

## Erläuterungen zur Berechnung der Bauzonenkapazität

Stand 24.09.2025 (Entwurf BNO und Bauzonenplan 04.01.2024; mit Anpassungen vom 02.07.2025)

nach Betrachtung der einzelnen Quartiere gemäss Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL)

### Berechnungshinweise:

<sup>1</sup> Zuschlag Ausnutzungsziffer für nicht anrechenbare Dach- und Attikageschosse =  $AZ / \text{Anzahl VG} \times 0.6$

<sup>2</sup> Zuschlag in Gebieten Innenentwicklung für Arealüberbauungen gem. § 34a BNO<sub>rev</sub>\*

<sup>3</sup> Wohnflächenreserve = Ausnutzungsziffer neu x Fläche (exkl. Strassen)\* x Ausnutzungsgrad bei Erneuerung\* x Anteil Wohnfläche an anrechenbarer Geschossfläche\* - Wohnfläche Bestand

<sup>4</sup> Bei überbauten Bauzonen: Zusätzliche Einwohner = Wohnflächenreserve / Wohnfläche pro Einwohner in Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten\* x Erneuerungsquote x Anzahl Jahre

Bei unüberbauten Bauzonen: Zusätzliche Einwohner = Wohnflächenreserve / Wohnfläche pro Einwohner bei Neubauten\*

### (\* ) Getroffene Annahmen:

- Ausnutzungsgrad: Bei Erneuerung wird die Ausnutzungsreserve zu 90% beansprucht.

- Der Anteil der Wohnfläche an der anrechenbaren Geschossfläche beträgt 85%

- Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner für Ersatzneu- und Erweiterungsbauten bleibt in stabilen Quartieren (Quartier I) konstant

- Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner für Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten beträgt bei unüb. Bauzonen sowie in dyn. Quartieren (Quartiere II, IV, V) 46.6 m<sup>2</sup> (Durchschnitt CH 2021 gem. BfS)

- In Wohn- und Mischzonen werden die Gewerbeflächen ebenfalls in die Wohnflächenreserve eingerechnet

- Die mittlere Erneuerungsquote beträgt 1.0%, Abweichungen werden begründet (Gebäudealter, Parzellenstruktur, AZ-Reserven)

- Zuschlag Arealüberbauung: 0.05 bei stabilen Quartieren, halber Bonus bei dynamischen Quartieren und unüberbauten Bauzonen (nur sofern Arealüberbauung in der Zone zulässig ist).

