



Einwohnergemeinde  
4552 Derendingen

## Ortsplanungsrevision

Konzept Ortsteil Oberdorf

## Vorprüfung

Solothurn, 18. März 2019

## Impressum

- Auftraggeberin:** Einwohnergemeinde Derendingen  
Hauptstrasse 43  
4552 Derendingen
- Projekt:** Revision der Ortsplanung
- Verfasser:** Susanne Asperger Schläfli  
Dipl. Architektin ETH / SIA / Reg A  
ASPERGER Raumplanung und Städtebau  
Cuno Amiet-Str.7  
4500 Solothurn
- Christian Sigrist  
dipl. Ing. FH/SIA MAS in Raumentwicklung FH  
spi planer und ingenieure ag  
Luzernstrasse 34  
4552 Derendingen
- Pläne:** Susanne Asperger / Christian Sigrist
- Fotos:** Susanne Asperger

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ortsteil Oberdorf.....</b>	<b>4</b>
1.1.	Ausgangslage.....	4
1.2.	Vorgehen und Ziele.....	4
<b>2.</b>	<b>Analyse.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Perimeter und Zuteilung rechtskräftiger Zonenplan.....	5
2.2.	Bebauungsstrukturen.....	6
2.3.	Aktuelle Geschosszahl.....	7
2.4.	Aktuelle Erdgeschossnutzungen.....	8
2.5.	Veränderungswahrscheinlichkeit.....	9
2.6.	Freiraum und Erschliessung.....	10
2.7.	Aktuelle Baumassen.....	11
<b>3.</b>	<b>Konzept Oberdorf.....</b>	<b>12</b>

## **1. Ortsteil Oberdorf**

### **1.1. Ausgangslage**

Neben dem eigentlichen Dorfzentrum ist der Ortsteil Oberdorf mit seinen gut erhaltenen dörflichen Strukturen für die Identifikation mit dem Dorf Derendingen wichtig. Grundsätzlich steht hier die Erhaltung der Identifikationsmerkmale im Vordergrund. In den letzten Jahren nahm allerdings im nördlichen Teil der Veränderungsdruck zu.

Mit der Aufgabe des Schulbetriebs im Schulhaus wird sich auch in diesem Bereich die Nutzungs-Bebauungs- und Freiraumstruktur verändern.

Zudem liegen im Ortsteil Oberdorf heute noch zahlreiche landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone. Die Zukunftsabsichten dieser Betriebe gilt es zu klären und die Bauten und Umgebungsflächen einer passenden Zone zuzuweisen.

