

1933 DENS Gemeinde Densbüren Potential Dorfzone Densbüren-Asp

Wolfgang Fehrer, Joël Heller, 09.04.2021



Präambel

Auftraggeber Gemeinde Densbüren
Hauptstrasse 19
5026 Densbüren

Auftragnehmer Husistein & Partner AG
Büro für Architektur und Planung
Schachenallee 29, 5000 Aarau
T +41 62 823 25 27, F + 41 62 823 25 42
info@husistein.com, www.husistein.com

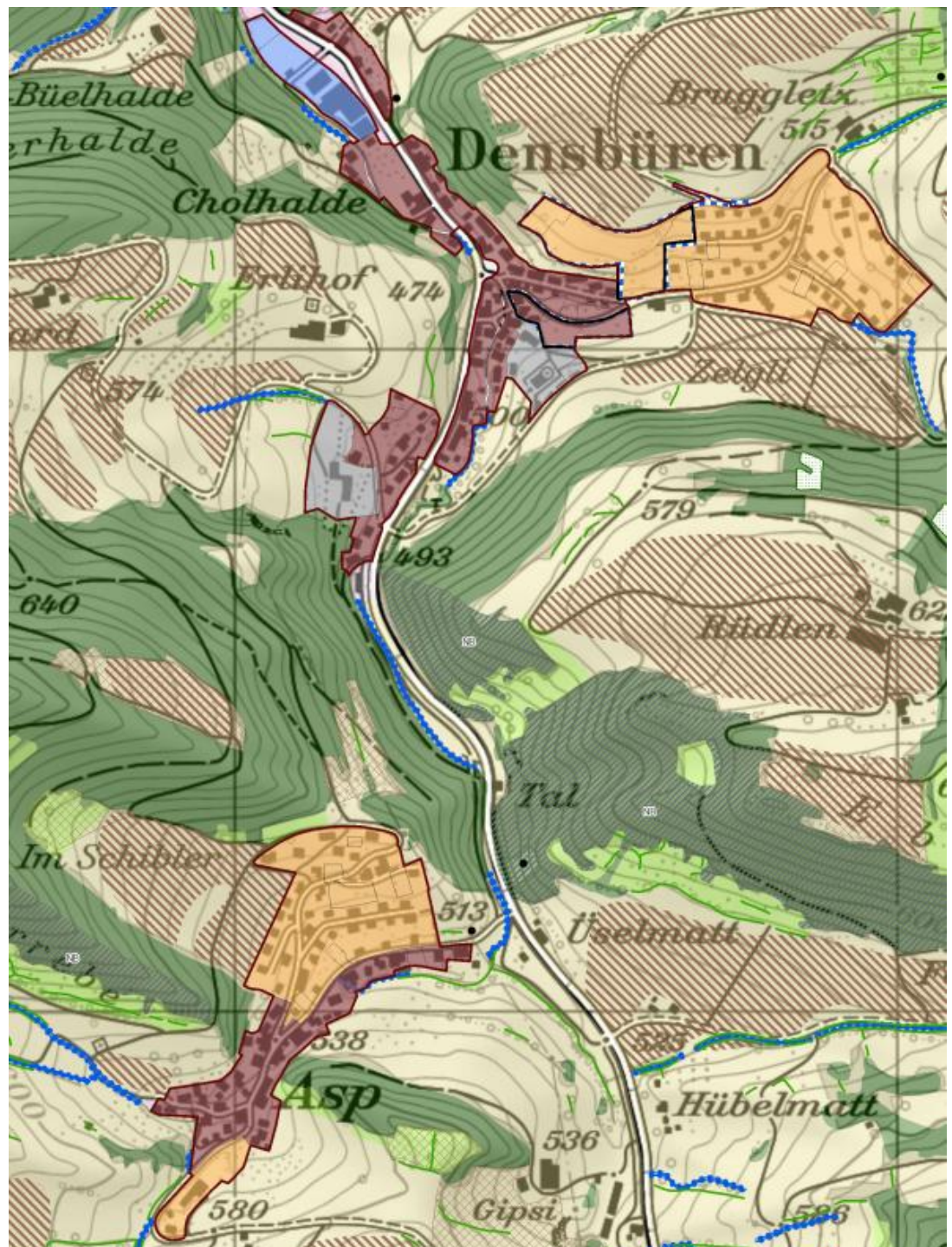
Ziel Untersuchung des Potentials der baulichen Nachnutzung im Ortskern

Grundlagen Begehung
Baureglement und Zonenreglement der Gemeinde Densbüren

Einleitung

Im Zusammenhang mit der BNO-Revision resp. der Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds (REL) für die Gemeinde Densbüren soll das Potential der Dorfkerne von Densbüren und Asp für eine bauliche Verdichtung innerhalb des Bestandes eruiert werden.

Die Methodik stützt sich auf vergleichbaren Untersuchung von des Büros Suter - von Känel - Wild AG, das entsprechende Umnutzungspotentiale für Gemeinden im Kanton Zürich erhoben haben.



Methodik

Anhand von Begehungen in den einzelnen Ortskernen wurde eine generelle Beurteilung der Gebäudenutzungen vorgenommen. Mittels Augenschein und fotografischer Dokumentation werden diejenigen Gebäude ermittelt, die ein theoretisches Ausnutzungspotential für zukünftige Wohnnutzung aufweisen. Diese werden im Plan kartiert und danach die Flächen grob ermittelt. Dabei wurde primär zwischen "Wohnen" und "Nicht-Wohnen" unterschieden. Eine feinere Unterteilung der Nutzungen wurde nicht vorgenommen.