### Quellen:

<sup>A</sup> BFS / STATPOP 2022

<sup>B</sup> BFS / STATENT 2021

<sup>C</sup> BFS / GWR 01.08.2018

Stand der Daten für Berechnung: 2022

Prognosehorizont: 2040

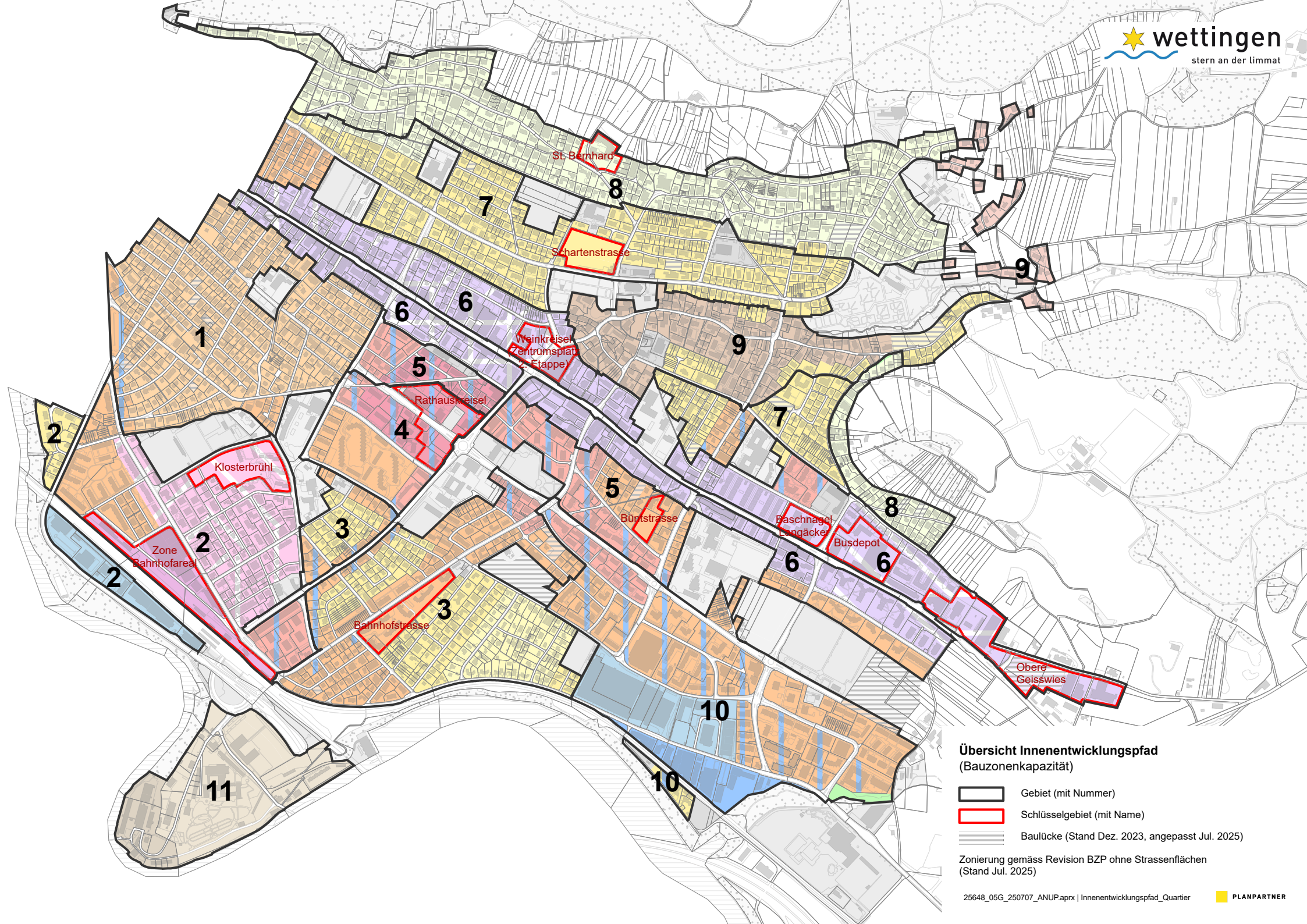
### Legende Farbgebung:

Ausgangswerte (Bauzonenplan / Amtliche Vermessung / BFS)




Zonenbestimmungen (BNO<sub>rev</sub>) und Annahmen

Angaben zukünftige Einwohner in Schlüsselgebieten aus REL

Total



**Übersicht Innenentwicklungspfad  
(Bauzonenkapazität)**

-  Gebiet (mit Nummer)
-  Schlüsselgebiet (mit Name)
-  Baulücke (Stand Dez. 2023, angepasst Jul. 2025)

Zonierung gemäss Revision BZP ohne Strassenflächen  
(Stand Jul. 2025)

## Übersicht Quartiere

Stand 09.07.2025 (Entwurf BNO und Bauzonenplan 04.01.2024; mit Anpassungen vom 02.07.2025)

Nummer	Name	Fläche (exkl. Strassen) [ha]	BESTAND			PROGNOSE 2040			BEMERKUNGEN
			Einwohner [E]	Einwohnerdichte [E/ha]	Beschäftigte [B]	Zusätzliche Einwohner [E]	Einwohner [E]	Einwohnerdichte [E/ha]	
1	Au / Altenburg	24.29	1720	71	238	240	1960	81	
2	Bahnhof	25.67	2169	85	725	1568	3737	146	
3	Klosterfeld	27.68	2003	72	128	274	2277	82	
4 & 5	Zentrale & Bettlere / Wynere	20.14	3378	168	296	490	3868	192	
6	Landstrasse	37.98	3951	104	1814	2005	5956	157	
7	Scharten- / Bifangstrasse	32.23	2145	67	236	428	2573	80	
8	Lägere / Sulperg	33.83	1494	44	168	239	1733	51	
9	Dorf	17.82	1109	62	261	119	1228	69	
10	Jura- / Halbartenstrasse	28.46	2569	90	1358	75	2644	93	
11	Klosterhalbinsel	12.79	133	10	160.8	0	133	10	Kein eigenes Quartierblatt, keine Innenentwicklung gemäss Gestaltungsplan Beinhaltet nur OeBA-Zonen ausserhalb der Quartiere Nr. 1-11
	OeBA		300		449	0	300		
	Ausserhalb Bauzone		108		45	0	108		
<b>TOTAL</b>		<b>260.90</b>	<b>21'079</b>	<b>81</b>	<b>5'878</b>	<b>5'437</b>	<b>26'108</b>	<b>100</b>	