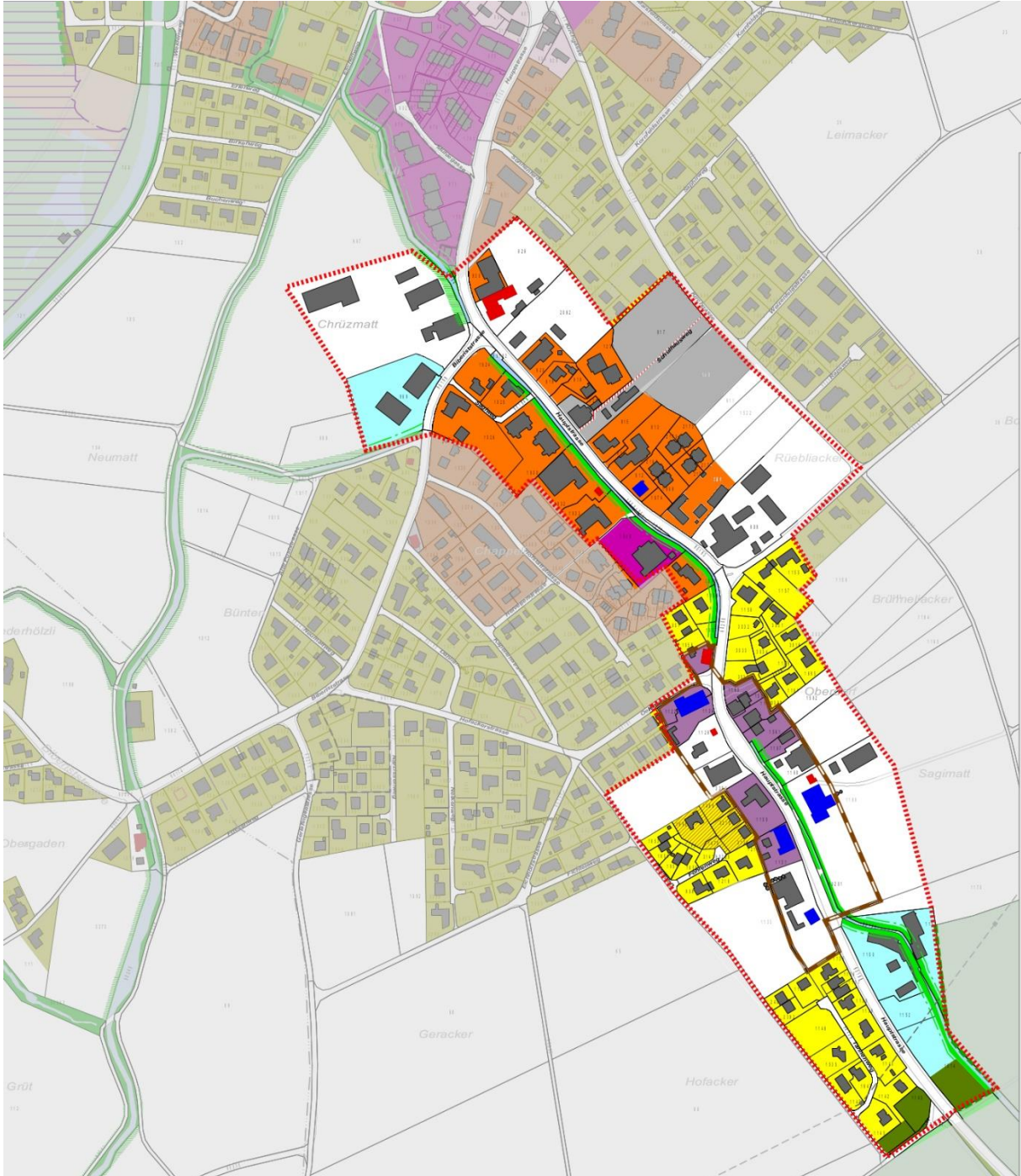
### **1.2. Vorgehen und Ziele**

Mit der Analyse des Oberdorfs sollen die Bebauungstypologien, Freiräume und Nutzungen, etc. sowie die Veränderungswahrscheinlichkeiten abgeklärt werden.

