



Einwohnergemeinde
4552 Derendingen

Ortsplanungsrevision

Analyse der Wohnzonen / Quartieranalyse

Vorprüfung

Solothurn, 1. Februar 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:** Christian Sigrist
- Fotos:** Susanne Asperger

Inhalt

1.	Wohnzonen	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Ziele	4
1.3.	Vorgehen	4
2.	Analyse Wohnzone W2.....	5
2.1.	Übersicht der Wohnzone W2	5
2.2.	Generelle Feststellung	6
2.3.	Untersuchte Quartiere	6
2.4.	Quartiere mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern	7
2.5.	Quartiere mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern	12
2.6.	Quartiere mit Mehrfamilienhäusern	16
3.	Analyse Wohnzone W3.....	21
3.1.	Übersicht der Wohnzone W3	21
3.2.	Generelle Feststellung	22
3.3.	Untersuchte Quartiere	22
4.	Analyse Wohnzone W4.....	30
4.1.	Übersicht der Wohnzone W4	30
4.2.	Generelle Feststellung	31
4.3.	Untersuchte Quartiere	31
5.	Fazit	36

1. Wohnzonen

1.1. Ausgangslage

In der Gemeinde Derendingen haben die Wohnzonen eine grosse Bedeutung. Dabei ist flächenmässig der grösste Teil der Bauzone der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Da in den drei- und viergeschossigen Wohnzonen tendenziell mehr Einwohner pro Flächeneinheit leben, sind aber auch diese beiden Wohnzonen für die Entwicklung der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung.

Innerhalb der zweigeschossigen Wohnzone finden wir unterschiedlichste Bebauungsstrukturen aus zahlreichen Epochen. Lockere und stark durchgrünte Einfamilienhausquartiere sind ebenso der W2 zugeordnet wie relativ dichte zusammenhängende Reihenhaussiedlungen. Auch Quartiere mit zahlreichen Mehrfamilienhäusern sind heute der W2 zugeordnet. Die drei- und viergeschossigen Wohnzonen sind fast ausschliesslich mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

1.2. Ziele

Mit der Analyse dieser Zone sollen die Bebauungstypologien und deren Einfluss auf die neuen Baumassenziffern generell und bei ausgesuchten und repräsentativen Quartieren überprüft werden.

Die Analyse dient als Grundlage für die Abgrenzung der Zone und die Festlegung der Kennwerte in der Ortsplanung.

