

Erläuterungen zur Berechnung der Bauzonenkapazität

Stand 24.09.2025 (Entwurf BNO und Bauzonenplan 02.07.2025)

nach kantonalem Planungswegweiser, Werkzeugkasten 4, Tabelle W4d

Legende Farbgebung:

Ausgangswerte^A (Bauzonenplan / Amtliche Vermessung / BFS^B)

Berechnung "Einwohner in 15 Jahren" gem. unten stehender Formel

Annahmen gemäss Beilage 3^C "Abschätzung Innenentwicklung" für die einzelnen Quartiere vom 23.09.2025

keine Füllung = Berechnung aus den Zahlen mit Farben

Annahmen

Total

Berechnung "Einwohner in 15 Jahren" [Formel]

Bruttofläche [ha]

$\times 10'000$ (Umwandlung ha in m²)

\times Ausnützungsziffer [AZ] Total*

\times Ausnützungsgrad*

\times Anteil Wohnfläche an anrechenbarer Geschossfläche [aGF]*

\times Anteil anrechenbare Grundstückfläche [aGSF]*

/ Wohnfächenvorbrauch pro Einwohner [m²]*

(*) Getroffene Annahmen:

- Ausnützungsziffer [AZ] Total

--- AZ gem. § 6 BNO

--- Zuschlag AZ für nicht anrechenbare Dach- und Attikageschosse = AZ / Anzahl VG x 0.6

--- Zuschlag AZ für Arealüberbauungen gem. § 34a BNO: 0.05 in Zonen mit einer Mindestfläche 1'500 m² (stabile Quartiere), halber Bonus in Zonen mit einer Mindestfläche 1'000 m² (dynamische Quartiere)

- Ausnützungsgrad (Beanspruchung der AZ bei Erneuerung):

90%

- Anteil Wohnfläche an anrechenbarer Geschossfläche [aGF]:

85%

- Anteil anrechenbare Grundstückfläche [aGSF] (an Bruttofläche):

85%

- Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner [m²] (für Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten):

46.6 m² (Durchschnitt CH 2021 gem. BfS)

- In Wohn- und Mischzonen wird ein Wohnanteil von 100% angenommen, sofern kein Gewerbeanteil gesichert ist.

- In den unüberbauten Wohn- und Mischzonen wird eine vollst. Realisierung in 15 Jahren angenommen (Tabelle 2a + 2b). Die "Einwohner in 15 Jahren" entsprechen daher den "Einwohner bis 2040".

- Die Planungshorizonte "in 15 Jahren" und "bis 2040" liegen 1 Jahr auseinander und die Differenz damit im Unschärfebereich der Annahmen. In den überbauten Wohn- und Mischzonen entsprechen die "Einwohner in 15 Jahren" daher den "Einwohner bis 2040".

Quellen:

^A25648_05G_250701_ANUP_BZ-Kapazitaet_Kanton.xlsx

^BBFS / STATPOP 2022

^C 25648_15A_250707_ANUP_Innenentwicklungspfad_Quartiere.xlsx | 3.2_ANUP_VP_Beilage_B4_250702_Innenentwicklungspfad.pdf

