

Ausführungsbestimmungen zum ökologischen Ausgleich gemäss Art. 20bis Baureglement

5. Mai 2026

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Gestützt auf Art. 20bis des Baureglements der Gemeinde Gais vom 5. Mai 2026 erlässt der Gemeinderat folgende Ausführungsbestimmungen.

A. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Diese Ausführungsbestimmungen bezwecken die Sicherung des ökologischen Ausgleichs innerhalb des Siedlungsgebietes.

Art. 2 Grundsatz

¹ Für Flächen des ökologischen Ausgleichs ist, wo immer möglich, standortgerechtes und einheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Regionale Herkünfte sind zu bevorzugen.

Art. 3 Zuständigkeit

¹ Der Vollzug dieser Ausführungsbestimmungen obliegt der Bauverwaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 97 ff. BauG.

Art. 4 Bauberatung und Baugesuch

- ¹ Gesuchstellende haben Anspruch auf eine unentgeltliche Erstberatung der Gemeinde zum ökologischen Ausgleich.
- ² Die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen.

B. Definitionen

Art. 5 Ausgleichsfaktor

- ¹ Der Ausgleichsfaktor definiert den ökologischen Wert einer Fläche namentlich hinsichtlich der Biodiversität und des Klimas.
- ² Der Ausgleichsfaktor über die ganze, anrechenbare Landfläche gemäss Art. 1 Abs. 4 BauV entspricht dem Mittel der mit dem jeweiligen Ausgleichsfaktor gewichteten Teilflächen. Es gilt der Zustand zum Zeitpunkt der Bauabnahme oder Baukontrolle.

Art. 6 Anrechenbare Elemente

- ¹ Grundflächen sind:
- a) Dachflächen in der Horizontalprojektion;
 - b) Umgebungsflächen in der Horizontalprojektion;
- ² Bodengebundene Überlagerungen sind:
- a) Bäume, Sträucher in der Kronenprojektion;
 - b) Mauern in der Vertikalfläche;
 - c) Fassadenbegrünungen in der Vertikalfläche;
 - d) Weitere Einzelobjekte in der Horizontalfläche.
- ³ Über die jeweils an- oder umgrenzende Fläche mit dem tiefsten Ausgleichsfaktor berücksichtigt 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. 7 Zuordnung der Ausgleichsfaktoren

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

II. Grundflächen (Anhang I und II)

Art. 8 Dachflächen

¹ Als Dachflächen gelten alle nicht als unterirdische Bauten gemäss Art. 13 BauV geltenden Dächer. Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Dachfläche (inklusive Dachvorsprung)	Faktor
Dach mit hoher Entwicklungsmöglichkeit	0.6
Dach mit mittlerer Entwicklungsmöglichkeit	0.4
Dach ohne Entwicklungsmöglichkeit	0.0

Art. 9 Umgebungsflächen

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

Vegetationsflächen (mind. 10 m ² pro Teilfläche)	Faktor
Extensiv genutzte Flächen	1.0
Intensiv genutzte Flächen	0.4
Abzug für unterbaute Flächen (50-100 cm Substratstärke)	-0.1
Abzug für unterbaute Flächen (20-50 cm Substratstärke)	-0.2
Belagsflächen	Faktor
Begrünter Belag, je nach Anteil der belebten Oberfläche	0.2
Durchlässiger, teilversiegelter Belag	0.1
Versiegelter Belag	0.0

III. Bodengebundene Überlagerungen (Anhang III)

Art. 10 Bäume und Sträucher

¹ Neupflanzungen sind bei Bäumen mit einem Kronendurchmesser von 2.0 m und bei Sträuchern mit einem Kronendurchmesser von 1.0 m bzw. einer Breite von 0.5 anrechenbar. Bei bestehenden Bäumen wird die tatsächliche Kronenfläche verwendet. Es gelten die folgenden

Ausgleichsfaktoren:

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

Art. 11 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)	Faktor
Trockenmauer kleinformig, unverfugt	0.5
Trockenmauer grossformig, unverfugt	0.2

Art. 12 Fassadenbegrünung

¹ Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Fassadenbegrünung (mind. 5 m ²)	Faktor
Bodengebundene Fassadenbegrünung & Kletterpflanzen	0.1

Art. 13 Weitere Elemente

¹ Kleinstrukturen sind gemäss ihren effektiven Grössen oder ihrer Anzahl gemäss Anhang anrechenbar. Es gelten die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Weitere Elemente	Faktor
Kleinstrukturen	1.0

D. Bauabnahme und Baukontrolle

Art. 14 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.

E. Schlussbestimmungen

Art. 15 Teilung von Grundstücken

¹ Wird der Ausgleichsfaktor durch die Teilung von Grundstücken nicht mehr eingehalten, gilt Art. 20bis Abs. 4 BauR in Bezug auf Anmerkungen im Grundbuch sinngemäss.

