wettingen
stern an der limmat

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:

[1] Zuschlag Ausnützungsziffer für nicht anrechenbare Dach- und Attikageschosse = AZ / Anzahl VG x 0.6

[2] Zuschlag in Gebieten Innenentwicklung für Arealüberbauungen gem. § 34a BNO_{rev}*

[3] Wohnflächenreserve = Ausnützungsziffer neu x Fläche (exkl. Strassen)* x Ausnützungsgrad bei Erneuerung* x Anteil Wohnfläche an anrechenbarer Geschossfläche* - Wohnfläche Bestand

[4] 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:

- Ausnützungsgrad: Bei Erneuerung wird die Ausnützungsreserve 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^2 (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).

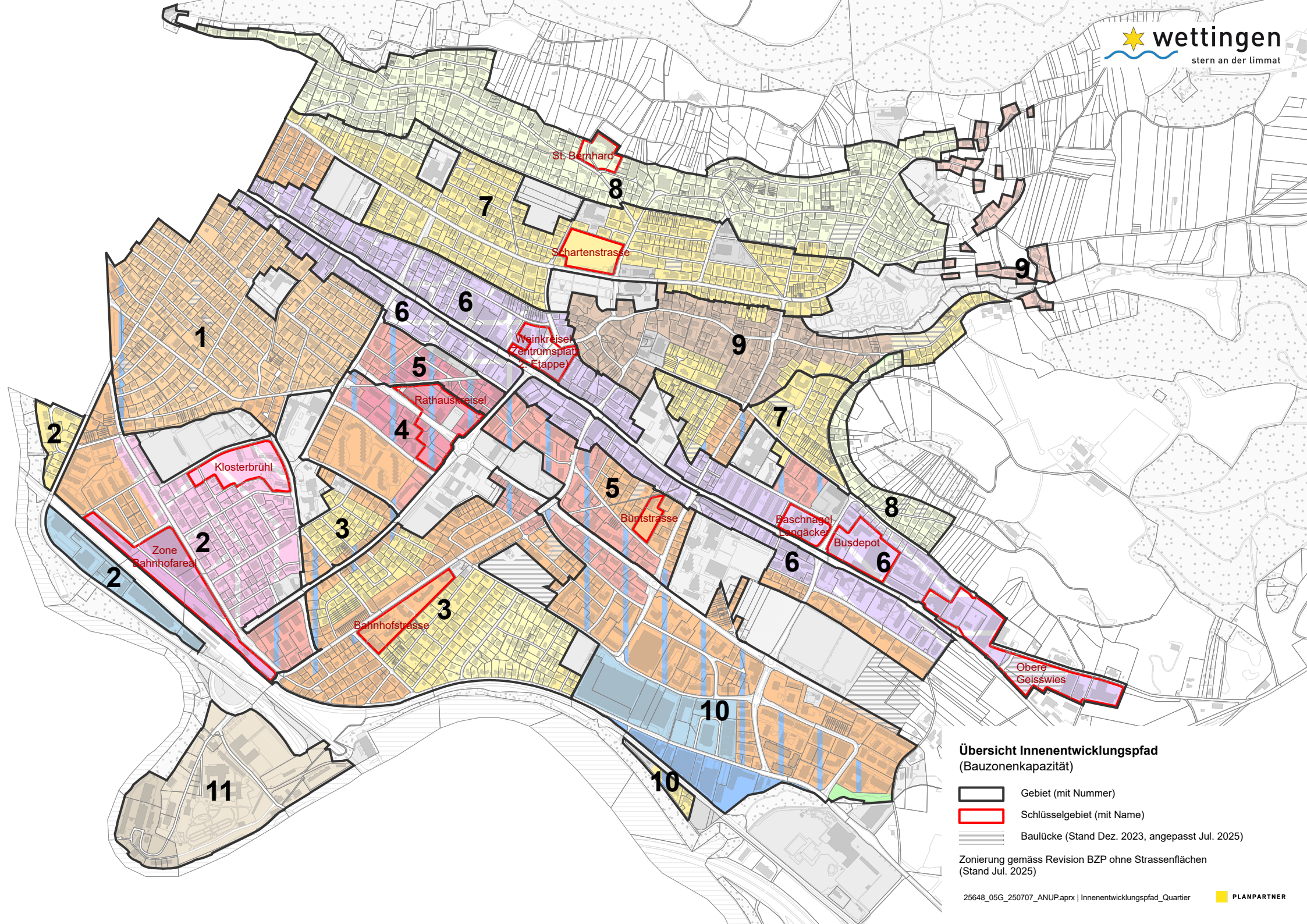
Quellen:

[A] BFS / STATPOP 2022
[B] BFS / STATENT 2021
[C] BFS / GWR 01.08.2018

Stand der Daten für Berechnung:	**2022**
Prognosehorizont:	**2040**

Legende Farbgebung:

Ausgangswerte (Bauzonenplan / Amtliche Vermessung / BFS)
Zonenbestimmungen (BNO_{rev}) und Annahmen
Angaben zukünftige Einwohner in Schlüsselgebieten aus REL
Total


wettingen
stern an der limmat
St. Bernhard
Schartenstrasse
Weinkreisel
Zentrumsplatz
2. Etappe
Rathauskreisel
Klosterbrühl
Zone
Bahnhofareal
Bahnhofstrasse
Bünstrasse
Baschnagel
Langäcker
Busdepot
Obere
Geisswies
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
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)
25648_05G_250707_ANUP.aprx | Innenentwicklungspfad_Quartier
PLANPARTNER

wettingen
stern an der limmat

Übersicht Quartiere

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

			BESTAND			PROGNOSE 2040			BEMERKUNGEN
Nummer	Name	Fläche (exkl. Strassen)	Einwohner	Einwohnerdichte	Beschäftigte	Zusätzliche Einwohner	Einwohner	Einwohnerdichte	
		[ha]	[E]	[E/ha]	[B]	[E]	[E]	[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
	OeBA		300		449	0	300		Beinhaltet nur OeBA-Zonen ausserhalb der Quartiere Nr. 1-11
	Ausserhalb Bauzone		108		45	0	108		
TOTAL		**260.90**	**21'079**	**81**	**5'878**	**5'437**	**26'108**	**100**	

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)

wettingen
stern an der limmat

Quartier 1 Au / Altenburg

Art: Stabiles Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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

TOTAL	**24.29**	**28.58**					**1720**	**238**	**71**	88'317	51	58'726		**240**	**1960**	**81**	

wettingen
stern an der limmat

Quartier 2 Bahnhof

Art: Dynamisches Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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 Lägernwohnen)
Bahnhofsareal	3.85	4.67	-	-	-	-	23	62	6					877	900	234	Entwicklung Bahnhofsareal (Quelle REL)
TOTAL	**25.67**	**29.55**					**2169**	**725**	**85**	94'979	44	34'474		**1568**	**3737**	**146**	

Quartier 3 Klosterfeld

Art: Stabiles Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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)
TOTAL	**27.68**	**32.38**					**2003**	**128**	**72**	97'579	49	59'562		**274**	**2277**	**82**	

wettingen
stern an der limmat

Quartier 4 und 5 Zentrale und Bettlere / Wynere

Art: Dynamisches Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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
TOTAL	**20.14**	**23.59**					**3378**	**296**	**168**	128'844	38	52'580		**490**	**3868**	**192**	

*Herleitung: Ersatzneubau Parz. 5011, 5250, 5251, 5291, 5410: (Konzept: 10'360 m2 -10% Erschliessungsfläche / 46.6 m2/E) - (Bestand: 2'432 m² aGF -10% Erschliessungsfläche / 35m²/E) = + 137 Einwohner)

wettingen
stern an der limmat

Quartier 6 Landstrasse

Art: Dynamisches Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner[A]	Beschäftigte[B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche[C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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
TOTAL	**37.98**	**43.70**					**3951**	**1814**	**104**	180'380	46	158'825		**2005**	**5956**	**157**	

wettingen
stern an der limmat

Quartier 7 Scharten- / Bifangstrasse

Art: Stabiles Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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
TOTAL	**32.23**	**37.75**					**2145**	**236**	**67**	107'832	50	51'013		**428**	**2573**	**80**	

wettingen
stern an der limmat

Quartier 8 Lägere / Sulperg

Art: Stabiles Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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
TOTAL	**33.83**	**37.76**					**1494**	**168**	**44**	93'340	62	37'747		**239**	**1733**	**51**	

wettingen
stern an der limmat

Quartier 9 Dorf

Art: Stabiles Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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

TOTAL	**17.82**	**20.23**					**1109**	**261**	**62**	56'233	51	34'821		**119**	**1228**	**69**	

wettingen
stern an der limmat

Quartier 10 Jura- / Halbartenstrasse

Art: Stabiles Quartier

Überbaute Bauzonen (exkl. Schlüsselgebiete)

NUTZUNGSPLANUNG							BESTAND						PROGNOSE 2040				BEMERKUNGEN
Zonenart	Fläche (exkl. Strassen)	Fläche (inkl. Strassen)	Regelbauweise	Zuschlag Dach- / Attikageschosse[1]	Zuschlag Arealüberbauungen[2]	AZ Total	Einwohner [A]	Beschäftigte [B]	Einwohnerdichte	Wohnfläche [C]	Wohnfläche pro Einwohner	Wohnflächenreserve[3]	Erneuerungsquote	Zusätzliche Einwohner[4]	Einwohner	Einwohnerdichte	
	[ha]	[ha]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[AZ]	[E]	[B]	[E/ha]	[m²]	[m²/E]	[m²]	[/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

TOTAL	**28.46**	**34.37**					**2569**	**1358**	**90**	122'891	48	26'316		**75**	**2644**	**93**	