Das Konzept Ortsteil Oberdorf zeigt die erwünschte Entwicklung im Ortsteil auf und dient als Grundlage für die die Festlegung der Zonierung und der Baumassen in der Ortsplanung.

## 2. Analyse

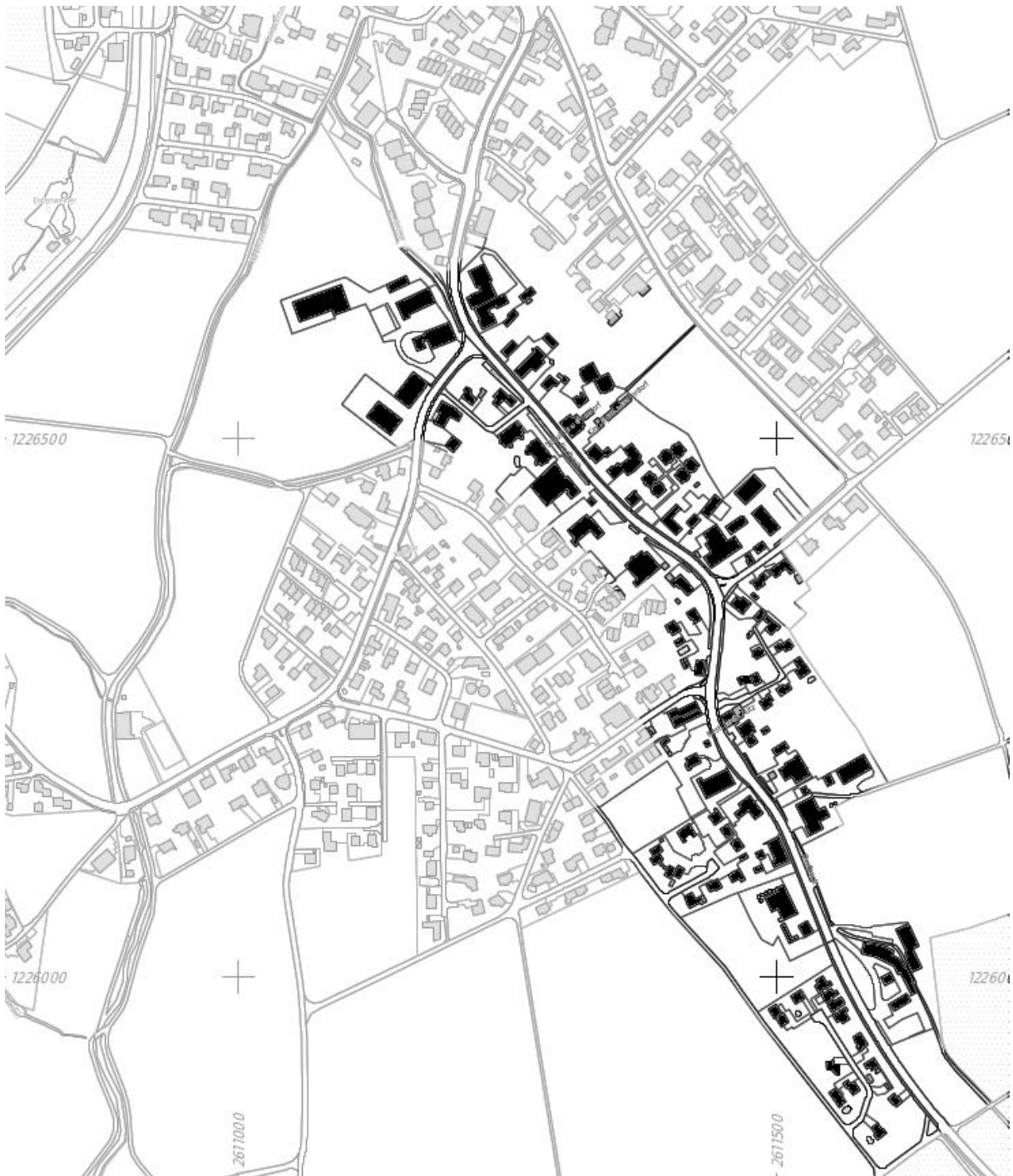
### 2.1. Perimeter und Zuteilung rechtskräftiger Zonenplan