Art. 16 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

¹ Diese Ausführungsbestimmungen treten mit dem Beschluss des Gemeinderats vom (Datum) in Kraft.

Anhang

I. Zuordnung der Dachflächen (Art. 8)

Alle Dachflächen, die sich ökologisch, qualitativ wertvoll entwickeln können, werden angerechnet. Dächer ohne Entwicklung sind hingegen nicht resp. mit dem Faktor 0.0 anrechenbar.

Dach mit hoher Entwicklungsmöglichkeit (Faktor 0.6)
Intensiv begrüntes Dach (Substratstärke i. d. R. > 40 cm); Dachbegrünung mit mittelhohen bis hohen Stauden und Gehölzen
Dachbegrünung mit hoher Substratmächtigkeit (i. d. R. > 40 cm) und mit Bewässerungsmöglichkeit; hohe Pflanzenvielfalt und komplexe Vegetationsstruktur
Dach mit mittlerer Entwicklungsmöglichkeit (Faktor 0.4)
Einfach intensiv begrüntes Dach (Substratstärke i. d. R. 20 – 40 cm); Dachbegrünung mit Kräutern, Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen; Biodiversitätsdächer
Dachbegrünung mit mittlerer Substratmächtigkeit (i. d. R. 20 – 40 cm) mit Bewässerungsmöglichkeit
Extensiv begrüntes Dach (Substratstärke i. d. R. < 20 cm); Dachbegrünung mit Moos-, Sedum-, Kraut-, Grasvegetation oder Kies mit Entwicklungsmöglichkeit
Dachbegrünung mit geringer Substratmächtigkeit i. d. R. < 20cm); ohne Bewässerungsmöglichkeit
Dach ohne Entwicklungsmöglichkeit (Faktor 0.0)
Versiegelte Dachfläche (Ziegel, Blech, Schiefer, Eternit, Kiesklebedach, PV-Anlagen ohne Begrünung etc.)

II. Zuordnung der Umgebungsflächen (Art. 9)

Eine ökologisch wertvolle Vegetationsfläche mit Lebensräumen für Flora und Fauna kann sich nur mit wenig Störungen entwickeln, d.h. wenige Schnitte im Jahr und wenig Nutzung.

Vegetationsflächen
Extensiv genutzte Flächen (Faktor 1.0)
z. B. naturnahe Blumenwiese, Blumenrasen, Magerwiese, Streuwiese, Wildstaudenfläche, Feuchtstandorte: – Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel – Später Schnitzeitpunkt und wenige Schnitte im Jahr – Verwendung von regionalem Saatgut – Lebensraum für Tiere, artenreich an Pflanzen – Mindestfläche 10 m²
Biologisch bewirtschafteter Nutzgarten mit Gemüse, Obst, Beeren und Kräutern – Düngung mit Kompost oder Stallmist, bei Bedarf ergänzt mit organischen Handelsdüngern – naturschonender Pflanzenschutz, keine chemisch synthetischen Pflanzenschutzmittel
Ruderalfläche: – Rohboden (Schotter, Kies), der von Pionierpflanzen besiedelt wird
Wasserlebensraum und naturnahe Gewässer > 5 m ² (Teiche, Tümpel): – Amphibienfreundliche Gestaltung – Standortgemässe Bepflanzung
Retentionsfläche oder -becken > 5 m ² – naturnahe gestaltet als Lebensraum für Tiere
Intensiv genutzte Flächen (Faktor 0.4)
Intensive Wiesen, Rasen mit hoher Nutzung im Garten, landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesen, Blumenrasen, Spiel-, Sport- und Zierrasen: – tiefe Schnitthöhe (3 bis 5 cm) – intensive Düngung mit Handelsdünger – Häufiger Schnitt (meist 8 bis 24 Mal im Jahr) – intensive Nutzung

Wechselfloorbeete; Zierstauden
Nutzgarten – Konventionell, evtl. mit Pestiziden – intensive Nutzung – Düngung mit Handelsdüngern – Pflanzenschutz unter Einsatz von chemisch synthetischen Pflanzenschutzmitteln
Unterbaute Flächen (50-100 cm Substratstärke) (Faktor -0.1)
Unterbaute Vegetationsfläche mit mittlerer bis hoher Substratmächtigkeit: Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 50 bis 100 cm Substratauflage zur Etablierung mittlerer bis hoher Vegetationsvolumen (z. B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen, permanente Pflanzbehälter). Etablierung von Vegetationsstrukturen einschliesslich Hecken und Grosssträuchern.
Unterbaute Flächen (20-50 cm Substratstärke) (Faktor -0.2)
Unterbaute Vegetationsfläche mit geringer bis mittlerer Substratmächtigkeit: Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit 20 bis 50 cm Substratauflage zur Etablierung niedriger bis mittlerer Vegetationsvolumen (z. B. Vegetationsflächen auf Kellerdecken oder Tiefgaragen). Etablierung von Rasen, Kleinsträuchern oder Stauden.