Bewohnte Gebäude

Die bewohnten Gebäude im Ortskern sind entsprechend gekennzeichnet. Dabei wurden der Einfachheit halber auch Garagen- resp. Gewerbenutzungen als Wohnnutzung ausgewiesen.

Teilweise bewohnte Gebäude

Gebäudeteile, an denen von aussen eine klare Trennung von bewohnten und nicht bewohnten Bereich ablesbar sind, wurden entsprechend erhoben.

Nicht bewohnte Gebäude (Übrige Gebäude)

Ökonomiebauten, Nebenbauten, Garagen etc. werden als "Nicht bewohnte Gebäude" klassifiziert.



Abschätzung Potential

Potential Bestand

Die "Teilweise bewohnten Gebäude" sowie die "Nicht bewohnten Gebäude" bilden das Potential in der Kernzone. Diese Potentialflächen sind in den Plänen entsprechend markiert. Zu kleine und zu grosse Gebäude, die für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind, werden dabei nicht berücksichtigt.

Darauf basierend werden die Geschossflächen berechnet: Im Falle dieser Umbauten wird davon ausgegangen, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert werden und davon 80% dem Wohnen dienen. Die übrigen 20% der Geschossfläche bleiben dem Nicht-Wohnen (gewerbliche Nutzung, Nebennutzungen, Garagen usw.) vorbehalten, wie dies für Kernzonen charakteristisch ist.

Potenzial Neubauten

Zur Abschätzung des Potenzials für Neubauten werden einfache, schematische Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt. Diese konzentrieren sich auf die grösseren unbebauten und gut bebaubaren Parzellen(teile).

Die Bebauungsmöglichkeiten der Neubauten werden unter Beachtung der zonenkonformen Abstände und ohne Veränderung der Parzellierung dargestellt.

Auch hier wird von der Annahme ausgegangen, dass zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss realisiert werden und dass 80% der Flächen dem Wohnen dienen und 20% Nichtwohnen beinhaltet.

Die Untersuchung eventueller weiterer Potentiale für Wohnnutzung - beispielsweise Dachgeschossausbauten oder die Umnutzung einer Garagen- resp. Gewerbenutzung im EG - würden den Umfang dieser Arbeit sprengen und wurden nicht berücksichtigt.

Bemerkung

Folgende Gebiete wurden nicht in die Potentialabschätzung einbezogen:

- Gebiet Densbüren "Hauptstrasse 2-19" - gemäss Entwurf zur BNO-Revision wird dieses Gebiet in eine Wohn- und Arbeitszone überführt und ist damit für die Potentialermittlung der Dorfzone nicht massgebend.
- Für die Parzellen 187 und 188 in Densbüren läuft eine Teilzonenplanrevision, die Grundstücke werden als Gewerbezone Teil des Gewerbegebiets "Kaisermatt Süd".

Verdichtungspotential Flächen

Densbüren

Die Analyse zeigt, dass ein Grossteil der Gebäude zumindest teilweise Wohnnutzung aufweisen.

Das Verdichtungspotential beschränkt sich damit auf die beiden folgenden Strategien:

- Umnutzen der nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteile
- Bebauung der ungenutzten Grundstücke

Mit diesen Massnahmen sind im Bestand theoretisch ca. 6'400 m² Geschossfläche realisierbar, das Neubaupotential fällt mit fast 6'900 m² Geschossfläche sogar noch höher aus.

Asp

Der Dorfkern von Asp ist fast vollständig bebaut. Nur einzelne unbebaute resp. nicht vollständig ausgenutzte Parzellen(teile) stehen zur Verdichtung zur Verfügung. Im Gegenzug gibt es eine Reihe von Gebäuden, die nur teilweise bewohnt sind und bei denen die Ökonomieteile zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten.

Diese bieten theoretisch Reserve für an die 5'000 m² zusätzlicher Geschossfläche, während das Potential für Neubauten mit unter 1'000 m² deutlich geringer ausfällt.

Gesamt

Gesamthaft bieten die beiden Ortsteile im den jeweiligen Dorfkernen Reserven für ca. 11'500 m² zusätzlicher Geschossflächen für Wohnnutzung im Bestand und fast 8'000 m² im Neubaubereich.

GESCHOSSFLÄCHEN

DENSBÜREN

Bestand		Potential GF Bestand* (m ²)	Potential GF Neubau* (m ²)	Potential Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	19'690.22	6'471.77	6895.20	13'366.97
Nichtwohnen** GF (m ²)	10'949.98			

ASP

Bestand		Potential GF Bestand* (m ²)	Potential GF Neubau* (m ²)	Potential Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	11'044.86	4'978.92	998.40	5'977.32
Nichtwohnen** GF (m ²)	5'770.36			

GESAMT

Bestand		Potential GF Bestand* (m ²)	Potential GF Neubau* (m ²)	Potential Gesamt (m ²)
Wohnen GF (m ²)	30'735.08	11'450.69	7893.60	19'344.29
Nichtwohnen GF (m ²)	16'720.34			

*GF Wohnen = GGF*2.6*0.8 (Annahme: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, 80% des Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt)

**GF Nichtwohnen = GGF*2 (Annahme 2 Vollgeschosse)

GF = Geschossfläche

GGF = Gebäudegrundfläche (Fussabdruck)

Verdichtungspotential Einwohner

Potential zusätzliche Einwohner

Die Ergebnisse zeigen das flächenmässige Verdichtungspotential in den Dorfzonen von Densbüren und Asp.