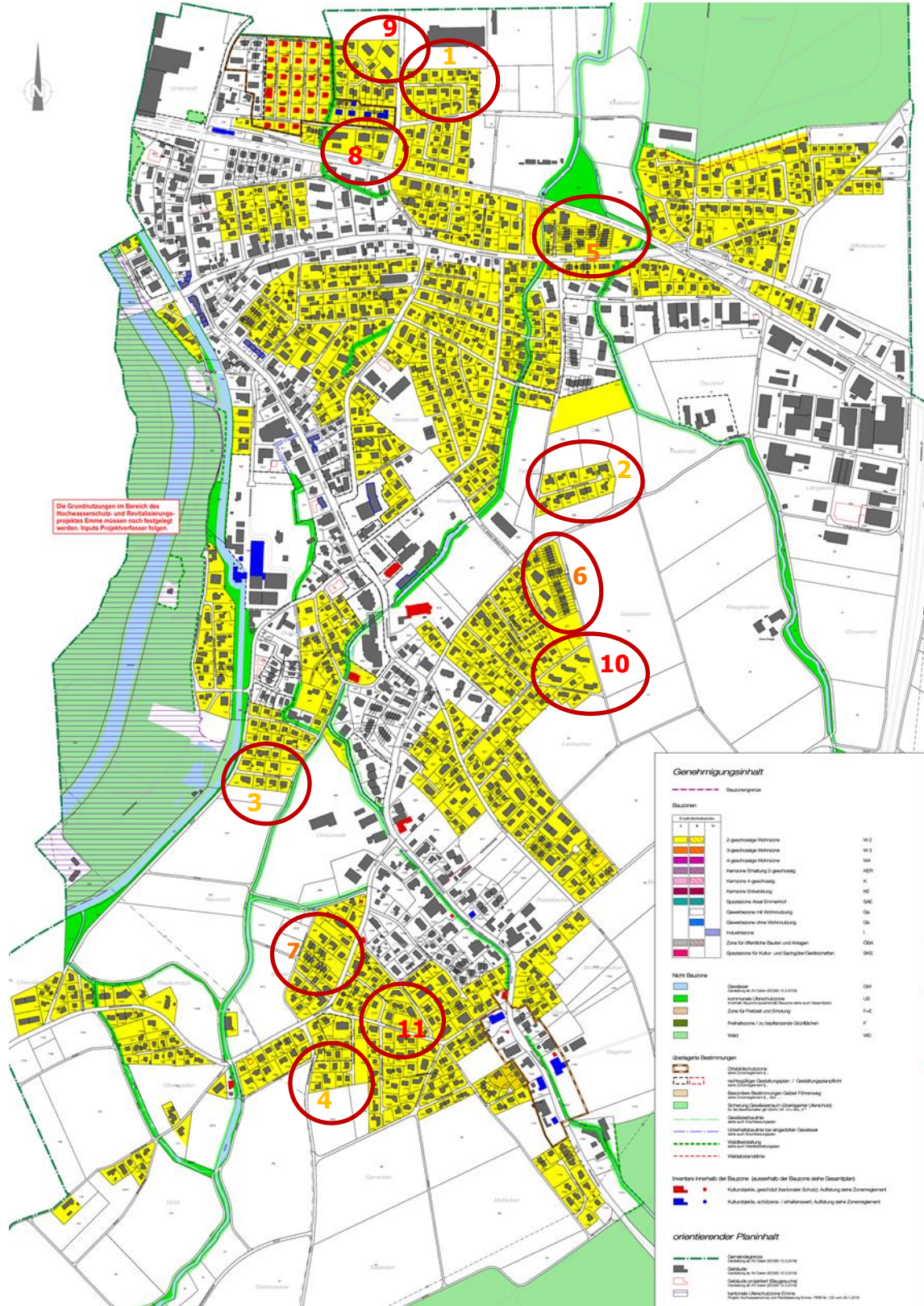
1.3. Vorgehen

Die verschiedenen Wohnzonen werden auf dem Plan und vor Ort gesamthaft betrachtet. Dabei werden die Quartiere auf ihre Bebauungsstruktur und das Erscheinungsbild hin überprüft.

Für die einzelnen Strukturen werden anschliessend typische Quartiere ausgewählt und detailliert analysiert.

2. Analyse Wohnzone W2

2.1. Übersicht der Wohnzone W2



2.2. Generelle Feststellung

Das Siedlungsgebiet von Derendingen ist generell sehr heterogen bebaut. Dies trifft auch für die Wohnquartiere und im speziellen für die Gebiete in der heutigen Wohnzone W2 zu. Es finden sich kaum Quartiere mit homogenen Strukturen, vielmehr sind verschiedene Bebauungsstrukturen und Wohnformen scheinbar willkürlich gemischt. Zusammenhängend sind einzig einzelne als Ensemble geplante und gebaute Reihen- und Mehrfamilienhaussiedlungen, welche aber wiederum über das gesamte Gebiet der W2 verteilt liegen.

2.3. Untersuchte Quartiere

Der grösste Teil der Wohnzone W2 ist mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Dabei finden wir sehr unterschiedliche Baustile. Den Quartieren gemeinsam ist eine 1-2-geschossige Bauweise mit relativ stark begrünter Umgebung.

Folgende Quartiere sind für Derendingen typische Einfamilienhausquartiere:
(Lage siehe Übersichtsplan)

- ◆ Quartier 1 Zeusstrasse (detailliert untersucht)
- ◆ Quartier 2 Drosselweg
- ◆ Quartier 3 Buchenweg
- ◆ Quartier 4 Narzissenweg

Reihenhäuser wurden in Derendingen meist als Siedlungen konzipiert und weisen auch gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierungen auf. Zudem gibt es zahlreiche Doppelhäuser und einzelne Siedlungen mit Doppelhäusern. Die Reihenhaussiedlungen sind älteren Datums aber gut unterhalten. In neuerer Zeit werden eher Doppelhäuser gebaut.

Folgende Quartiere sind für Derendingen typische Reihenhausquartiere:
(Lage siehe Übersichtsplan)

- ◆ Quartier 5 Luzernstrasse (detailliert untersucht)
- ◆ Quartier 6 Roggenfeldstrasse (Doppelhaus- und Reihenhaussiedlung)
- ◆ Quartier 7 Lilienweg

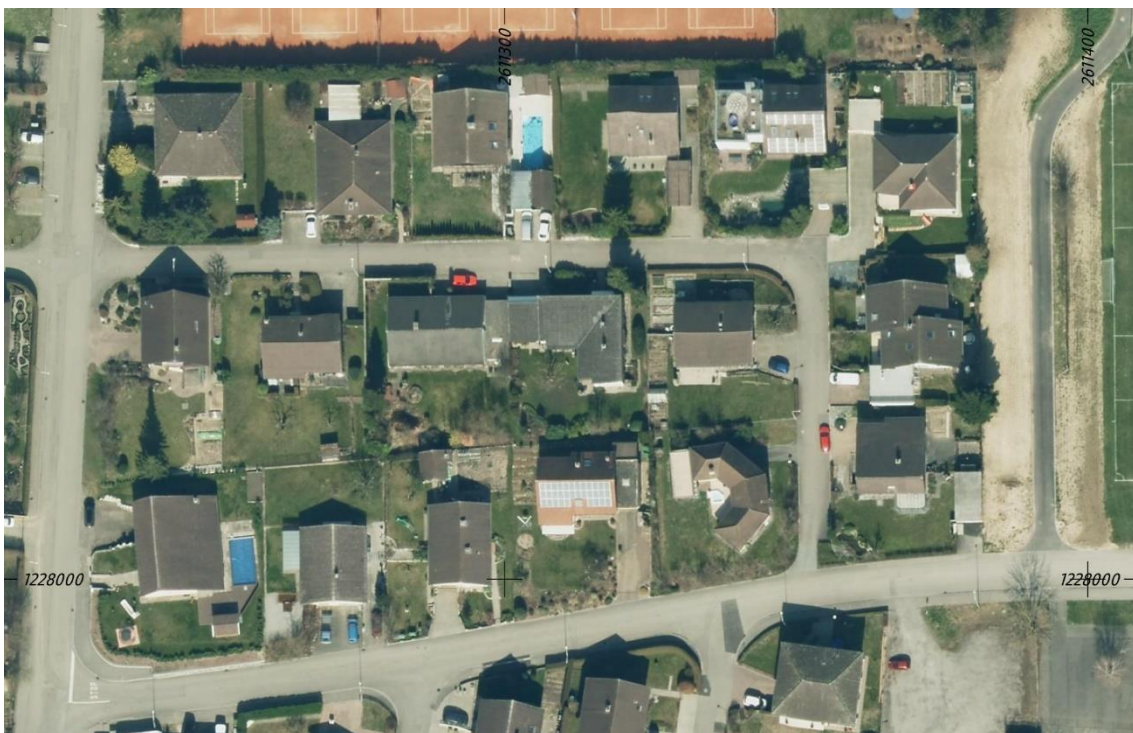
Mehrfamilienhäuser sind in Derendingen entweder einzeln auf grösseren Parzellen, aber auch als Siedlung mit mehreren Gebäuden in der Wohnzone W2 zu finden.