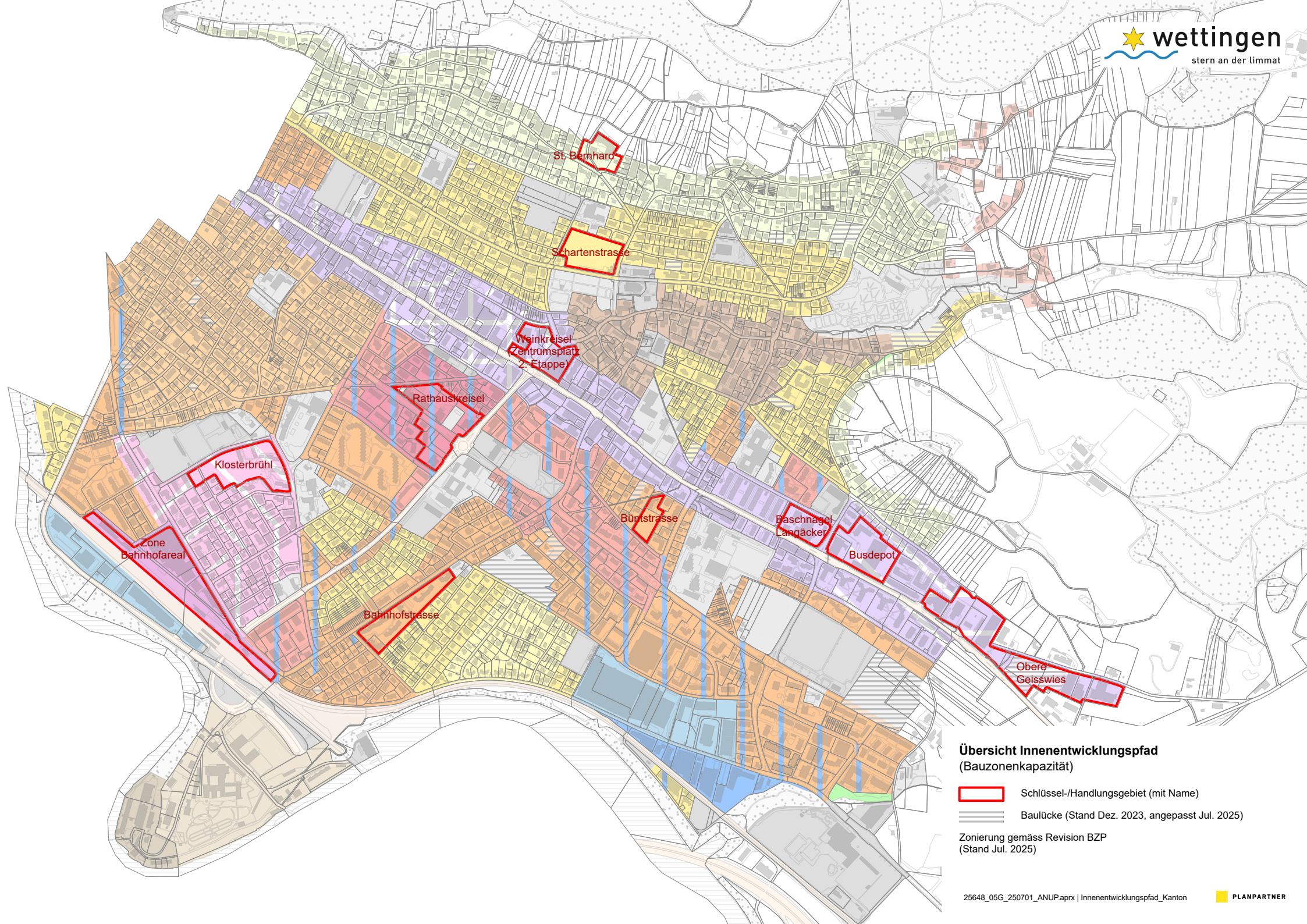


Tabelle 1: Entwurf neuer Nutzungsplanung Siedlung (Bauzonenplan)

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal ¹	Bruttoflächen rechtskräftig	Bruttofläche geplant überbaut	Bruttofläche geplant unüberbaut	Bruttoflächen ² geplant Total	Änderungen ³	Begründung	Planungsbericht
Wohn- und Mischzonen									
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]		Kap.
W2 W2	55.01	47.07	0.99	48.05	-6.95			Umzonung in Wohnzone Schöpflihuse (W2S)	
W2H W2	38.92	37.69	0.89	38.58	-0.34				
BE W2	2.99	3.00	0.00	3.00	0.00				
W2S W2	0.00	5.50	0.00	5.50	5.50			Neue Zone: Wohnzone Schöpflihuse; bisher W2	
W3 W3	69.10	32.15	0.72	32.88	-36.22			Neue Zone: Wohnzone Altenburg/Au; bisher W3	
W3A W3	0.00	25.85	0.22	26.07	26.07			Umzonung in Wohnzone Altenburg/Au (W3A)	
WA2 WA2	2.38	0.59	0.00	0.59	-1.79				
ZL (B) K3	1.61	2.76	0.00	2.76	1.14				
WA3 WA3	24.21	23.28	0.08	23.36	-0.85				
ZL (C) K3	7.14	7.14	0.00	7.14	0.00				
ZL (D) K3	4.77	3.63	1.17	4.80	0.02				
WA4 WA4	21.94	16.35	0.00	16.35	-5.59			Aufzonung in 5-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA5)	
ZL (allg) K4	16.12	16.13	0.00	16.13	0.01				
ZL (Zentrum) K4	6.37	6.37	0.00	6.37	0.00				
ZL (A) K4	2.47	2.42	0.05	2.47	0.00				
WA5 WA5	0.00	6.84	0.00	6.84	6.84			Neue Zone: 5-geschossige Wohn- und Arbeitszone; bisher WA4	
D D	12.34	12.38	0.00	12.38	0.05				
ZB K5	4.67	4.67	0.00	4.67	0.00				
ZBN (A) K4	0.00	3.93	0.00	3.93	3.93			Neue Zone: Zone Bahnhof Nord; bisher WA4, WA3, W3	
ZBN (B) K4	0.00	3.64	0.00	3.64	3.64			Neue Zone: Zone Bahnhof Nord; bisher WA4, WA3, W3	
ZBN (C) K4	0.00	5.84	0.00	5.84	5.84			Neue Zone: Zone Bahnhof Nord; bisher WA4, WA3, W3	
Total		270.05	267.22	4.12	271.34	1.29		Die Ausdehnung der Wohn-/Mischzonen beruht mehrheitlich auf der Erfassungsrichtlinie des ÖREB-Katasters*.	