Der aktuelle Zonenplan zeigt auf, dass der Ortsteil Oberdorf zahlreiche unterschiedliche Zonen aufweist. Dies ist das Abbild der unterschiedlichen Nutzungen in diesem Ortsteil, der einerseits zahlreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen und Bauten, die nicht in der Bauzone liegen, aber auch Wohn- und Gewerbenutzungen, sowie ein Schulhaus, das allerdings ab Sommer 2019 nicht mehr als solches genutzt wird, aufweist. Zudem sind im Oberdorf je 5 geschützte und schützenswerte Bauten noch erhalten.

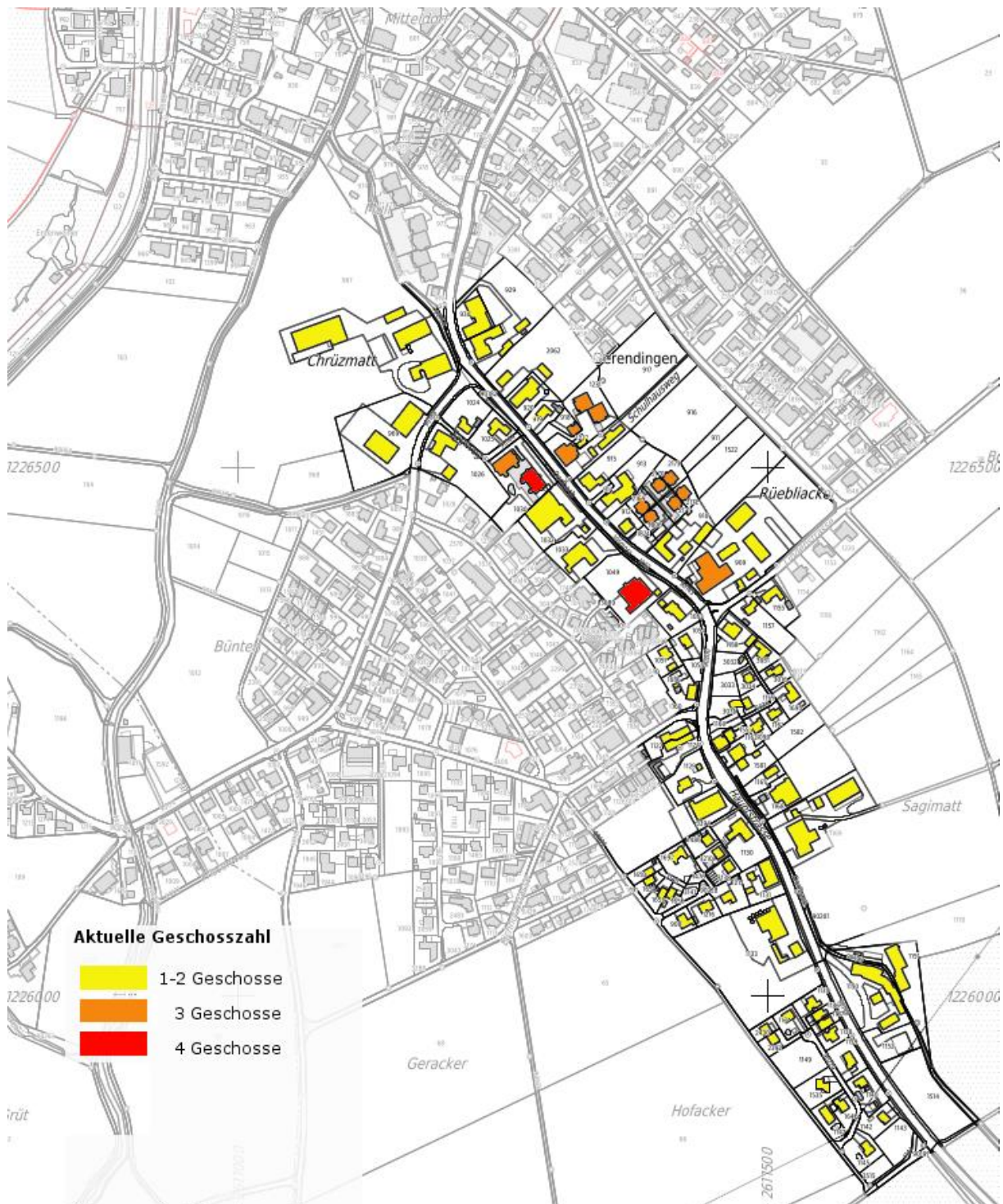


## 2.2. Bebauungsstrukturen



Die Grundstruktur wird aus grösseren aktuellen oder ehemaligen vorwiegend landwirtschaftlichen Bauten gebildet. Im Verlaufe der Zeit wurde diese Grundstruktur mit grösstenteils freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt Mehrfamilienhäusern ergänzt. Am südlichen und westlichen Rand des Perimeters liegen zudem gewerbliche Bauten, welche die Volumetrie der landwirtschaftlichen Bauten aufnehmen. Die Bauten stehen mit der Firstrichtung sowohl längs, als auch quer zur Strasse.

