wettingen
stern an der limmat

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]
x 10'000 (Umwandlung ha in m^2)
x Ausnützungsziffer [AZ] Total*
x Ausnützungsgrad*
x Anteil Wohnfläche an anrechenbarer Geschossfläche [aGF]*
x Anteil anrechenbare Grundstückfläche [aGSF]*
/ Wohnfächenverbrauch pro Einwohner [m^2]*

(*) 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 m^2 (stabile Quartiere), halber Bonus in Zonen mit einer Mindestfläche 1'000 m^2 (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 [m^2] (für Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten): 46.6 m^2 (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:

[A] 25648_05G_250701_ANUP_BZ-Kapazitaet_Kanton.xlsx
[B] BFS / STATPOP 2022
[C] 25648_15A_250707_ANUP_Innenentwicklungspfad_Quartiere.xlsx | 3.2_ANUP_VP_Beilage_B4_250702_Innenentwicklungspfad.pdf

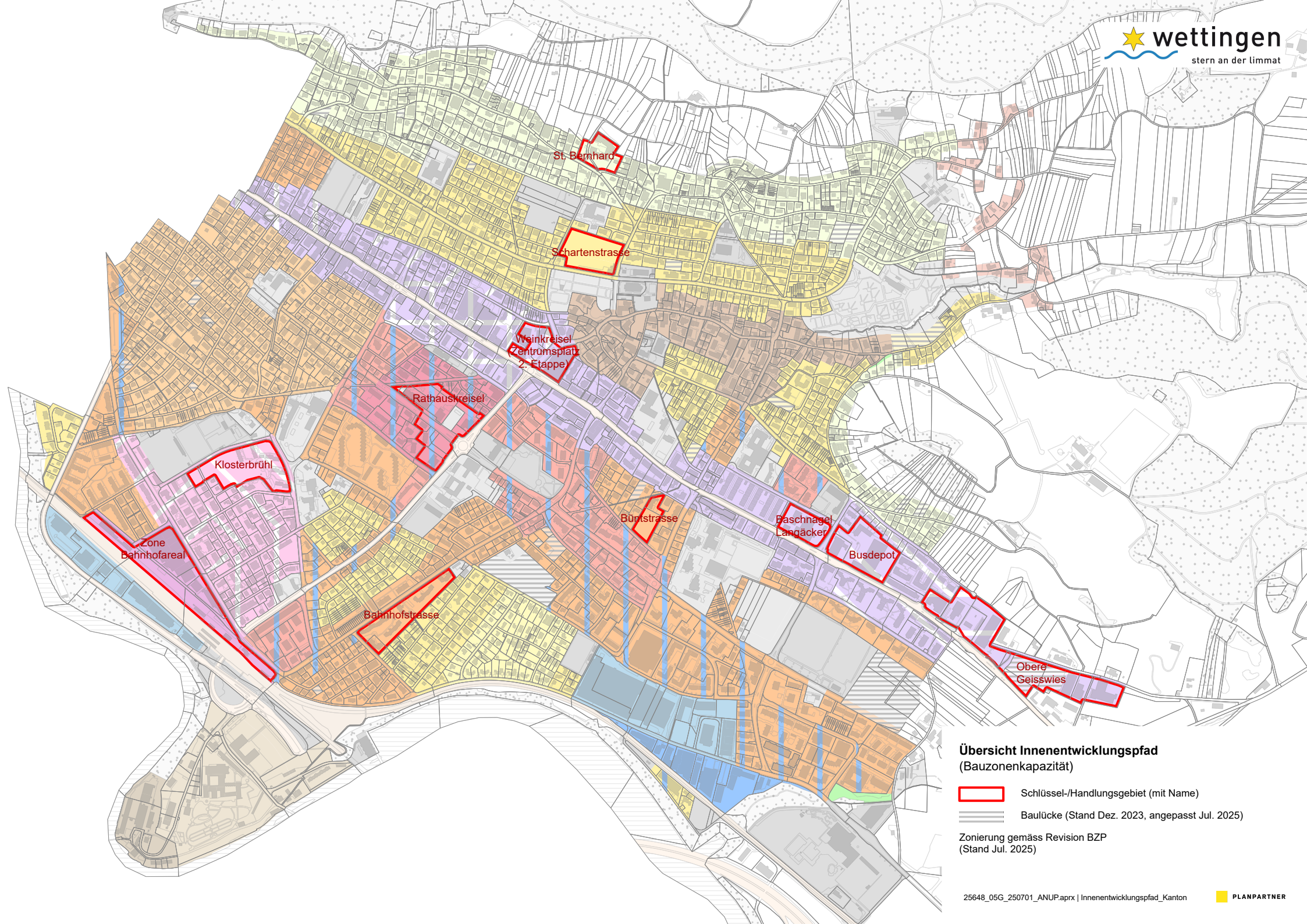

wettingen
stern an der limmat
St. Bernhard
Schartenstrasse
Weinkreisel
(Zentrumsplatz
2. Etappe)
Rathauskreisel
Klosterbrühl
Zone
Bahnhofareal
Bahnhofstrasse
Bünstrasse
Baschnagel
Langäcker
Busdepot
Obere
Geisswies
Übersicht Innenentwicklungspfad
(Bauzonenkapazität)
Schlüssel-/Handlungsgebiet (mit Name)
Baulücke (Stand Dez. 2023, angepasst Jul. 2025)
Zonierung gemäss Revision BZP
(Stand Jul. 2025)
25648_05G_250701_ANUP.aprx | Innenentwicklungspfad_Kanton
PLANPARTNER

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
			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]					Kap.
Wohn- und Mischzonen												
	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*.	

wettingen
stern an der limmat

Bezeichnung	Nutzungszone kommunal	Nutzungszone kantonal [1]	Bruttoflächen rechtskräftig	Bruttofläche geplant überbaut	Bruttofläche geplant unüberbaut	Bruttoflächen [2] geplant Total	Änderungen [3]					Begründung	Planungsbericht
			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]						Kap.
Übrige Nutzungszonen													
	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 Kantonsstrassen 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).	
	W3A	W3	0.78		0.22			24	24		109		
	WA3	WA3	0.95		0.08			11	11		133		13.9