Bezeichnung	Nutzungzone kommunal	Nutzungzone kantonal ¹	Bruttoflächen rechtskräftig	Bruttofläche geplant überbaut	Bruttofläche geplant unüberbaut	Bruttoflächen ² geplant Total	Änderungen ³	Begründung	Planungsbericht
Übrige Nutzungszonen			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]		Kap.
A1	A1	8.98	8.72	0.26	8.98	0.00			
A2	A2	2.92	2.92	0.00	2.92	0.00			
Oe	OeBA	59.88	54.98	3.68	58.66	-1.22			
G	GF	0.87	0.45	0.00	0.45	-0.42			
KH	EB	13.68	13.68	0.00	13.68	0.00			
FG	EB	3.87	3.87	0.00	3.87	0.00			
VF	VN	0.00	8.38	0.00	8.38	8.38			
BF	VB	0.00	6.74	0.00	6.74	6.74			
Total		90.201	99.74	3.94	103.68	13.48		Die Ausdehnung der übrigen Bauzonen beruht einzig auf der Zuweisung von Kantsstrassen und Bahnarealen zu Verkehrsfläche (VF) und Bahnfläche (BF).	

¹ Bezeichnung der Nutzungszonen nach der Systematik des kantonalen Datenmodells.

² Bruttoflächen jeweils inkl. Strassenflächen.

³ Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Nutzungsplan Siedlung (Bilanz + / -).

* Diese empfiehlt, dass Strassen der jeweils höher klassierten Bauzone zugeordnet werden sollen. Dadurch wurden diverse Strassen in OeBA einer Wohn-/Mischzone zugewiesen.
 (siehe "untergeordnete Änderungen: Strasse" in der Beilage "Bauzonenplan (Änderungen)")

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete (unüberbaut)

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal	AZ Total	Bruttoflächen geplant Total	Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
			[ha]	[E]	[E]	[E/ha]			Kap.
Obere Geisswies	ZL (D)	K3	0.49	1.17	82	82	70	Berechnung gemäss Blatt "Erläuterungen"; AZ 0.49 = BMZ 3.7 / 3 m Geschosshöhe * Max. Wohnanteil 40%; Einführung Baupflicht vorgesehen	6, 11.6, 13.9
Total				1.17	82	82	70		

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal	AZ Total*	Bruttoflächen geplant Total			Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
				[ha]			[E]	[E]	[E/ha]		Kap.
W2	W2	0.70	0.99		96	96	98	Berechnung gemäss Blatt "Erläuterungen";			
W2H	W2	0.52	0.89		64	64	73				
W3	W3	0.83	0.72		84	84	116	Bei der Mehrzahl der Liegenschaften handelt es sich um Einzelparzellen kleineren Zuschnitts in stabilen Gebieten. Es wird daher eine Realisierung mittels regulärer Baugesuche im Rahmen der BNO angenommen. Die Einführung einer Baupflicht ist nicht vorgesehen (siehe Planungsbericht).		13.9	
W3A	W3	0.78	0.22		24	24	109				
WA3	WA3	0.95	0.08		11	11	133				
ZL (A)	K4	1.19	0.05		10	10	203				
Total			2.95		290	290	98				

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal	Bruttoflächen geplant Total	Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
Total Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)			[ha] 1.17	[E] 82	[E] 82	[E/ha] 70	Unterschreitung Mindestdichte aufgrund max. Wohnanteil 40%	Kap.
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)			2.95	290	290	98		
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2a + 2b)			4.12	371	371	90	Die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan (S 1.2, Planungsanweisung 2.1) von 90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen für den Raumtyp Kernstädte (Raumtyp Wettingen) wird im Durchschnitt über alle Zonen übertroffen. Die Vorgabe ist damit erfüllt.	