Zur Abschätzung einer theoretischen Zunahme der Einwohnerzahl werden zuerst die Geschossflächen mit dem Faktor 0.75 multipliziert um daraus das Potential bezogen auf die Wohnflächen (HNF) zu ermitteln:

DENSBÜREN

Bestand	Potential HNF Bestand* (m ²)	Potential HNF Neubau* (m ²)	Potential HNF Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	19'690.22	4'853.83	5171.40
Nichtwohnen** GF (m ²)	10'949.98		10'025.23

ASP

Bestand	Potential HNF Bestand* (m ²)	Potential HNF Neubau* (m ²)	Potential HNF Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	11'044.86	3'734.19	748.80
Nichtwohnen** GF (m ²)	5'770.36		4'482.99

GESAMT

Bestand	Potential HNF Bestand* (m ²)	Potential HNF Neubau* (m ²)	Potential HNF Gesamt (m ²)
Wohnen GF (m ²)	30'735.08	8'588.02	5920.20
Nichtwohnen GF (m ²)	16'720.34		14'508.22

Die kantonale Statistik weist für die Dorfzentren von Densbüren und Asp eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 61 m²/Person aus.

Ausbauten im Bestand führen erfahrungsgemäss dazu, dass nicht zwingend die gesamte zusätzliche Wohnfläche für neue Einwohner generiert wird, sondern die Wohnfläche je Person vergrössert wird. Wir gehen davon aus, dass 2/3 der im Bestand theoretisch möglichen Wohnfläche auch tatsächlich für neue Einwohner zur Verfügung steht.

Die so hinterlegte Berechnung zeigt ein Potential von 138 zusätzlichen Einwohnern für Densbüren und 53 Einwohner für Asp. Gesamthaft bieten demnach die beiden Dorfzentren 191 zusätzlichen Bewohnern Platz. Davon entfallen 94 auf den Bestand und 97 auf die Neubauten.

DENSBÜREN

Bestand	Potential EW Bestand*	Potential EW Neubau*	Potential EW Gesamt
Wohnen*GF (m ²)	19'690.22	53	85
Nichtwohnen** GF (m ²)	10'949.98		138

ASP

Bestand	Potential EW Bestand*	Potential EW Neubau*	Potential EW Gesamt
Wohnen*GF (m ²)	11'044.86	41	12
Nichtwohnen** GF (m ²)	5'770.36		53

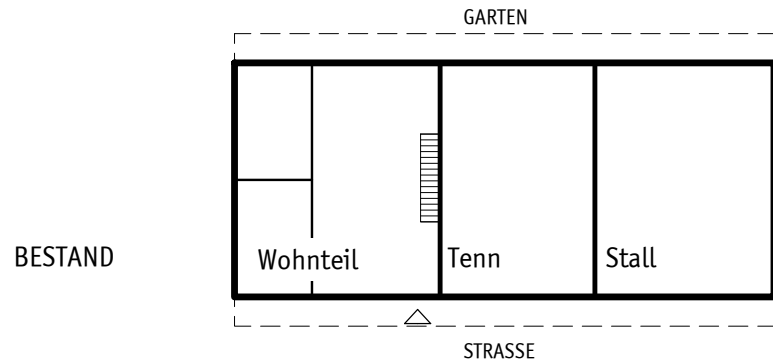
GESAMT

Bestand	Potential EW Bestand*	Potential EW Neubau*	Potential EW Gesamt
Wohnen GF (m ²)	30'735.08	94	97
Nichtwohnen GF (m ²)	16'720.34		191

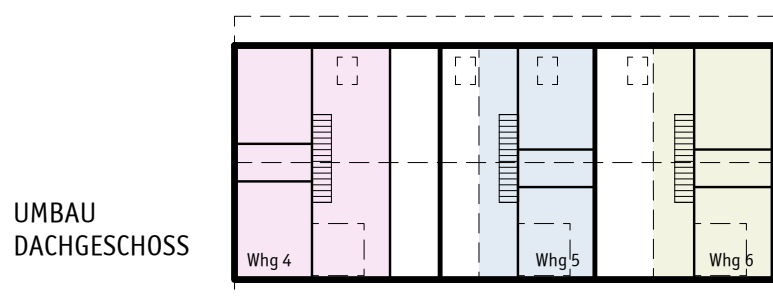
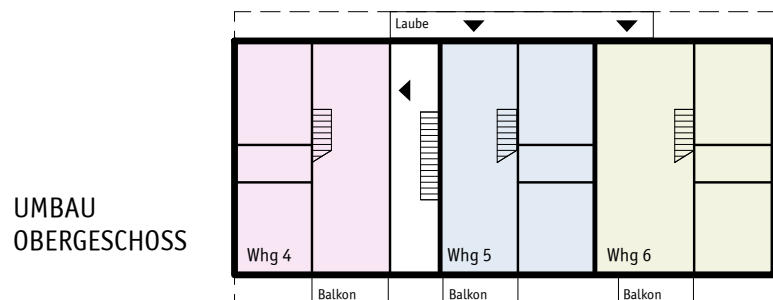
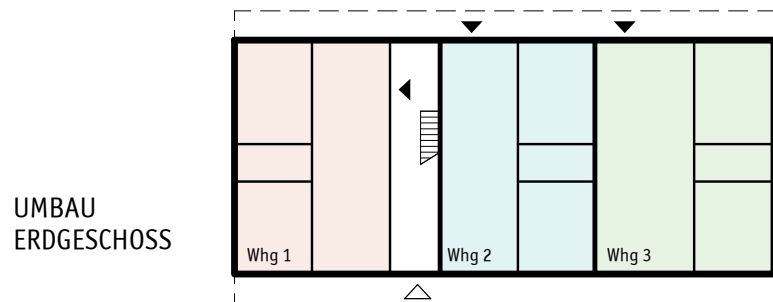
Konzept Umbau