Folgendes sind für Derendingen typische Quartiere mit Mehrfamilienhäusern in der W2:
(Lage siehe Übersichtsplan)

- ◆ Quartier 8 Blumensteinstrasse
- ◆ Quartier 9 Dörfliweg
- ◆ Quartier 10 Leimackerstrasse
- ◆ Quartier 11 Eichholzstrasse

2.4. Quartiere mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern

Quartier 1- Zeusstrasse (detailliert untersucht)



Das Quartier an der Zeusstrasse ist ein älteres Einfamilienhausquartier mit freistehenden Einfamilienhäusern und einem Doppel Einfamilienhaus, die in unterschiedlichen Baustilen erbaut wurden. Grössere Gärten mit starke Durchgrünung, die sich aber gegenüber der Strasse abschotten, prägen den Aussenraum.



Gebiet Zeustrasse

GB Nr.	Layer Nr. AV Daten (Stand 12.3.2018)						Differenz *			ÜZ Überbauungsziffer [1211+1321+1311+1313] : [1611]	GFZ Grünflächenziffer [Grünfläche] : [1611]
	Parzelle 1611	Gebäude 1211	Unterstand 1321	ü. Gebäudeteil 1311	ü., befestigte Flächen 1225	Mauern 1313	Grünfläche CAD	Wasserbecken 1224	Kontrolle gerechnet		
168	719	151		0		82	486	0	486	0.210	0.676
1224	717	158		24		24	511	0	511	0.254	0.713
1225	702	115	22	0		79	486	0	486	0.195	0.692
1226	704	115		0		72	516	0	517	0.163	0.733
1227	703	199		6		115	383	0	383	0.292	0.545
1228	712	159		0		141	413	0	412	0.223	0.580
1515	335	73		0		43	218	0	219	0.218	0.651
167	337	105		15		73	145	0	144	0.356	0.430
166	527	110		34		43	340	0	340	0.273	0.645
165	145	36		0		24	85	0	85	0.248	0.586
164	665	105		0		87	473	0	473	0.158	0.711
163	670	141	33	24		102	370	0	370	0.296	0.552
162	753	169	37	28		61	446	0	446	0.327	0.592
161	775	112		0		95	568	0	568	0.145	0.733
160	730	91		17		52	571	0	570	0.148	0.782
159	993	164		33		68	693	35	728	0.198	0.733
158	694	109		13		102	470	0	470	0.176	0.677
157	685	129		2		21	533	0	533	0.191	0.778
156	690	148		11		59	472	0	472	0.230	0.684
155	685	144		0		26	515	0	515	0.210	0.752
MW	12941	2533	92	207		1369	8694	35		0.220	0.675

* Abweichungen +1m2 ergeben sich durch die jeweiligen Rundungen

Quartier 2 Drosselweg



Am Drosselweg finden wir grössere, villenartige, freistehende Einfamilienhäuser und ein Doppel-einfamilienhaus. Die Firstrichtung verläuft hier parallel zur Strasse. Das Quartier ist stark durchgrünt und liegt isoliert umgeben von Landwirtschaftsgebiet und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Quartier 3 Buchenweg



Das Quartier Buchenweg liegt am Südrand der Bauzone und besteht aus älteren grösstenteils eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- oder Walmdächern. Der Aussenraum wird geprägt durch grosszügige Gärten. Das Quartier ist umgeben von den Grünräumen des Grützbachs und des Emmenkanals, sowie von Landwirtschaftsflächen.

Quartier 4 Narzissenweg



Das Quartier am Narzissenweg ist eines der jüngsten Quartiere Derendingens und mit neueren Einfamilienhäusern bebaut. Die Grundstücksflächen sind hier grundsätzlich etwas kleiner, als in den älteren Quartieren. Teilweise sind zwei mit den Hauptbauten verbundene Autounterstände an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, was eine bessere Ausnutzung der Grundstücksfläche erlaubt. Das Quartier grenzt auf drei Seiten an Landwirtschaftsgebiet.

2.5. Quartiere mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern

Quartier 5 Luzernstrasse (detailliert untersucht)



Das Quartier an der Luzernstrasse liegt zwischen der Bahnlinie und der Luzernstrasse und wurde als Siedlung mit gemeinschaftlicher oberirdischer Parkierung gebaut. Im Westen wurde das Bebauungsmuster aufgenommen und fortgeführt. Das Quartier weist nur kleine private Gärten auf und ist geprägt von den Parkierungsflächen.