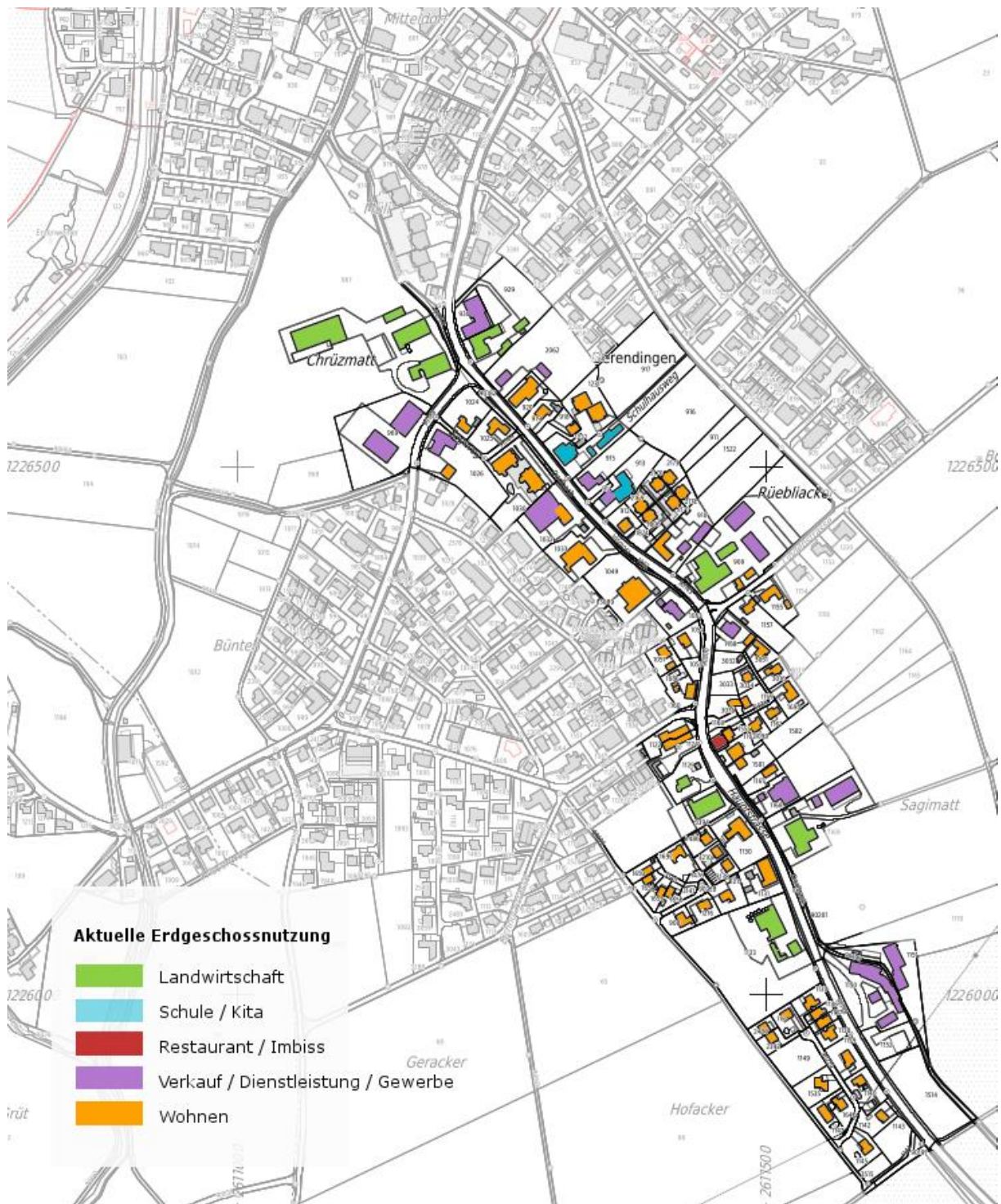
## 2.3. Aktuelle Geschosshöhe



Grossmehrheitlich ist der Ortsteil Oberdorf 1- bis 2-geschossig bebaut, wobei insbesondere die landwirtschaftlichen Bauten mächtige Dächer aufweisen. Im Strassenabschnitt zwischen dem ehemaligen Schulhaus und der Einmündung Lindenstrasse ist die Bebauung mit einigen zusätzlichen 3- und 4-geschossigen Gebäuden etwas höher.