Mobilisierung zusätzlicher Wohneinheiten

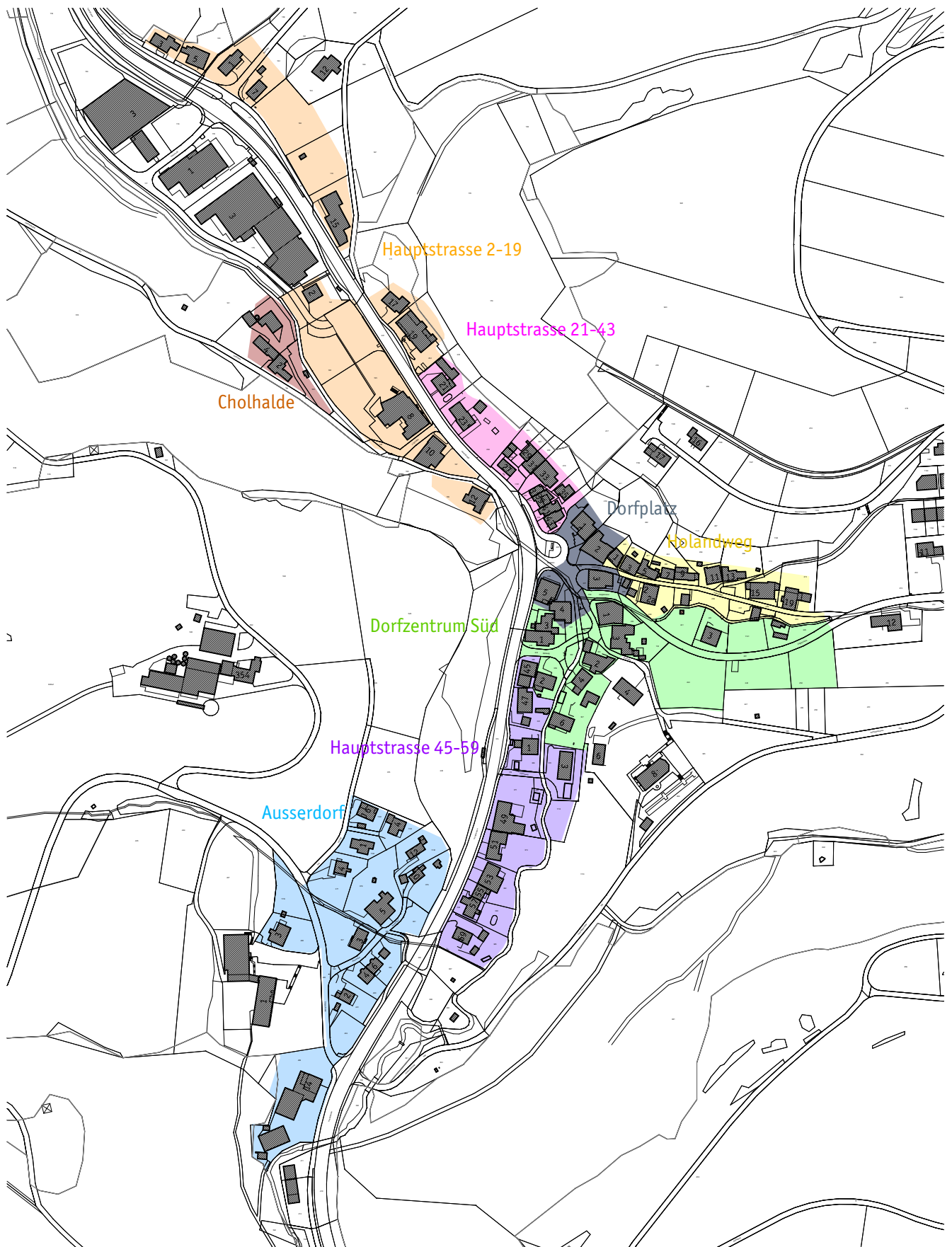
Unten stehende Skizze zeigt schematisch ein Konzept des Umbaus eines typischen Bauernhauses auf:



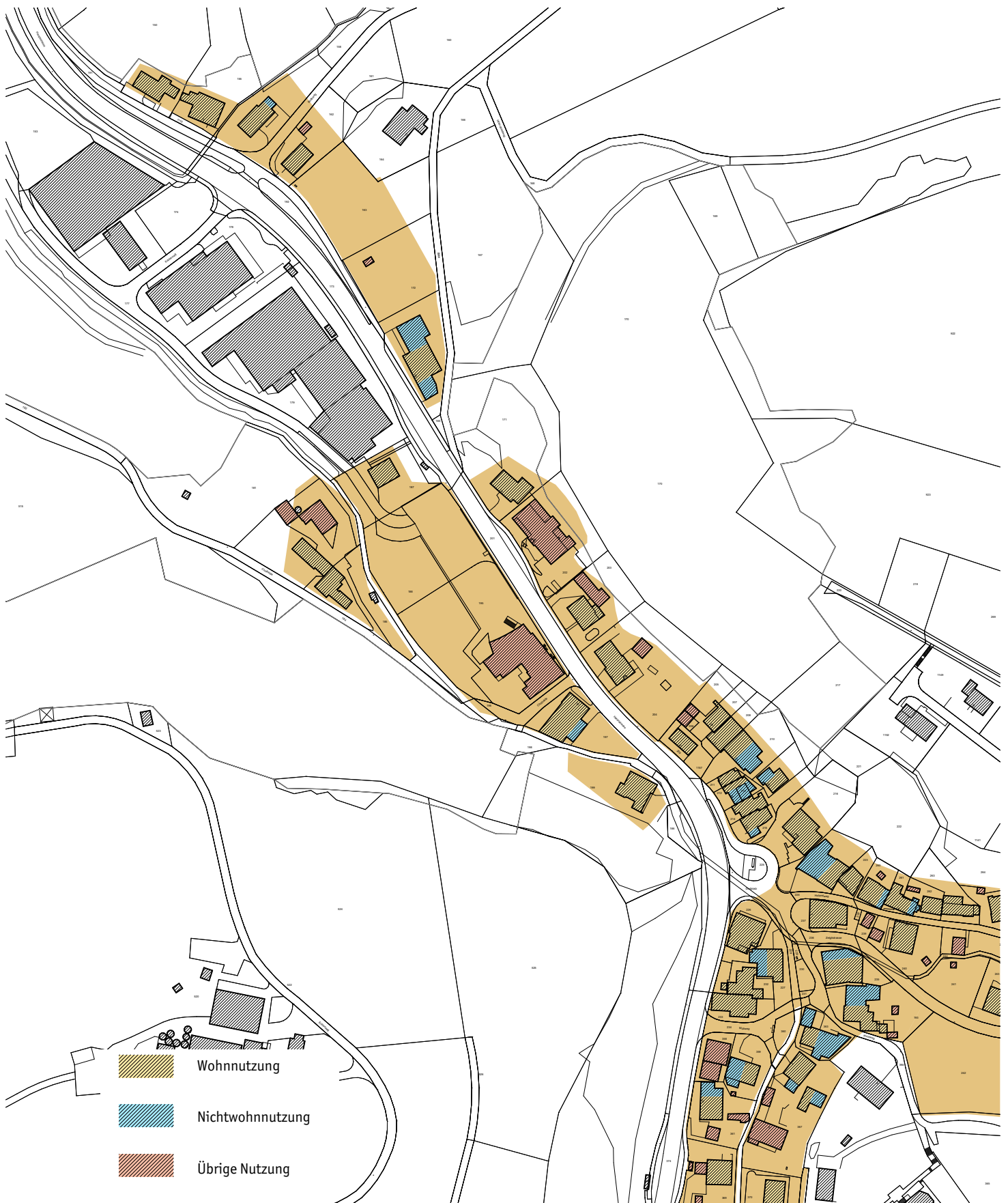
- kleine Wohneinheiten im EG
- Ausbau Ober- und Dachgeschosses mit Maisonettewohnungen mit Galerie
- Erschliessung Obergeschoss mit Laubengang unter Dachvorsprung
- Balkone unter Dachvorsprung im Obergeschoss
- Belichtung Dachgeschoss mit Gauben (Strasse) und Dachflächenfenstern (Garten)