Prognose Einwohnerzahl 2040 gemäss Kanton\*: **26'000**

Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Teil A  
Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf vom 29.06.2021 (BVU/ARE)

Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept\*\*: **27'120**

Festsetzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan von 2014:  
Anhang 4; Erläuterungsbericht; Beilage 2; Berechnungen  
(Grosser Rat, Botschaft 14.243)

**Quartier 1 Au / Altenburg**

Art: Stabiles Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W3A	22.09	25.85	0.65	0.13	-	0.78	1633	170	74	83'070	51	48'748	1.0%	172	1805	82	
W3	0.58	0.71	0.65	0.13	0.05	0.83	46	4	79	2'897	63	781	1.0%	2	48	83	
WA3	1.32	1.71	0.75	0.15	0.05	0.95	41	63	31	2'350	57	7'218	1.0%	23	64	48	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

W3A	0.22	0.22	0.65	0.13	-	0.78						1'328		28	28	128
WA3	0.08	0.08	0.75	0.15	0.15	1.05						651		14	14	172

**Schlüsselgebiete**

keine

<b>TOTAL</b>	<b>24.29</b>	<b>28.58</b>					<b>1720</b>	<b>238</b>	<b>71</b>	<b>88'317</b>	<b>51</b>	<b>58'726</b>		<b>240</b>	<b>1960</b>	<b>81</b>
--------------	--------------	--------------	--	--	--	--	-------------	------------	-----------	---------------	-----------	---------------	--	------------	-------------	-----------

**Quartier 2 Bahnhof**

Art: Dynamisches Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W2	1.35	1.54	0.50	0.15	0.05	0.70	94	1	69	4'521	48	2'727	0.5%	5	99	73	Tiefe Ern.-quote aufgrund Quartiercharakter
W3	3.93	4.27	0.65	0.13	0.08	0.86	520	20	132	23'052	44	2'672	0.5%	5	525	134	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
A1	2.89	2.89	-	-	-	-	4	305	1	498	125	-	-	-	4	1	
WA3	0.42	0.63	0.75	0.15	0.08	0.98	50	0	119	3'006	60	124	1.0%	0	50	120	
WA4	1.83	2.14	0.90	0.14	0.15	1.19	247	229	135	14'399	58	2'216	0.5%	4	251	137	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
ZBN (Teilgebiet A)	3.43	3.93	0.90	0.14	0.15	1.19	281	47	82	15'269	54	15'825	1.5%	92	373	109	Hohe Ern.-quote aufgrund grosser Reserven
ZBN (Teilgebiet B)	3.08	3.64	0.90	-	0.15	1.05	529	52	172	22'784	43	1'922	0.5%	4	533	173	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
ZBN (Teilgebiet C)	2.67	3.55	0.90	-	0.10	1.00	249	7	93	11'450	46	8'989	1.5%	52	301	113	Hohe Ern.-quote aufgrund grosser Reserven

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

keine

**Schlüsselgebiete**

Klosterbrühl	2.21	2.29	-	-	-	-	172	2	78				528	700	317	Ersatzneubau geplant (Quelle Läger Wohnen)
Bahnhofsareal	3.85	4.67	-	-	-	-	23	62	6				877	900	234	Entwicklung Bahnhofsareal (Quelle REL)
<b>TOTAL</b>	<b>25.67</b>	<b>29.55</b>					<b>2169</b>	<b>725</b>	<b>85</b>	<b>94'979</b>	<b>44</b>	<b>34'474</b>	<b>1568</b>	<b>3737</b>	<b>146</b>	

**Quartier 3 Klosterfeld**

Art: Stabiles Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W2	9.72	11.08	0.50	0.15	0.05	0.70	548	24	56	29'105	53	22'956	0.5%	39	587	60	Tiefe Ern.-quote aufgrund Eigentümerstruktur
W2S	4.84	5.50	0.50	-	-	0.50	222	8	46	10'627	48	7'882	0.5%	15	237	49	Tiefe Ern.-quote aufgrund Quartiercharakter
W3	8.50	10.55	0.65	0.13	0.05	0.83	753	52	89	35'666	47	18'290	1.5%	104	857	101	Hohe Ern.-quote aufgrund grosser Reserven
WA3	1.24	1.40	0.75	0.15	0.05	0.95	94	14	76	4'491	48	4'507	1.0%	17	111	90	
WA4	0.93	1.37	0.90	0.14	0.05	1.09	126	17	136	6'095	48	1'588	1.0%	6	132	143	
OeBA	0.37	0.37	-	-	-	-	0	6	0	0			-	0	0	0	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