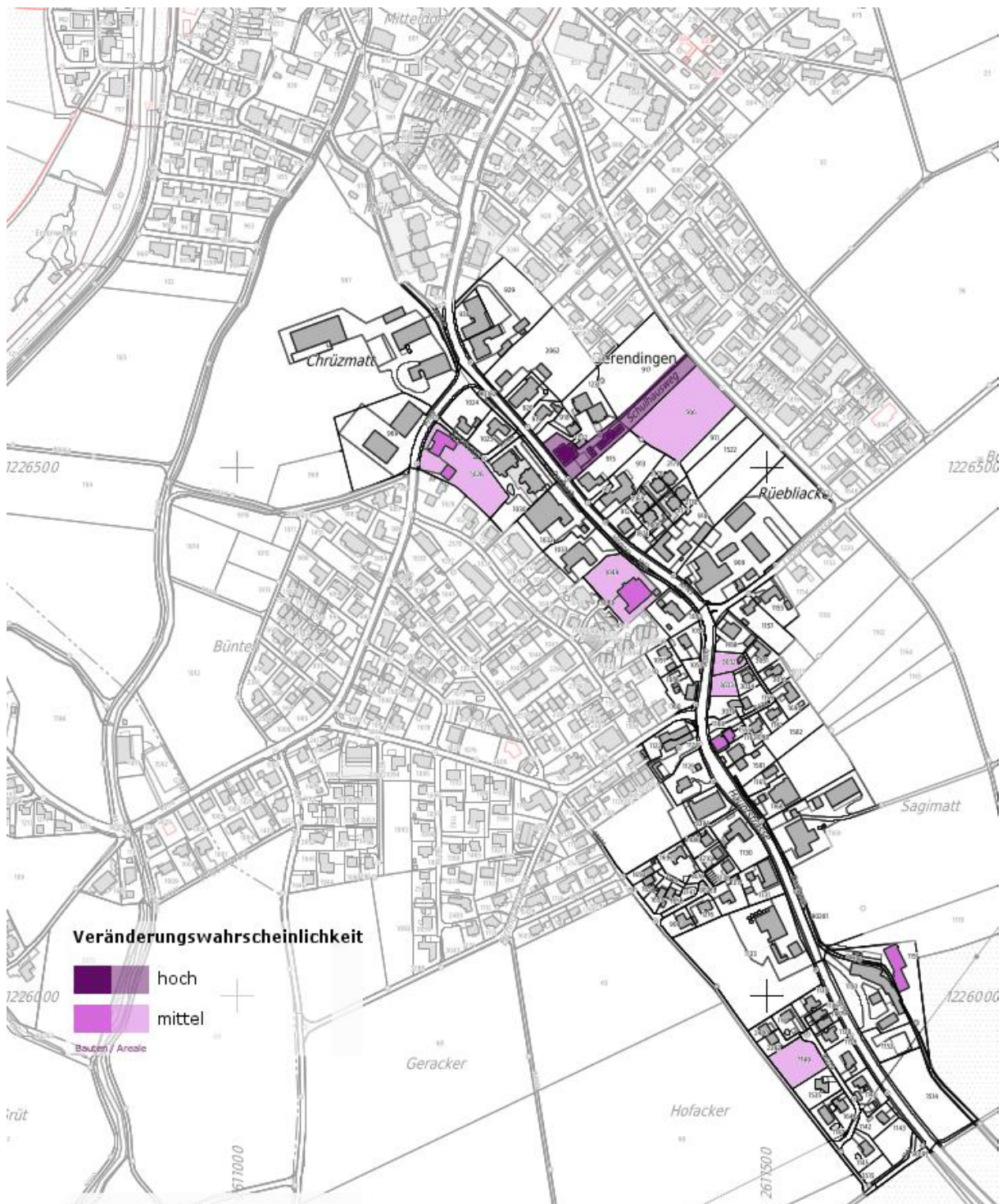
## 2.4. Aktuelle Erdgeschossnutzungen



Der Ortsteil Oberdorf weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Neben Wohnbauten finden wir prägende landwirtschaftliche Bauten sowie Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsfächen. Ein ehemaliges nun unzunutzendes Schulhaus und eine Kita liegen im Bereich des Schulhauswegs.