Gebiet Luzernstrasse

GB Nr.	Layer Nr. AV Daten (Stand 12.3.2018)							Differenz *			ÜZ Überbauungsziffer [1211+1321+1311+1313] : [1611]	GFZ Grünflächenziffer [Grünfläche] : [1611]
	Parzelle 1611	Gebäude 1211	Unterstand 1321	ü. Gebäudeteil 1311	ü., befestigte Flächen 1225	Mauern 1313	Grünfläche CAD	Wasserbecken 1224	Kontrolle gerechnet			
2371	161	0	0	0	159	0	2	0	2	0.000	0.012	
2372	253	84	0	21	63	0	84	0	85	0.415	0.332	
2373	139	64	0	20	16	0	39	0	39	0.604	0.281	
2374	141	66	16	0	25	0	34	0	34	0.582	0.241	
2375	264	87	0	0	93	0	84	0	84	0.330	0.318	
2376	310	65	0	0	65	0	180	0	180	0.210	0.581	
2377	329	68	0	0	25	0	236	0	236	0.207	0.717	
2124	308	70	0	10	81	0	147	0	147	0.260	0.477	
2125	218	68	0	10	82	1	58	0	57	0.362	0.266	
2126	357	70	0	10	88	3	185	0	186	0.232	0.518	
2534	167	68	0	2	10	0	86	0	87	0.419	0.515	
2535	97	57	0	0	10	0	30	0	30	0.588	0.309	
2536	177	58	0	11	11	0	96	0	97	0.390	0.542	
2537	298	58	5	0	28	0	207	0	207	0.211	0.695	
2538	129	57	5	0	21	0	45	0	46	0.481	0.349	
2539	118	57	5	0	24	0	32	0	32	0.525	0.271	
2540	119	57	5	0	24	0	33	0	33	0.521	0.277	
2541	211	58	5	0	47	0	101	0	101	0.299	0.479	
2542	312	58	5	3	30	0	215	0	216	0.212	0.689	
2543	129	57	5	0	25	0	42	0	42	0.481	0.326	
2544	125	57	5	0	32	0	30	0	31	0.496	0.240	
2545	128	57	5	0	28	0	37	0	38	0.484	0.289	
2546	141	57	10	12	31	0	31	0	31	0.560	0.220	
2547	139	57	5	0	31	0	45	0	46	0.446	0.324	
2548	243	71	5	0	46	0	120	0	121	0.313	0.494	
1553	1551	0	166	0	1189	0	196	0	196	0.107	0.126	
MW	6564	1526	247	99	2284	4	2395	0		0.286	0.365	

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

Quartier 6 Roggenfeldstrasse



An der Roggenfeldstrasse liegt am Rande der Bauzone eine Siedlung mit sechs Doppelhäusern



und einem Reihenhaus mit drei Einheiten. Die Parkierung ist im Osten angeordnet, die Aussenräume im Westen und weisen eine individuelle Gestaltung auf.

Quartier 7 Lilienweg



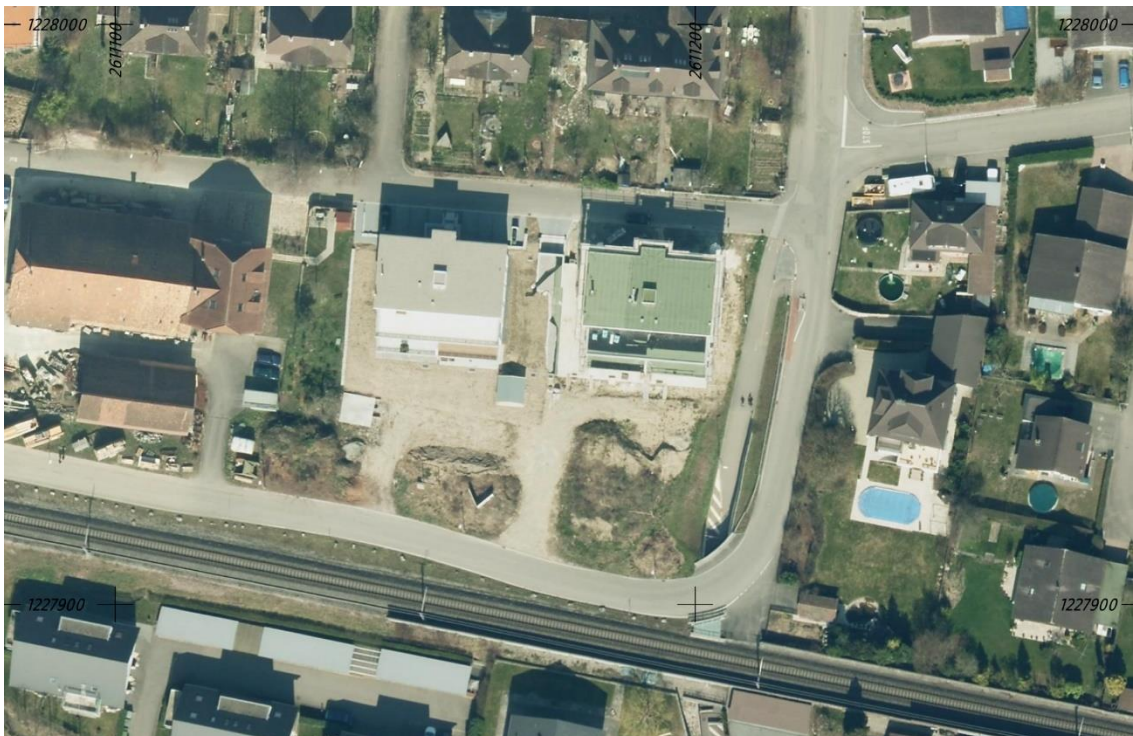
Das Quartier am Lilienweg wurde als Siedlung konzipiert und weist eine gemeinsame Erschließung und Parkierung und gemeinschaftliche Aussenräume auf. Das Quartier zeichnet sich durch eine kleinteilige und dichte Bebauungsstruktur aus, was sich auch an der bewegten Dachlandschaft ablesen lässt.