W3	0.33	0.33	0.65	0.13	0.15	0.93						2'333		50	50	153	
----	------	------	------	------	------	------	--	--	--	--	--	-------	--	----	----	-----	--

**Schlüsselgebiete**

Bahnhofstrasse	1.76	1.78	0.80	0.16	0.05	1.01	260	7	148	11'595	45	2'006		43	303	172	Gebiet für Nachverdichtung (AZ geringfügig erhöht)
----------------	------	------	------	------	------	------	-----	---	-----	--------	----	-------	--	----	-----	-----	--

<b>TOTAL</b>	<b>27.68</b>	<b>32.38</b>					<b>2003</b>	<b>128</b>	<b>72</b>	<b>97'579</b>	<b>49</b>	<b>59'562</b>		<b>274</b>	<b>2277</b>	<b>82</b>	
--------------	--------------	--------------	--	--	--	--	-------------	------------	-----------	---------------	-----------	---------------	--	------------	-------------	-----------	--

**Quartier 4 und 5 Zentrale und Bettlere / Wynere**

Art: Dynamisches Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W3 (Büntstrasse)	2.40	2.63	0.65	0.13	0.08	0.86	134	1	56	8'433	63	7'249	1.5%	42	176	73	Hohe Ern.-quote aufgrund grosser Reserven
W3 (Lindenhof)	3.51	3.94	0.65	0.13	0.08	0.86	670	6	191	23'972	36	-984	1.0%	-4	666	190	
WA4	7.33	8.88	0.90	0.14	0.15	1.19	1250	175	171	47'218	38	19'189	1.5%	111	1361	186	Hohe Ern.-quote aufgrund grosser Reserven
WA5	3.43	4.42	1.00	0.12	0.15	1.27	436	78	127	18'356	42	14'924	1.5%	86	522	153	Hohe Ern.-quote aufgrund grosser Reserven
OeBA	0.31	0.31					0	7	0	0			-	0	0	0	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

W3	0.12	0.12	0.65	0.13	0.08	0.86						762		16	16	140	
----	------	------	------	------	------	------	--	--	--	--	--	-----	--	----	----	-----	--

**Schlüsselgebiete**

Rathauskreisel	2.44	2.68	-	-	-	-	888	25	363	30'865	35	6'739		137	1025	420	Geschütztes Ensemble; Annahme zusätzl. Einwohner gem. städtebaulicher Machbarkeitsstudie von Eckhaus*
Büntstrasse	0.61	0.61	1.00	-	-	1.00	0	4		0		4'702		101	101	164	Annahme AZ von 1.0 aufgrund GP
<b>TOTAL</b>	<b>20.14</b>	<b>23.59</b>					<b>3378</b>	<b>296</b>	<b>168</b>	<b>128'844</b>	<b>38</b>	<b>52'580</b>		<b>490</b>	<b>3868</b>	<b>192</b>	

\*Herleitung: Ersatzneubau Parz. 5011, 5250, 5251, 5291, 5410: (Konzept: 10'360 m<sup>2</sup> - 10% Erschliessungsfläche / 46.6 m<sup>2</sup>/E) - (Bestand: 2'432 m<sup>2</sup> aGF - 10% Erschliessungsfläche / 35m<sup>2</sup>/E) = + 137 Einwohner)

**Quartier 6 Landstrasse**

Art: Dynamisches Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
ZL	12.01	14.12	1.20	0.18	0.08	1.46	1849	505	154	81'038	44	52'687	1.5%	305	2154	179	Hohe Erneuerungsquote aufgrund zentraler Lage
ZL (Teilgebiet Zentrum)	4.96	5.58	1.20	0.18	0.08	1.46	556	394	112	26'012	47	29'186	1.5%	169	725	146	Hohe Erneuerungsquote aufgrund zentraler Lage
ZL (Teilgebiet A)	2.17	2.42	1.20	0.18	0.08	1.46	226	92	104	11'497	51	12'645	1.0%	49	275	127	
ZL (Teilgebiet B)	2.21	2.76	0.50	0.15	-	0.65	141	6	64	7'649	54	3'348	0.5%	6	147	67	Geringe Erneuerungsquote aufgrund Eigentumsstruktur
ZL (Teilgebiet C)	4.76	5.52	0.75	0.15	0.08	0.98	635	96	134	34'934	55	533	0.5%	1	636	134	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
W2	0.17	0.18	0.50	0.15	0.05	0.70	7	0	40	518	74	417	1.0%	2	9	49	
W3	2.25	2.35	0.65	0.13	0.08	0.86	279	5	124	14'218	51	485	1.0%	2	281	125	
WA4	1.09	1.13	0.90	0.14	0.15	1.19	223	4	205	2'616	12	7'265	0.5%	14	237	217	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
OeBA	0.05	0.66	-	-	-	-	0	0	0	0			-	0	0	0	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