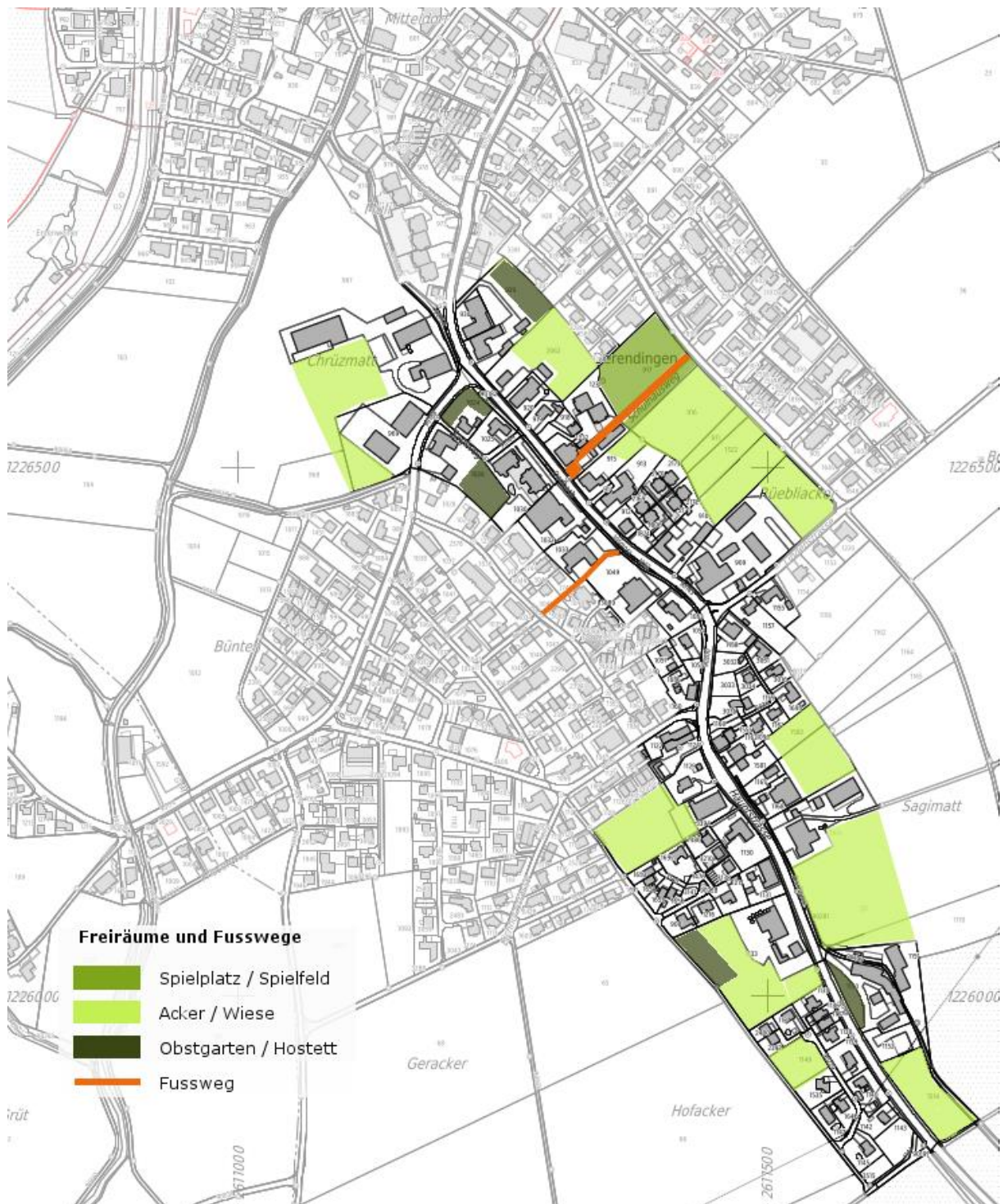


## 2.5. Veränderungswahrscheinlichkeit



Die Veränderungswahrscheinlichkeit im Ortsteil Oberdorf wird generell als nicht sehr hoch beurteilt. Mit der veränderten Situation beim Schuhhaus, wird sich in diesem Bereich sicher kurzfristig eine Änderung der Nutzung und eventuell der Bebauung abzeichnen. Freie Parzellen werden zudem in den nächsten Jahren wahrscheinlich überbaut werden. Die Zukunftsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe werden im Rahmen der Ortsplanung geklärt.

## 2.6. Freiraum und Erschliessung



Ein öffentlicher Freiraum liegt hinter dem Schulhaus und grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte, aber von Bauzone umgebene Freifläche. Einzelne kleinere Freiflächen sind bestockt und werden teilweise als Obstgarten genutzt. Für das Ortsbild haben sie aber eher eine untergeordnete Bedeutung. Landwirtschaftliche Freiräume, welche bis an die Strasse verlaufen, verbinden das Oberdorf mit der umgebenden Landschaft und sind deshalb für das Ortsbild prägend.



## 2.7. Aktuelle Baumassen

Als Beispiel für die Überprüfung der Baumassen wurde das Gebiet um das Schulhaus Oberdorf gewählt. Dieses Gebiet zeigt die für den Ortsteil Oberdorf typische heterogene Bebauungsstruktur auf. Dies schlägt sich auch in der realisierten Grünflächenziffer und Überbauungsziffer nieder, weshalb die Durchschnittswerte von einer ÜZ von knapp 0.3 und einer GFZ von rund 3.7 nicht als Zielwerte betrachtet werden können.



### Ortsplanungsrevision Derendingen

Baumasse "Überbauungsziffer" und "Grünflächenziffer" in heute bebautem Gebiet (Wohnzone W2)