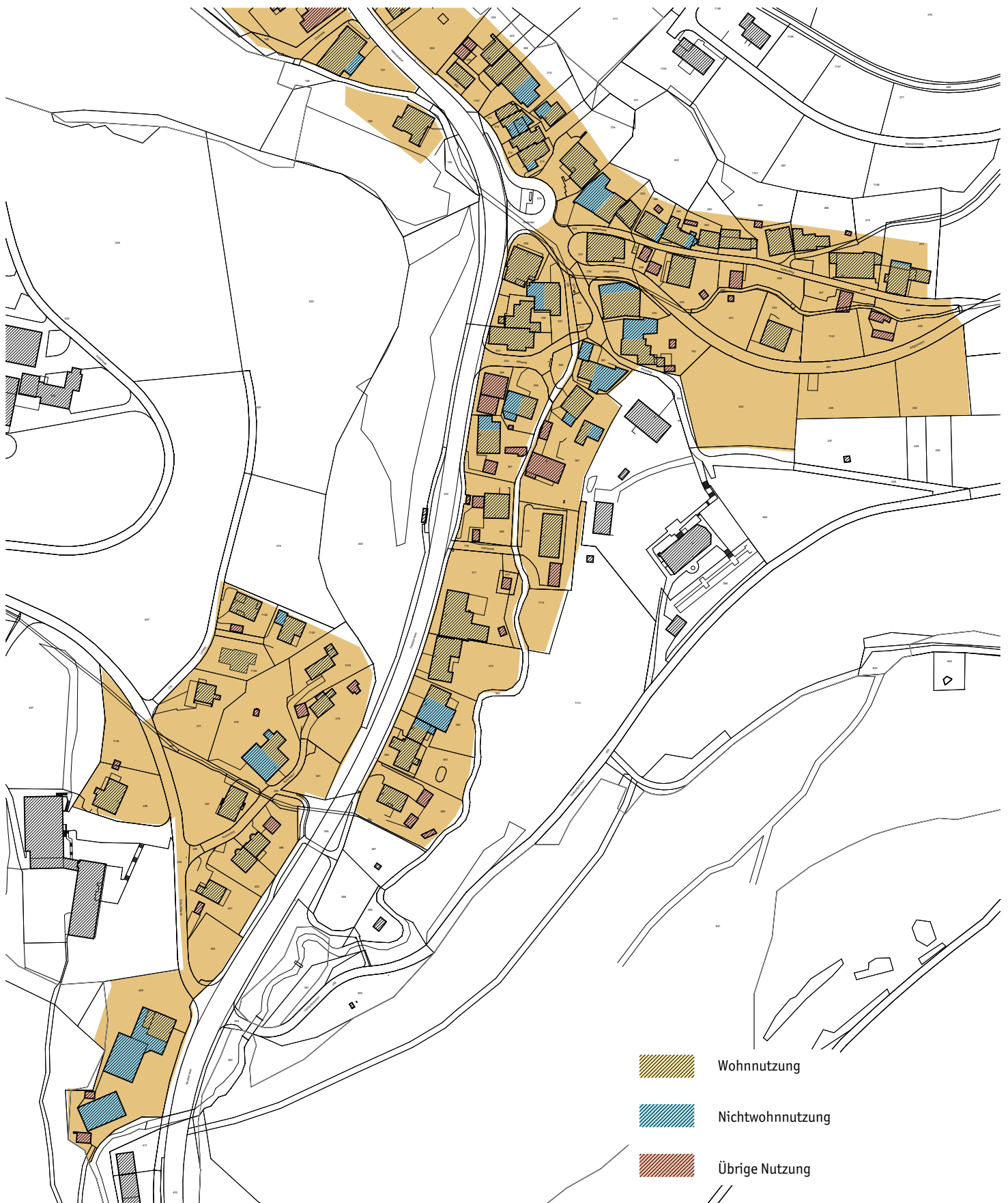
Übersichtsplan Densbüren



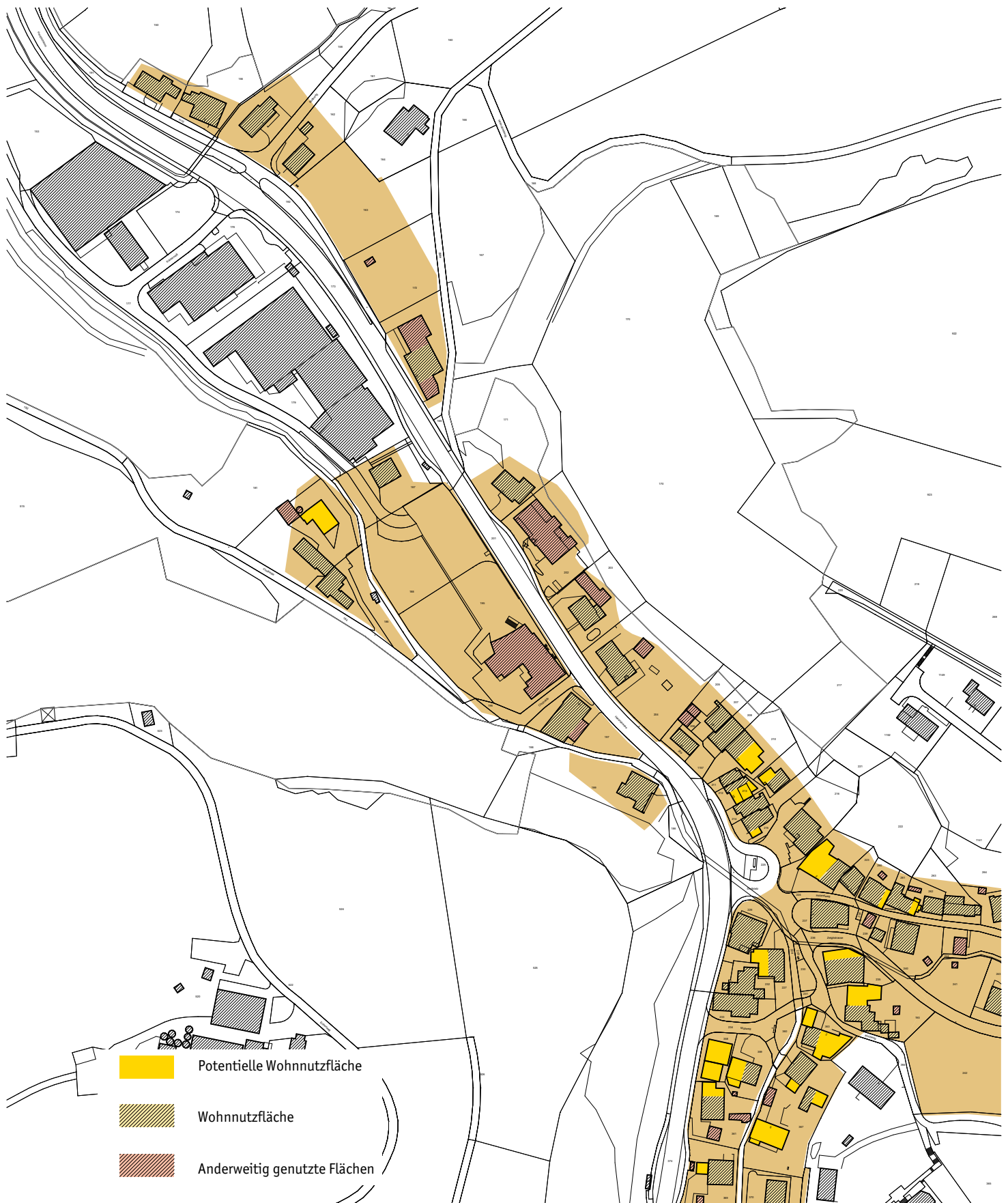
Nutzungsanalyse Dorfkern Densbüren Nord