2.6. Quartiere mit Mehrfamilienhäusern

Quartier 8 Blumensteinstrasse (detailliert untersucht)



Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Blumensteinstrasse wurden erst kürzlich errichtet. Sie



weisen zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf und haben eine unterirdische Parkierung. Die dichte Bebauung hat Auswirkungen auf die eher geringe Aussenraumqualität. (Die zwischen den Mehrfamilienhäusern und der Bahnlinie gelegenen Grundstücke sind auf dem Orthofoto noch nicht bebaut, sind aber eigene Parzellen)



Gebiet Blumensteinstrasse

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	Wasserbecken	Kontrolle			
	1611	1211	1321	1311	1225	1313	CAD	1224	gerechnet			
134	3313	734	12	0	1013	0	1555	0	1554	0.225	0.469	
3310	1134	334	0	72	183	1	544	0	544	0.359	0.480	
3311	1179	322	0	72	190	1	595	0	594	0.335	0.505	
3312	60	0	0	0	27	0	33	0	33	0.000	0.550	
3395	560	116	15	0	85	0	344	0	344	0.234	0.614	
MW	6246	1506	27	144	1498	2	3071	0		0.269	0.492	

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

Quartier 9 Dörfliweg



Am Dörfliweg liegen drei ältere und stark gegliederte Mehrfamilienhäuser in einem parkartigen grosszügigen Aussenraum. Die Parkierung wurde einerseits oberirdisch entlang der Schöllersstrasse und zudem mit einer unterirdischen Einstellhalle gelöst.

Quartier 10 Leimackerstrasse



Auf einem dreieckigen Grundstück wurden um ein bestehendes Einfamilienhaus vier Mehrfamilienhäuser ursprünglich als Alterssiedlung mit Kleinwohnungen erstellt. Neben den üblichen baumbestandenen Rasenflächen ist auch eine Obstweide Teil des Aussenraums. Die Parkierung ist oberirdisch entlang der Strassen gelöst.