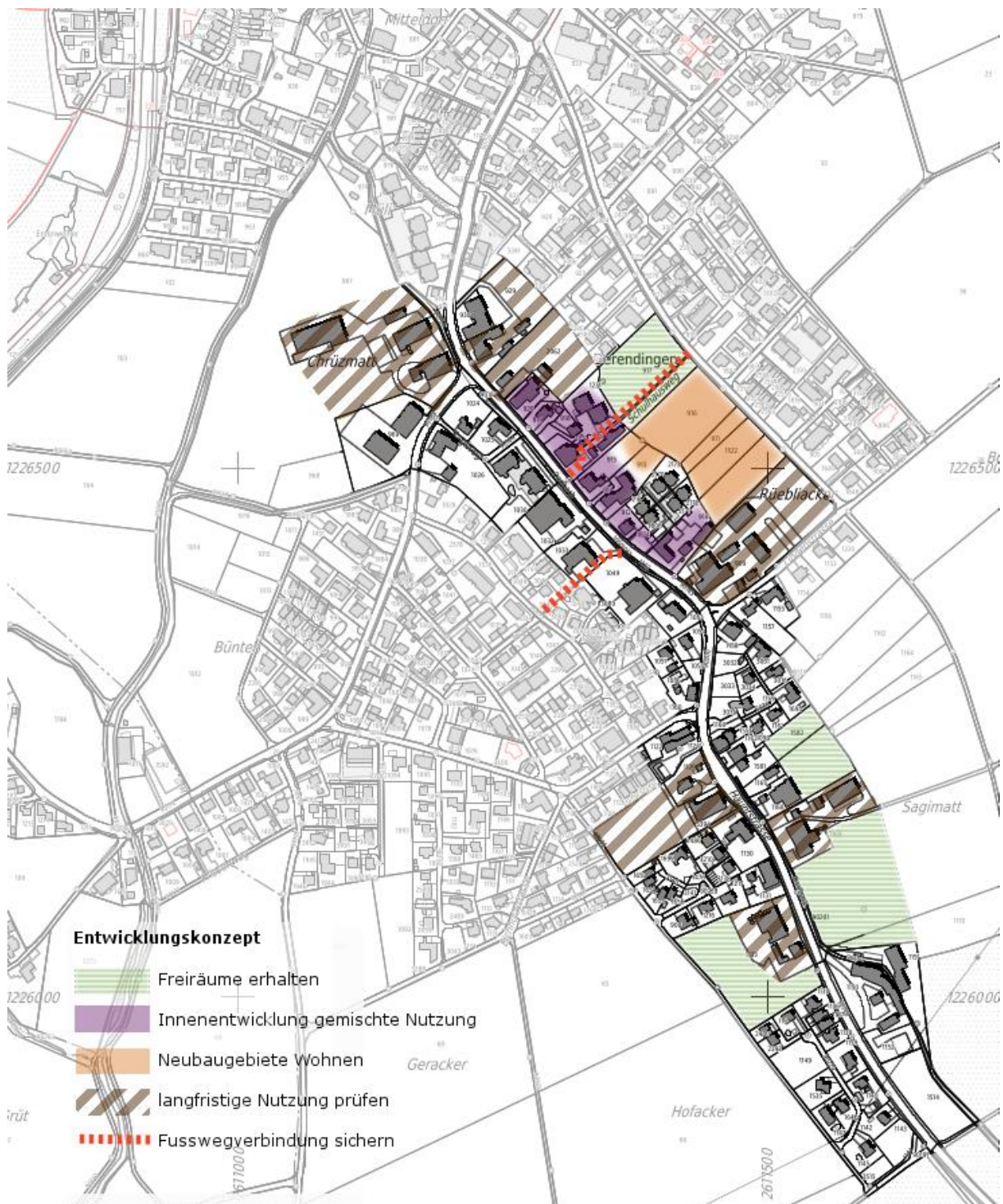
#### Gebiet Schulhaus Oberdorf

GB Nr.	Layer Nr. AV Daten (Stand 11.06.2018)							Differenz *			ÜZ Überbauungsziffer [1211+1321+1311+1313] : [1611]	GFZ Grünflächenziffer [Grünfläche] : [1611]
	Parzelle	Gebäude	Unterstand	ü. Gebäudeteil	ü., befestigte Flächen	Mauern	Grünfläche CAD	Wasserbecken 1224	Kontrolle gerechnet			
	1611	1211	1321	1311	1225	1313						
918	409	100	0	7	103	0	199	0	199	0.262	0.487	
919	703	168	0	0	168	0	367	0	367	0.239	0.522	
920	1049	395	0	0	526	0	127	0	128	0.377	0.121	
1231	2104	448	93	21	629	0	913	0	913	0.267	0.434	
1232	103	50	0	0	53	0	0	0	0	0.485	0.000	
<b>MW</b>	<b>4368</b>	<b>1161</b>	<b>93</b>	<b>28</b>	<b>1479</b>	<b>0</b>	<b>1606</b>	<b>0</b>		<b>0.293</b>	<b>0.368</b>	

\* Abweichungen +/-1m2 ergeben sich durch die jeweiligen Rundungen



### 3. Konzept Oberdorf



Der öffentliche Freiraum hinter dem Schulhaus und die an die freie Landschaft grenzenden Freiräume sollen auch in Zukunft erhalten bleiben. Die von Bauzone umgebene Freifläche im Rüebliacker eignet sich auf Grund der von Bauten umgebenen Lage als Neubaugebiet Wohnen. Das Gebiet um das Schulhaus eignet sich als Innenentwicklungsgebiet für gemischte Nutzungen und soll in der Ortsplanung der Kernzone Entwicklung zugeordnet werden. Zudem sind die Betriebsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe zu klären und die bestehenden Fusswege zu sichern.