Tabelle 3a: Handlungsgebiete

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal A	AZ Total	Bruttoflächen geplant Total	Einwohner heute	Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Zuwachs Einwohner in 15 Jahren	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
Bahnhofstrasse	W3	W3		1.78	[E]	[E]	[E]	[E]	[E/ha]	gemäss "Abschätzung Innenentwicklungspfad" der Quartiere	Kap. B4
Baschnagel Langäcker	ZL (Allg)	K4		0.96	7	342	342	335	356	gemäss GP Langäcker; GP in Erarbeitung	
Bünstrasse	W3	W3	1.00	0.61	0	86	86	86	140	Berechnung gemäss Blatt "Erläuterungen"; Annahme AZ 1.00, da Gebiet für GP mit + 2 VG	
Busdepot			1.50	1.93	8	404	404	396	209	Berechnung gemäss Blatt "Erläuterungen"; Annahme AZ 1.50, da Gebiet für höhere Gebäude (7 VG) mit GP	
Busdepot	ZL (C)	K3		1.62	7						
Busdepot	ZL (Allg)	K4		0.31	1						
Klosterbrühl	ZBN (C)	K4		2.29	172	700	700	528	306	gemäss Angaben "Lägern Wohnen"; Ersatzneubau in Planung; Richtprojekt und rechtskräftiger GP	
Obere Geisswies	ZBN (D)	K4	0.49	3.35	7	234	234	227	70	siehe Blatt "Schlüsselgebiete" (Tabelle 2a)	
Rathauskreisel	WA5	WA5		2.42	888	1'025	1'025	137	424	gemäss "Abschätzung Innenentwicklungspfad" der Quartiere; Grundlage städtebauliche Machbarkeitsstudie von Eckhaus	B4
Schartenstrasse	W2	W2		1.46	1	290	290	289	199	gemäss Richtprojekt, GP in Erarbeitung (SUVA)	
St. Bernhard	W2H	W2		0.86	7	62	62	55	72	gemäss Richtprojekt, GP in Erarbeitung	
Weinkreisel				1.53	13	335	335	322	219	gemäss "Abschätzung Innenentwicklungspfad" der Quartiere; Annahme AZ 1.60, da Gebiet für höhere Gebäude (9 VG) mit GP inkl. publikumswirksame Nutzungen	
Weinkreisel	ZL (Allg)	K4		0.74	4						
Weinkreisel	ZL (Zentrum)	K4		0.79	9						
Zone Bahnhofareal	ZB	K5		4.13	23	900	900	877	218	gemäss GP; rechtskräftiger GP	
Total				21.31	1'386	4'680	4'680	3'294	220		