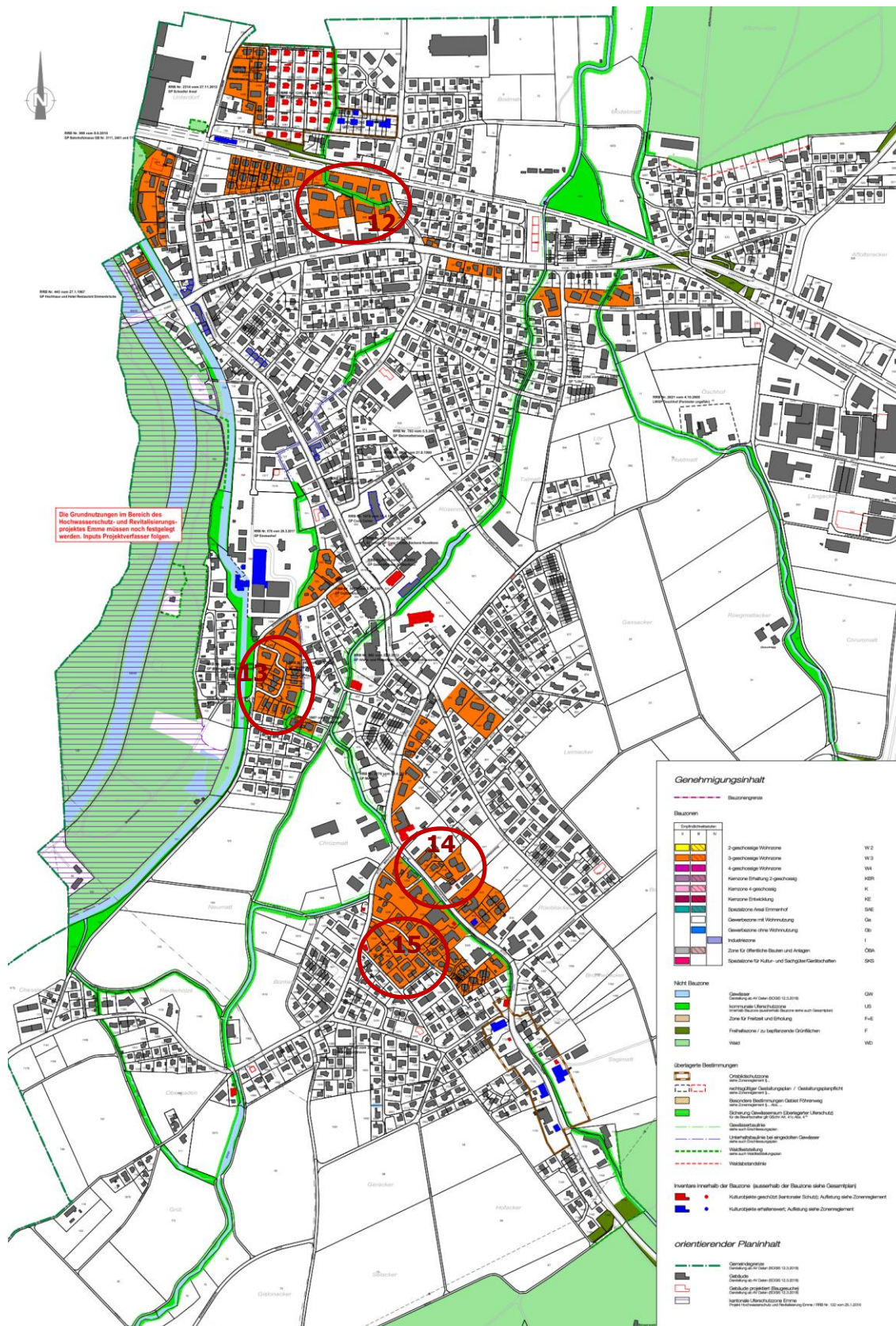
Quartier 11 Eichholzstrasse



Die beiden freistehenden, einzelnen in unterschiedlichen Epochen gebauten Mehrfamilienhäuser liegen mitten in einem Quartier mit vorwiegend Einfamilienhäusern. Das ältere Mehrfamilienhaus lehnt sich in der Volumetrie und Dachgestaltung an die Struktur von Bauernhäusern an. Das neuere Mehrfamilienhaus ist ein moderner Bau mit Attikageschoss und Tiefgarage.

3. Analyse Wohnzone W3

3.1. Übersicht der Wohnzone W3



3.2. Generelle Feststellung

Die dreigeschossigen Wohnzonen sind in Derendingen meist mit drei- als auch mit zweigeschossigen Bauten bebaut. Sie bestehen sowohl aus zusammengehörigen Ensembles als auch aus Einzelbauten.

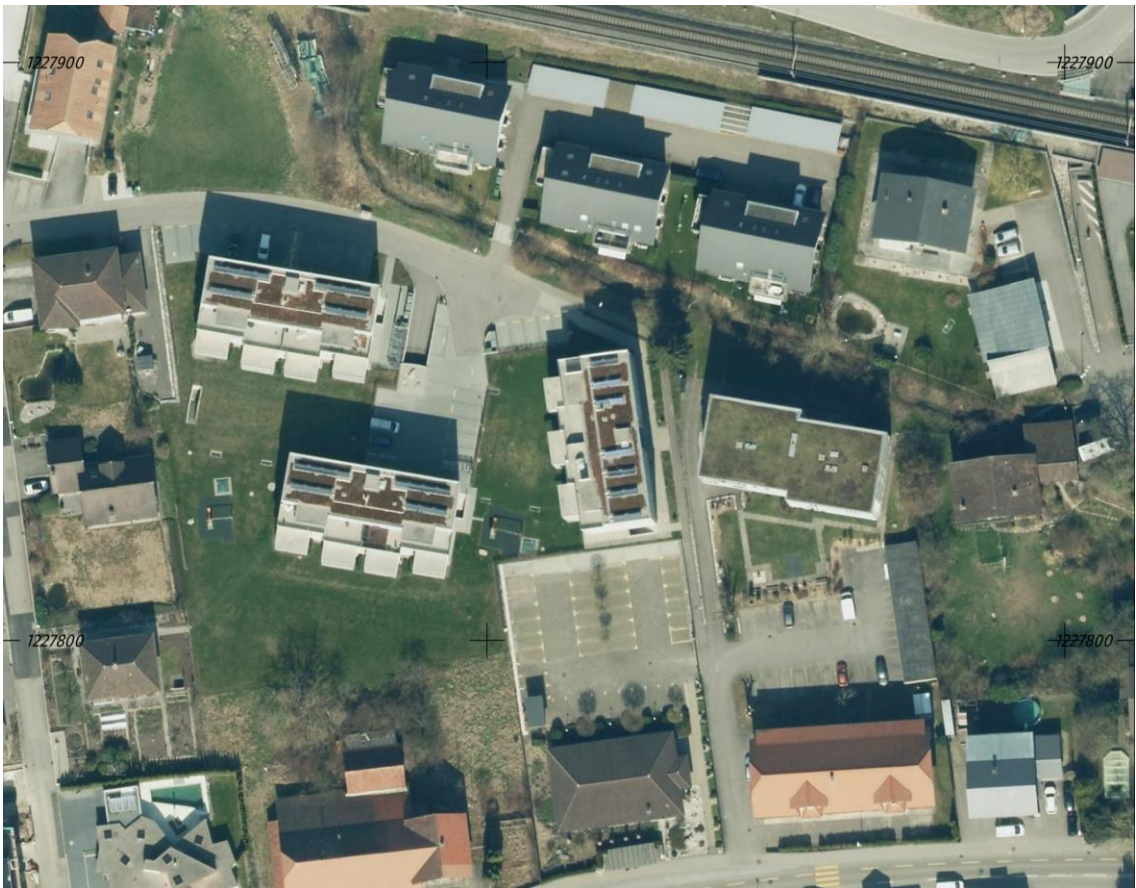
Die dreigeschossigen Wohnzonen liegen tendenziell in der an oder in der Nähe von Hauptverkehrsachsen.