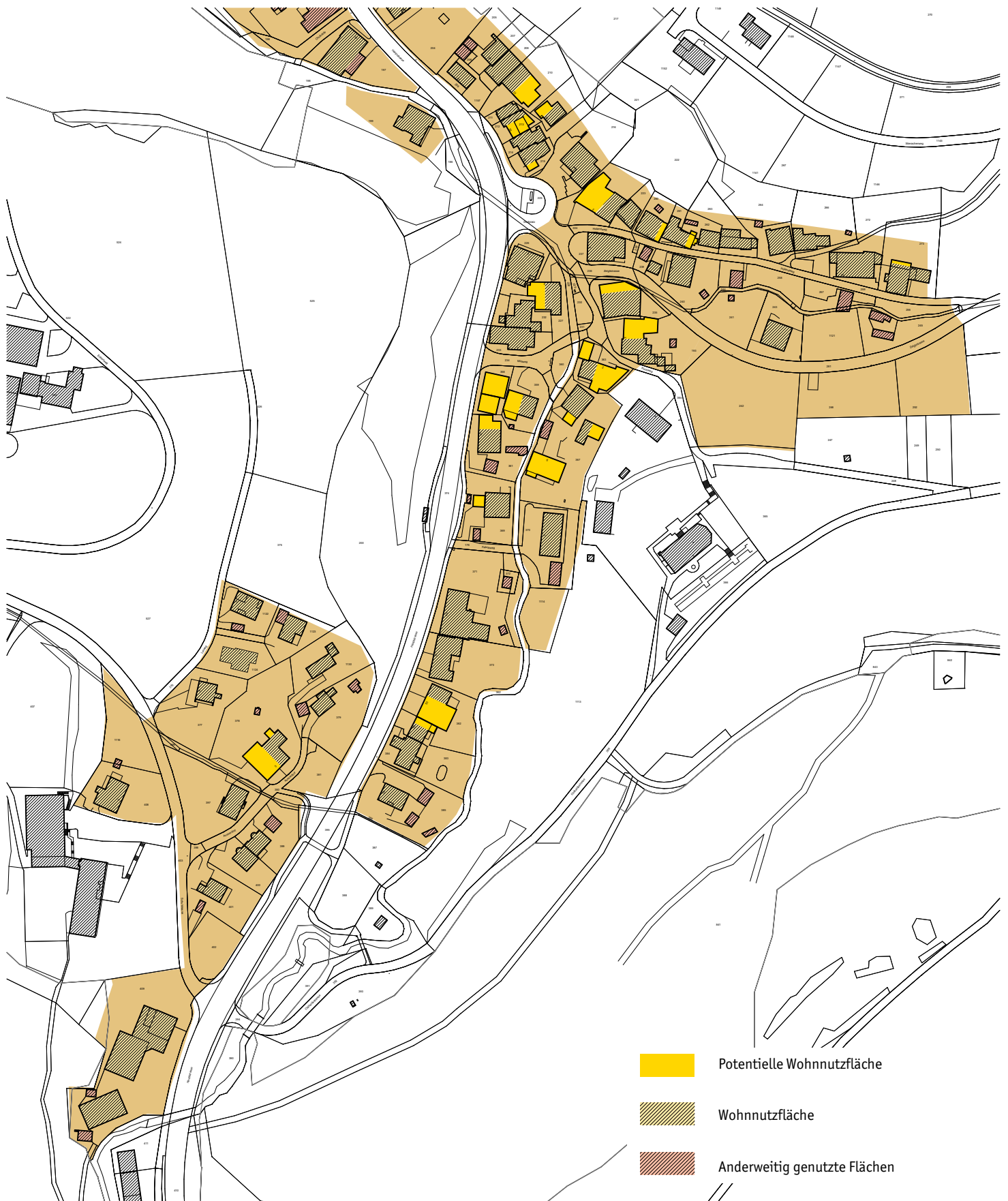
Nutzungsanalyse Dorfkern Densbüren Süd



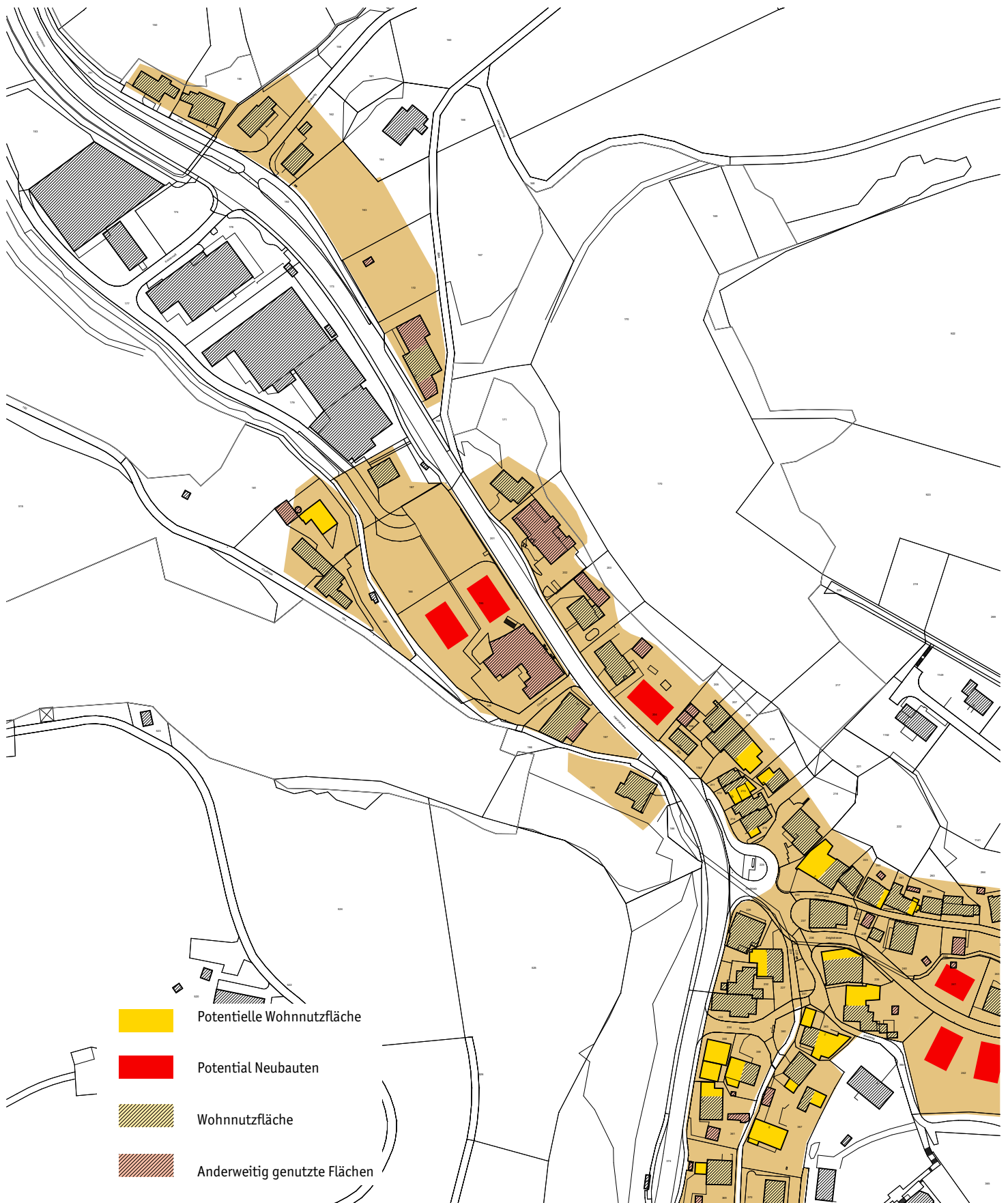
Potentielle Wohnnutzfläche Densbüren Nord