Tabelle 3b: Weitere überbaute Wohn- und Mischzonen ohne Handlungsgebiete

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal A	Bruttoflächen geplant Total	Einwohner heute	Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Zuwachs Einwohner in 15 Jahren	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
			[ha]	[E]	[E]	[E]	[E]	[E/ha]		Kap.
W2	W2		45.61	2'593	2'728	2'728	135	60	gemäss "Abschätzung Innenentwicklungspfad" der Quartiere	B4
W2H	W2		36.83	1'564	1'674	1'674	110	45		
BE	W2		3.00	89	89	89	0	30	Die Anzahl "Einwohner bis 2040" wurde aus der Beilage 3 "Abschätzung Innenentwicklung" vom 26.01.2024 übertragen, wobei sie vom Jahr 2035 auf 2040 interpoliert wurden. Für die Berechnung wurde die folgende Methode verwendet:	
W2S	W2		5.50	222	237	237	15	43		
W3	W3		29.76	3'088	3'313	3'313	225	111		
W3A	W3		25.85	1'633	1'805	1'805	172	70		
WA2	WA2		0.59	12	15	15	3	26	- Wohnflächenreserve: Max. Potenzial Wohnfläche (Bruttofläche x AZ) minus Bestand Wohnfläche (gem. BFS / GWR 01.08.2018)	
ZL (B)	K3		2.76	141	147	147	6	54	- Erneuerungsquote (realisierte Wohnflächenreserve pro Jahr): Es wird eine Erneuerungsquote zwischen 0.5 bis 1.5% angenommen, abgestimmt auf Gebäudealter, AZ-Reserven, Parzellenstruktur, Quartiercharakter und Demografie. Die mittlere Erneuerungsquote beträgt 1.0%.	
WA3	WA3		23.28	1'937	1'936	1'936	-1	83	- Anzahl Jahre (Planungshorizont) - Wohnflächenbedarf pro Einwohner	
ZL (C)	K3		5.52	635	636	636	1	115		
ZL (D)	K3		0.28	0	--- Strassen Schlüsselgebiet ---					
WA4	WA4		16.35	2'126	2'282	2'282	156	140		
ZL (Allg)	K4		14.12	1'849	2'154	2'154	305	153		
ZL (Zentrum)	K4		5.58	556	725	725	169	130		
ZL (A)	K4		2.42	226	275	275	49	114		
WA5	WA5		4.42	436	522	522	86	118		
D	D		12.38	813	859	859	46	69		
ZB	K5		0.54	0	--- Strassen Handlungsgebiet ---					
ZBN (A)	K4		3.93	217	373	373	156	95		
ZBN (B)	K4		3.64	529	533	533	4	146		
ZBN (C)	K4		3.55	249	301	301	52	85		
Total			245.91	18'915	20'604	20'604	1'689	84		

Tabelle 4: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen

Bezeichnung	Bruttoflächen geplant Total	[ha]	Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
Total Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)		1.17		82 82	70	Unterschreitung Mindestdichte aufgrund max. Wohnanteil 40%	Kap.
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)		2.95		290 290	98		
Zwischentotal unüberbaute Wohn- und Mischzonen	4.12		371	371	90	Die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan (S 1.2, Planungsanweisung 2.1) von 90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen für den Raumtyp Kernstädte (Raumtyp Wettingen) wird im Durchschnitt über alle Zonen übertroffen. Die Vorgabe ist damit erfüllt.	
Total Handlungsgebiete (Tabelle 3a)		21.31		4'680 4'680	220		
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)		245.91		20'604 20'604	84		
Zwischentotal überbaute Wohn- und Mischzonen	267.22		25'284	25'284	95	Die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan (S 1.2, Planungsanweisung 2.1) von 70 E/ha für überbaute Wohn- und Mischzonen für den Raumtyp Kernstädte (Raumtyp Wettingen) wird im Durchschnitt über alle Zonen übertroffen. Die Vorgabe ist damit erfüllt.	
Total Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2a + 2b + 3a + 3b)	271.34		25'656	25'656	95	Die Mindestdichte gemäss kantonalem Richtplan (S 1.2, Planungsanweisung 2.1) wird bereits erreicht. Gemäss kantonalem Richtplan (S 1.2, Planungsanweisung 2.2) sind im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen sowie deren verbindliche Umsetzung auszuweisen. Die entsprechenden Gebiete und ergänzenden Massnahmen sind im Planungsbericht beschrieben.	4, 5, 6, 7.4, 13.4, 13.5, 13.8

Tabelle 5: Entwurf neuer Nutzungsplanung Siedlung (Bauzonenplan)

Bezeichnung							Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*					Begründung	Planungsbericht
							[E]	[E]						Kap.
Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen							667	667					gemäss "Abschätzung Innenentwicklungspfad" der Quartiere (inkl. OeBA mit Birkenhof und inkl. ausserhalb Bauzone)	
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen							25'656	25'656					gemäss Blatt "Tabelle 4"	
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplanung							26'323	26'323					Summe der beiden vorherigen Zeilen	
Prognose Einwohnerzahl gemäss Kanton							26'000	26'000					gemäss Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland; Teil A Zentrale Planungsthemen und Handlungsbedarf vom 29.06.2021 (BVU/ARE)	
Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept							27'120	27'120					gemäss Festsetzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan von 2014: Anhang 4; Erläuterungsbericht; Beilage 2; Berechnungen (Grosser Rat, Botschaft 14.243)	