3.3. Untersuchte Quartiere

Die grössten zusammenhängenden dreigeschossigen Quartiere sind in Derendingen:

- ◆ Quartier 12 Schluchtbach (Teilgebiet detailliert untersucht)
- ◆ Quartier 13 Holunderweg
- ◆ Quartier 14 Oberdorf Hauptstrasse (Teilgebiet detailliert untersucht)
- ◆ Quartier 15 Chappeli / Hofstattstrasse (detailliert untersucht)

Quartier 12 Schluchtbach (Teilgebiet detailliert untersucht)



Im Westen des Quartiers sind zwei- bis dreigeschossige Doppelhäuser ähnlicher Bauweise angeordnet, im Osten liegen dreigeschossige freistehende Mehrfamilienhäuser mit Attika, wobei ein Ensemble aus drei typischen Bauten detailliert untersucht wurden. Die untersuchten Mehrfamilienhäuser weisen sowohl oberirdische Parkplätze auf, als auch eine zentral erschlossene Tiefgarage.



Gebiet Schluchtbachstrasse

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	Wasserbecken	Kontrolle			
	1611	1211	1321	1311	1225	1313	CAD	1224	gerechnet			
3248	3981	762	0	140	865	7	2206	0	2207	0.228	0.554	
3290	1302	371	0	51	225	0	654	0	655	0.324	0.502	
MW	5283	1133	0	191	1090	7	2860	0		0.252	0.541	

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

Quartier 13 Holunderweg



Die Bebauung am Holunderweg ist ein Ensemble aus zwölf zusammengebauten zweigeschossigen Reihenhäusern und zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das auf dem Orhofoto noch freie Grundstück wird zur Zeit mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

Quartier 14 Oberdorf Hauptstrasse (Teilgebiet detailliert untersucht)



Im nördlichen Bereich des Ortsteils Oberdorf sind heute die Bauten entlang der Hauptstrasse mit Ausnahme des Schulhauses und eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses grundsätzlich der dreigeschossigen Wohnzone zugeordnet. Das Areal nordwestlich des Schulhauses, das eine komplexe Bebauungsstruktur aufweist, wurde detailliert untersucht.



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 1611	Gebäude 1211	Unterstand 1321	ü. Gebäudeteil 1311	ü., befestigte Flächen 1225	Mauern 1313	Grünfläche CAD	Wasserbecken 1224	Kontrolle gerechnet			
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	
MW	4368	1161	93	28	1479	0	1606	0		0.293	0.368	

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

Quartier 15 Chappeli / Hofstattstrasse (detailliert untersucht)



An der Hofstattstrasse liegen ältere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit oberirdischer offener und gedeckter Parkierung und freistehende Einfamilienhäuser mit grosszügigen Grünräumen.



Gebiet Hofstattstrasse

GB Nr.	Layer Nr. AV Daten (Stand 12.3.2018)							Differenz *			ÜZ Überbauungsziffer [1211+1321+1311+1313] : [1611]	GFZ Grünflächenziffer [Grünfläche] : [1611]
	Parzelle 1611	Gebäude 1211	Unterstand 1321	ü. Gebäudeteil 1311	ü., befestigte Flächen 1225	Mauern 1313	Grünfläche CAD	Wasserbecken 1224	Kontrolle gerechnet			
1034	879	223	0	0	213	0	442	0	443	0.254	0.503	
1035	955	224	0	0	290	0	440	0	441	0.235	0.461	
1036	1925	459	0	0	453	0	1014	0	1013	0.238	0.527	
1040	678	121	0	0	75	0	482	0	482	0.178	0.711	
1041	661	104	0	6	124	0	427	0	427	0.166	0.646	
1042	632	96	0	9	65	0	461	0	462	0.166	0.729	
1043	916	184	0	11	265	0	455	0	456	0.213	0.497	
MW	6646	1411	0	26	1485	0	3721	0		0.216	0.560	

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

4.2. Generelle Feststellung

Derendingen weist zwei zusammenhängende grössere viergeschossige Wohnzonen (W4) auf. Zudem wurden einzelne viergeschossig bebaute Grundstücke ebenfalls der W4 zugeordnet.

Das detailliert untersuchte Gebiet Mühlegasse liegt zwar in der W4, weist aber zahlreiche höhere Gebäude auf.

4.3. Untersuchte Quartiere

Die beiden grössten zusammenhängenden viergeschossigen Quartiere sind in Derendingen:

- ◆ Quartier 16 Mühlegasse (Teilgebiet detailliert untersucht)
- ◆ Quartier 17 Löhrrstrasse / Meisenweg

Quartier 15 Mühlegasse (ein Teilgebiet detailliert untersucht)



Im Quartier Mühlegasse liegen mehrere Mehrfamilienhaussiedlungen. Die südlichste und grösste Siedlung besteht aus zwei Komplexen mit zwei bzw. vier zusammengebauten bis zu achtgeschossigen Gebäuden.