Belagsflächen sind anrechenbar, wenn sie Regenwasser versickern oder verdunsten lassen und somit ein Wasserkreislauf entstehen lassen und wenn sie eine belebte Oberfläche entwickeln können.

Belagsflächen
Begrünter Belag (Faktor 0.2)
Rasengittersteine
Schotterrasen
Durchlässiger Belag (Faktor 0.1)
Sickerpflastersteine, (offenfugige) Verbundsteine, Pflasterung
Sand
Kies, Schotter, Chaussierung
Wasserdurchlässige Beläge
Versiegelter Belag (Faktor 0.0)
Asphaltfläche
Flächen mit Folienschutz (Steingarten, Schnitzelfläche)
Verfugte Plattenbeläge
Betonierte oder verfugte Treppen
Pools
Grundfläche von Mauern

III. Zuordnung der Flächenüberlagerungen (Art. 10 bis Art. 13)

Bäume und Sträucher sind Lebensräume und Rückzugsorte, bieten Schutz und Nahrung und sind entscheidend für das Klima. Aufgrund der sich verändernden Ansprüche an Bäume und Sträucher werden diese immer wieder neu beurteilt und nicht nur einheimische berücksichtigt.

Grünstrukturen > 5 m² (Bäume und Sträucher) (Faktor 3.0)
Wertvolle Bäume
Zu bevorzugen sind einheimische, dem Standort angepasste Bäume, Bäume mit hohem Biodiversitätsindex und Wildformen. Folgende Bäume sind aus der Baumliste «Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel - SWILD-Dezember 2021» als Arten mit Biodiversitätsindex von mind. 2 beurteilt worden.
+ 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 / Elsbeere
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 (Faktor 2.0)
Zu bevorzugen sind einheimische Wildhecken (durchmischte Arten mit Dornanteil), Strauchgruppen, aber auch 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 (Faktor 2.0)
Buxus sempervirens / Buchsbaum
Ilex aquifolium / Stechpalme
Juniperus communis / Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare / Gemeiner Liguster
Taxus baccata / Eibe

Mauern (Vertikalfläche)**Trockenmauer kleinformatig, unverfugt (Faktor 0.5)**

- Mauern mit Hohlräumen und kleineren Steinen < 0.5 m²
- Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m²
 - nicht hintermauert

Trockenmauer grossformatig, unverfugt (Faktor 0.2)

- Mauern mit Hohlräumen und grossen Steinen > 0.5 m²
- Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m²
 - nicht hintermauert

Fassadenbegrünung**Bodengebundene Fassadenbegrünungen & Kletterpflanzen (Faktor 0.1)**

- Vertikalfläche beträgt mindestens 5 m²
- mit oder ohne Rankgerüst
- Spalierobstbäume, Weinreben

Weitere Elemente
Kleinstrukturen (Faktor 1.0)
Niststrukturen für gefährdete Gebäudebrüter (z. B. Segler, Schwalben, Dohlen) (pro 2 Stück = 1 m ²)
Nistplätze und Unterschlupfe für standortgebundene oder siedlungstypische Säugetiere, z. B. Fledermäuse, Igel, Bilche (z. B. Siebenschläfer) (effektive Fläche ab 1 m ²)
Mineralische Niststrukturen für wärmeliebende Tiere, z. B. Insekten (effektive Fläche ab 1 m ²)
Organische Niststrukturen für förderungswürdige oder gefährdete Insekten (effektive Fläche ab 1 m ²)
Totholz- und Wurzelstrukturen, z. B. stehende oder liegende Baumstämme; Asthaufen, Holzbeigen (effektive Fläche ab 3 m ²)
Steinstrukturen für wärmeliebende Tierarten, z. B. Steinkörbe für Reptilien, Steinhaufen, Steinwälle (effektive Fläche ab 3 m ²) (Höhe 80-120 cm, inkl. Mulde)
Ortstypische, natürliche Bodensubstrate (effektive Fläche ab 1 m ²)
Linsen mit spezifischen Bodensubstraten für bodennistende Insekten, z. B. Wildbienen (effektive Fläche ab 5 m ²)
Wildstaudenfluren, Altgras- und Krautsäume mit spezifischem Nist- und Nektarangebot (effektive Fläche ab 5 m ²)
Strukturen für temporär stehendes Wasser (effektive Fläche ab 1 m ²)
Abbruchkanten an Wegen, Böschungen etc. (effektive Fläche ab 1 m ²)
Kompostplatz (effektive Grösse ab 3 m ²)