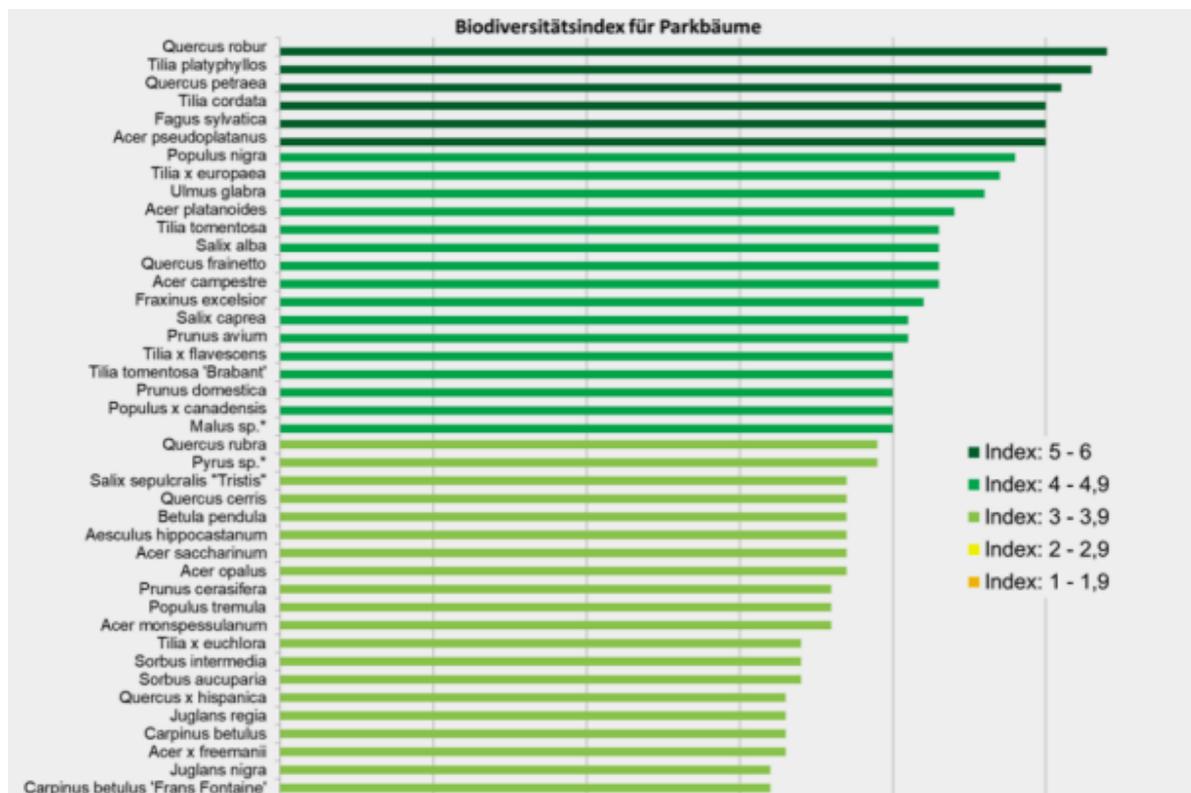
## **VII Schlussbestimmung**

### **Art. 21 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen**

Diese Ausführungsbestimmung tritt mit dem Beschluss durch den Stadtrat und nach der Genehmigung durch den Kanton in Kraft.

**Anhang:**

Beispiel Liste wertvoller Bäume im Siedlungsgebiet gemäss Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel; Grün Stadt Zürich.



Siehe auch «Ökologischer Ausgleich – Steckbrief zu den anrechenbaren Lebensräumen» in der Stadt Zürich. Arbeitshilfe für Bauherren.