Derendingen- Revision der Ortsplanung: Analyse der Wohnzonen

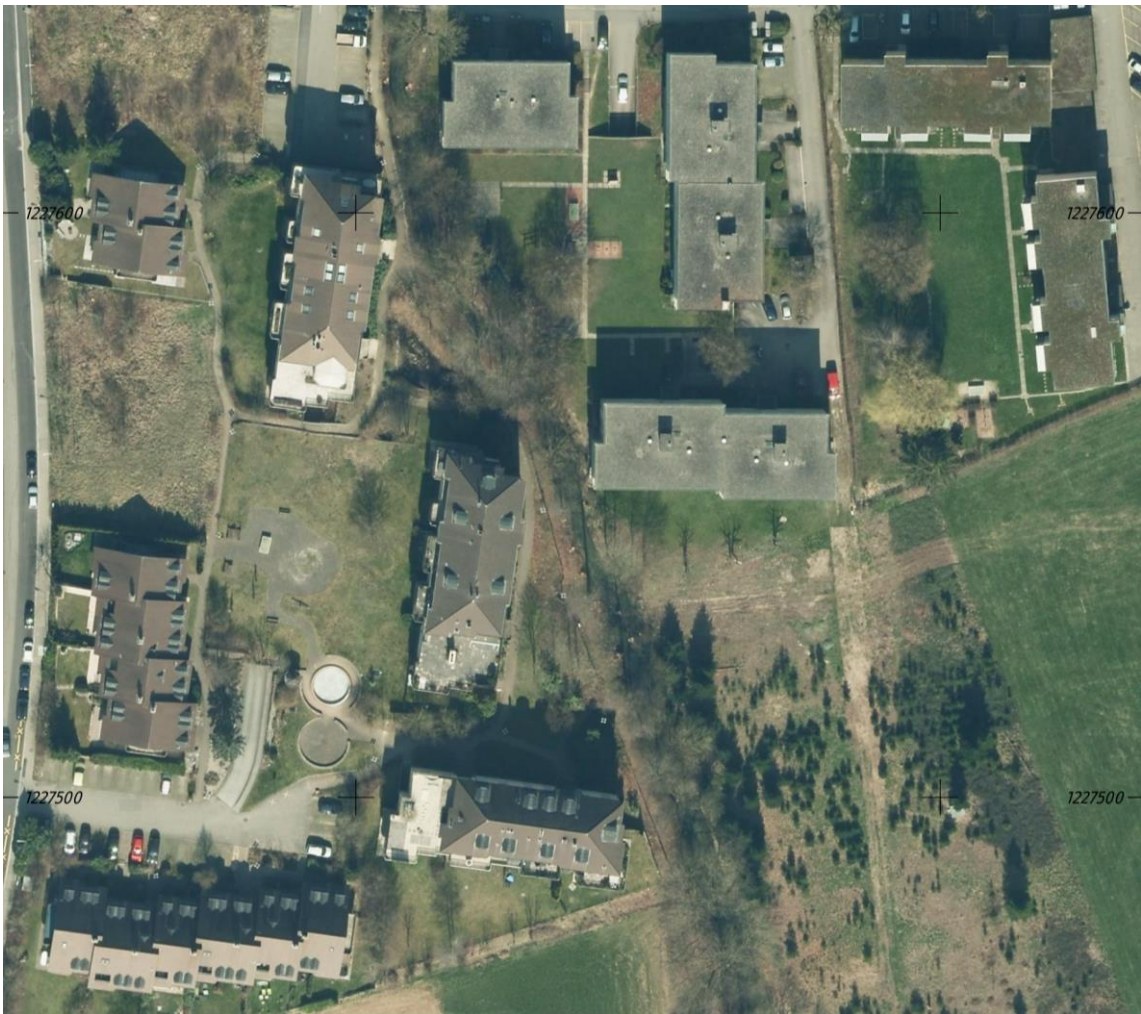


Gebiet Mühlegasse

GB Nr.	Layer Nr. AV Daten (Stand 11.06.2018)							Differenz *			ÜZ Überbauungsziffer [1211+1321+1311+1313] : [1611]	GFZ Grünflächenziffer [Grünfläche] : [1611]
	Parzelle 1611	Gebäude 1211	Unterstand 1321	ü. Gebäudeteil 1311	ü., befestigte Flächen 1225	Mauern 1313	Grünfläche CAD	Wasserbecken 1224	Kontrolle gerechnet			
976	1730	474	0	56	529	0	671	0	671	0.306	0.388	
973	2617	477	0	55	852	0	1234	0	1233	0.203	0.472	
1560	1702	457	0	56	418	0	771	0	771	0.301	0.453	
MW	6049	1408	0	167	1799	0	2676	0		0.260	0.442	

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

Quartier 16 Löhrrstrasse / Meisenweg



An der Löhrrstrasse und dem Meisenweg wurden drei viergeschossige Mehrfamilienhaussiedlungen erstellt, die jeweils ein Ensemble aus nord-süd und ost-west orientierten Bauten mit grosszügigen Grünräumen aufweisen.

5. Fazit

Ein Unterschied von beispielsweise 10% bei der Überbauungsziffer wirkt sich auf die zulässige Bruttogeschossfläche immer multipliziert mit der Geschosszahl aus, hierbei muss auch das Attikageschoss mitberücksichtigt werden. Insbesondere bei grossen Grundstücken wirkt sich dies massiv aus! In heute locker überbauten Gebieten mit grossen Grundstücken wäre bei einer relativ hohen Überbauungsziffer daher eine massive Nachverdichtung möglich.

Für die flächenmässig grösste Bauzone W2 sollten unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur und des Verdichtungspotentials unterschiedlich hohe Überbauungsziffern festgelegt und in der weniger dichten Zone kein Attika-Geschoss zugelassen werden (z.B. Unterscheidung in W2a und W2b).

Je höher die Geschosszahl desto tiefer sollte die Überbauungsziffer festgelegt werden. Das Einhalten von wohnhygienischen Standards und der erforderlichen Grenzabstände wird bei sehr hohen Überbauungsziffern schwierig.

Mit dem Festlegen von minimalen und maximalen Überbauungsziffern wird die Bauzone in Zukunft effizienter genutzt und ein verträgliches Mass an innerer Verdichtung wird gefördert.