ZL (Teilgebiet A)	0.05	0.05	1.20	0.18	0.08	1.46						555		12	12	239	
-------------------	------	------	------	------	------	------	--	--	--	--	--	-----	--	----	----	-----	--

**Schlüsselgebiete**

Baschnagel Langäcker	0.96	0.96	-	-	-	-	7	55		285			335	342	356	GP Langäcker (Zahlen REL)
Busdepot (ZL/ZL-C)	1.93	1.93	1.50	-	-	1.50	8	169	4	320	40	21'832	468	476	247	Annahme AZ von 1.5 aufgrund GP
Weinkreisel (ZL/ZL-Z)	1.29	1.53	1.60	-	-	1.60	13	179	10	747	57	15'001	322	335	260	Annahme AZ von 1.6 aufgrund GP (exkl. Gewerbe)
Obere Geisswies	4.08	4.51	0.49	-	-	0.49	7	310	2	546	78	14'871	319	326	80	BMZ von 3.7 / Max. Wohnanteil von 40%, vollständige Entwicklung bis 2040 erwartet

<b>TOTAL</b>	<b>37.98</b>	<b>43.70</b>					<b>3951</b>	<b>1814</b>	<b>104</b>	<b>180'380</b>	<b>46</b>	<b>158'825</b>		<b>2005</b>	<b>5956</b>	<b>157</b>	
--------------	--------------	--------------	--	--	--	--	-------------	-------------	------------	----------------	-----------	----------------	--	-------------	-------------	------------	--



**Quartier 7 Scharten- / Bifangstrasse**

Art: Stabiles Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W2	24.38	29.25	0.50	0.15	0.05	0.70	1752	71	72	90'808	52	39'740	0.5%	69	1821	75	Geringe Erneuerungsquote aufgrund Eigentumsstruktur
W2H	1.37	1.47	0.40	0.12	-	0.52	88	3	64	4'128	47	1'330	0.5%	3	91	66	Geringe Erneuerungsquote aufgrund Eigentumsstruktur
W3	1.84	2.12	0.65	0.13	0.05	0.83	201	11	109	8'476	42	3'221	0.5%	7	208	113	Geringe Erneuerungsquote aufgrund Eigentumsstruktur
WA3	1.15	1.28	0.75	0.15	0.05	0.95	89	5	78	4'049	45	4'293	0.5%	8	97	85	Geringe Erneuerungsquote aufgrund Eigentumsstruktur
OeBA	1.56	1.70	-	-	-	-	14	129	9	230	16			0	14	9	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

W2	0.45	0.45	0.50	0.15	0.05	0.70						2'429		52	52	115	
----	------	------	------	------	------	------	--	--	--	--	--	-------	--	----	----	-----	--

**Schlüsselgebiete**

Schartenstrasse	1.48	1.48	-	-	-	-	1	17	1	141	141			289	290	197	Gemäss Richtprojekt Gestaltungsplan
<b>TOTAL</b>	<b>32.23</b>	<b>37.75</b>					<b>2145</b>	<b>236</b>	<b>67</b>	<b>107'832</b>	<b>50</b>	<b>51'013</b>		<b>428</b>	<b>2573</b>	<b>80</b>	

**Quartier 8 Lägere / Sulperg**

Art: Stabiles Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W2H	31.83	35.65	0.40	0.12	-	0.52	1486	61	47	92'900	63	33'711	1.0%	97	1583	50	
OeBA	0.12	0.19	-	-	-	-	1	12	8	265	265		-	0	1	8	
Gr	0.04	0.04	-	-	-	-	0	0	0	0			-	0	0	0	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

W2H	1.01	1.01	0.40	0.12	-	0.52						4'035		87	87	85
-----	------	------	------	------	---	------	--	--	--	--	--	-------	--	----	----	----