	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
			[ha]	[E]	[E]	[E/ha]		Kap.
Total Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)			1.17	82	82	70	Unterschreitung Mindestdichte aufgrund max. Wohnanteil 40%	
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
					[ha]		[E]	[E]	[E]	[E]	[E/ha]		Kap.
Bahnhofstrasse	W3	W3			1.78		260	303	303	43	170	gemäss "Abschätzung Innenentwicklungspfad" der Quartiere	B4
Baschnagel Langäcker	ZL (Allg)	K4			0.96		7	342	342	335	356	gemäss GP Langäcker; GP in Erarbeitung	
Büntstrasse	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	
	W2S	W2			5.50		222	237	237	15	43	"Abschätzung Innenentwicklung" vom 26.01.2024 übertragen,	
	W3	W3			29.76		3'088	3'313	3'313	225	111	wobei sie vom Jahr 2035 auf 2040 interpoliert wurden. Für die	
	W3A	W3			25.85		1'633	1'805	1'805	172	70	Berechnung wurde die folgende Methode verwendet:	
	WA2	WA2			0.59		12	15	15	3	26	- Wohnflächenreserve:	
	ZL (B)	K3			2.76		141	147	147	6	54	Max. Potenzial Wohnfläche (Bruttofläche x AZ)	
	WA3	WA3			23.28		1'937	1'936	1'936	-1	83	minus Bestand Wohnfläche (gem. BFS / GWR 01.08.2018)	
	ZL (C)	K3			5.52		635	636	636	1	115	- Erneuerungsquote (realisierte Wohnflächenreserve pro Jahr):	
	ZL (D)	K3			0.28		0	--- *Strassen Schlüsselgebiet* ---				Es wird eine Erneuerungsquote zwischen 0.5 bis 1.5%	
	WA4	WA4			16.35		2'126	2'282	2'282	156	140	angenommen, abgestimmt auf Gebäudealter, AZ-Reserven,	
	ZL (Allg)	K4			14.12		1'849	2'154	2'154	305	153	Parzellenstruktur, Quartiercharakter und Demografie. Die	
	ZL (Zentrum)	K4			5.58		556	725	725	169	130	mittlere Erneuerungsquote beträgt 1.0%.	
	ZL (A)	K4			2.42		226	275	275	49	114	- Anzahl Jahre (Planungshorizont)	
	WA5	WA5			4.42		436	522	522	86	118	- Wohnflächenbedarf pro Einwohner	
	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	Einwohner in 15 Jahren*	Einwohner bis 2040*	Einwohnerdichte 2040	Begründung	Planungsbericht
	[ha]	[E]	[E]	[E/ha]		Kap.
Total Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	1.17	82	82	70	Unterschreitung Mindestdichte aufgrund max. Wohnanteil 40%	
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)	