**Schlüsselgebiete**

St. Bernhard (Tröttli)	0.82	0.86	-	-	-	-	7	96	9	175			55	62	76	Anzahl Einwohner gem. Planungsbericht GP
<b>TOTAL</b>	<b>33.83</b>	<b>37.76</b>					<b>1494</b>	<b>168</b>	<b>44</b>	<b>93'340</b>	<b>62</b>	<b>37'747</b>		<b>239</b>	<b>1733</b>	<b>51</b>

**Quartier 9 Dorf**

**Art: Stabiles Quartier**

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W2	3.32	3.78	0.50	0.15	0.05	0.70	201	18	61	10'929	54	6'850	0.5%	11	212	64	Tiefe Ern.-quote aufgrund Quartiercharakter
BE	2.56	3.00	-	-	-	-	89	13	35	5'123	58			0	89	35	Keine Innenentwicklung zulässig
D	10.87	12.38	0.60	0.18	-	0.78	813	189	75	39'741	49	25'116	0.5%	46	859	79	Tiefe Ern.-quote aufgrund Quartiercharakter
OeBA	0.54	0.54	-	-	-	-	6	41	11	440	73			0	6	11	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

W2	0.53	0.53	0.50	0.15	0.05	0.70						2'855		61	61	115	
----	------	------	------	------	------	------	--	--	--	--	--	-------	--	----	----	-----	--

**Schlüsselgebiete**

keine

<b>TOTAL</b>	<b>17.82</b>	<b>20.23</b>					<b>1109</b>	<b>261</b>	<b>62</b>	<b>56'233</b>	<b>51</b>	<b>34'821</b>		<b>119</b>	<b>1228</b>	<b>69</b>	
--------------	--------------	--------------	--	--	--	--	-------------	------------	-----------	---------------	-----------	---------------	--	------------	-------------	-----------	--

**Quartier 10 Jura- / Halbartenstrasse**

Art: Stabiles Quartier

**Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

Zonenart	NUTZUNGSPLANUNG						BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse <sup>1</sup>	Zuschlag Arealüberbauungen <sup>2</sup>	AZ Total	Einwohner <sup>A</sup>	Beschäftigte <sup>B</sup>	Einwohnerdichte	Wohnfläche <sup>C</sup>	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve <sup>3</sup>	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner <sup>4</sup>	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> /E]	[m <sup>2</sup> ]	[/a]	[E]	[E]	[E/ha]	
W3	3.95	4.62	0.65	0.13	0.05	0.83	558	10	141	28'741	52	-3'661	0.5%	-6	552	140	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
WA2	0.51	0.58	0.50	0.15	0.05	0.70	12	27	24	770	64	1'961	0.5%	3	15	29	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
WA3	13.15	16.40	0.75	0.15	0.05	0.95	1569	665	119	72'816	46	22'752	0.5%	44	1613	123	Tiefe Ern.-quote aufgrund jungem Gebäudebestand
WA4	1.72	2.90	0.90	0.14	0.05	1.09	282	6	164	11'442	41	2'805	1.5%	19	301	175	Hohe Ern.-quote aufgrund altem Gebäudebestand
A1	5.24	5.83	0.26	-	-	0.26	118	302	23	8'279	70	1'947	1.0%	5	123	23	15% Wohnnutzung mit Gestaltungsplan gem. §15bis BNO
A2	2.90	2.92	-	-	-	-	30	343	10	843	28			0	30	10	
OeBA	0.31	0.45	-	-	-	-	0	3	0	0				0	0	0	
Gr	0.41	0.41	-	-	-	-	0	0	0	0				0	0	0	

**Unüberbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)**

A1	0.26	0.26	0.26	-	-	0.26						512		11	11	42	15% Wohnnutzung mit Gestaltungsplan gem. §15bis BNO
----	------	------	------	---	---	------	--	--	--	--	--	-----	--	----	----	----	---

**Schlüsselgebiete**

keine

<b>TOTAL</b>	<b>28.46</b>	<b>34.37</b>					<b>2569</b>	<b>1358</b>	<b>90</b>	<b>122'891</b>	<b>48</b>	<b>26'316</b>		<b>75</b>	<b>2644</b>	<b>93</b>	
--------------	--------------	--------------	--	--	--	--	-------------	-------------	-----------	----------------	-----------	---------------	--	-----------	-------------	-----------	--