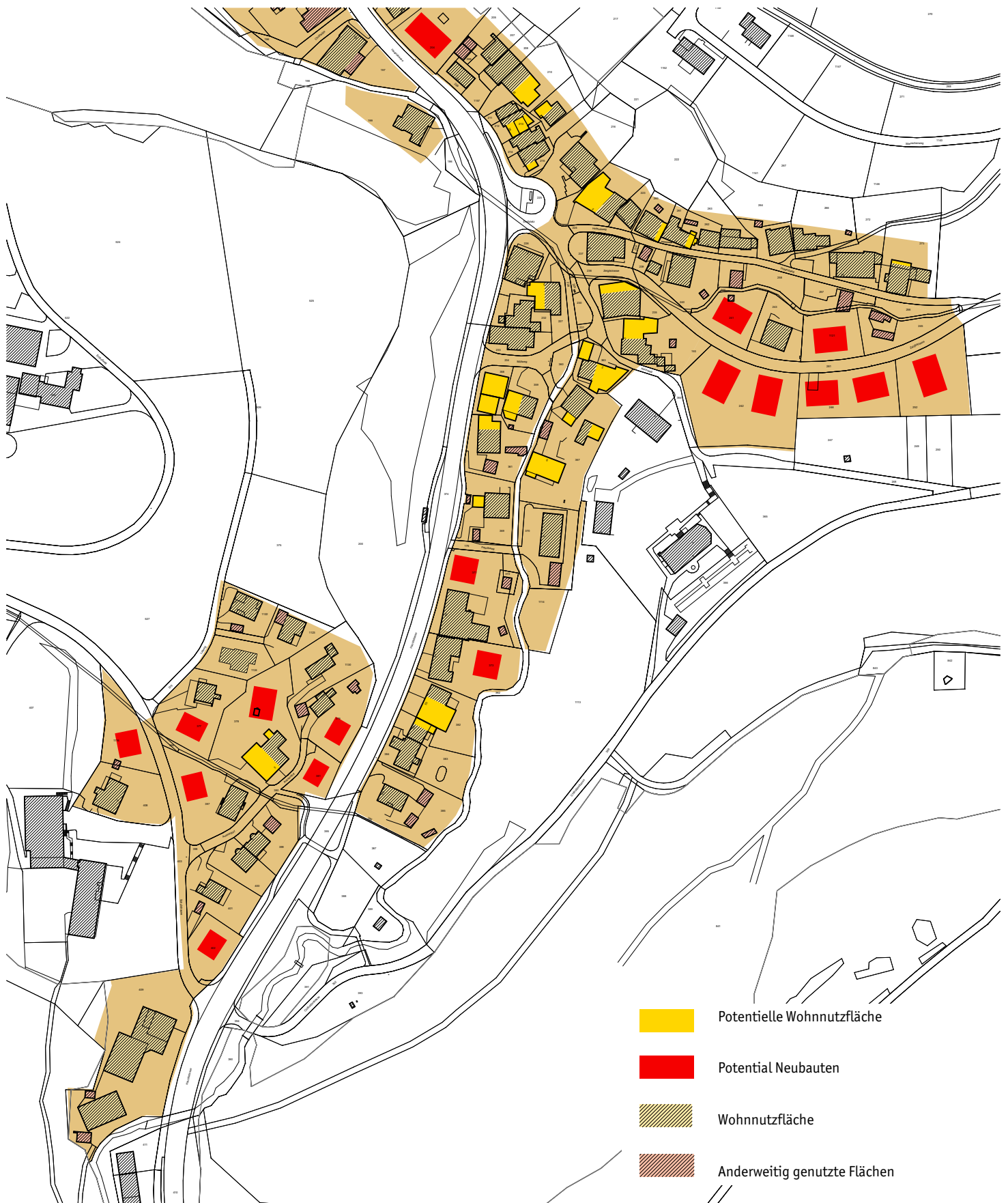
Potentielle Wohnnutzfläche Densbüren Süd



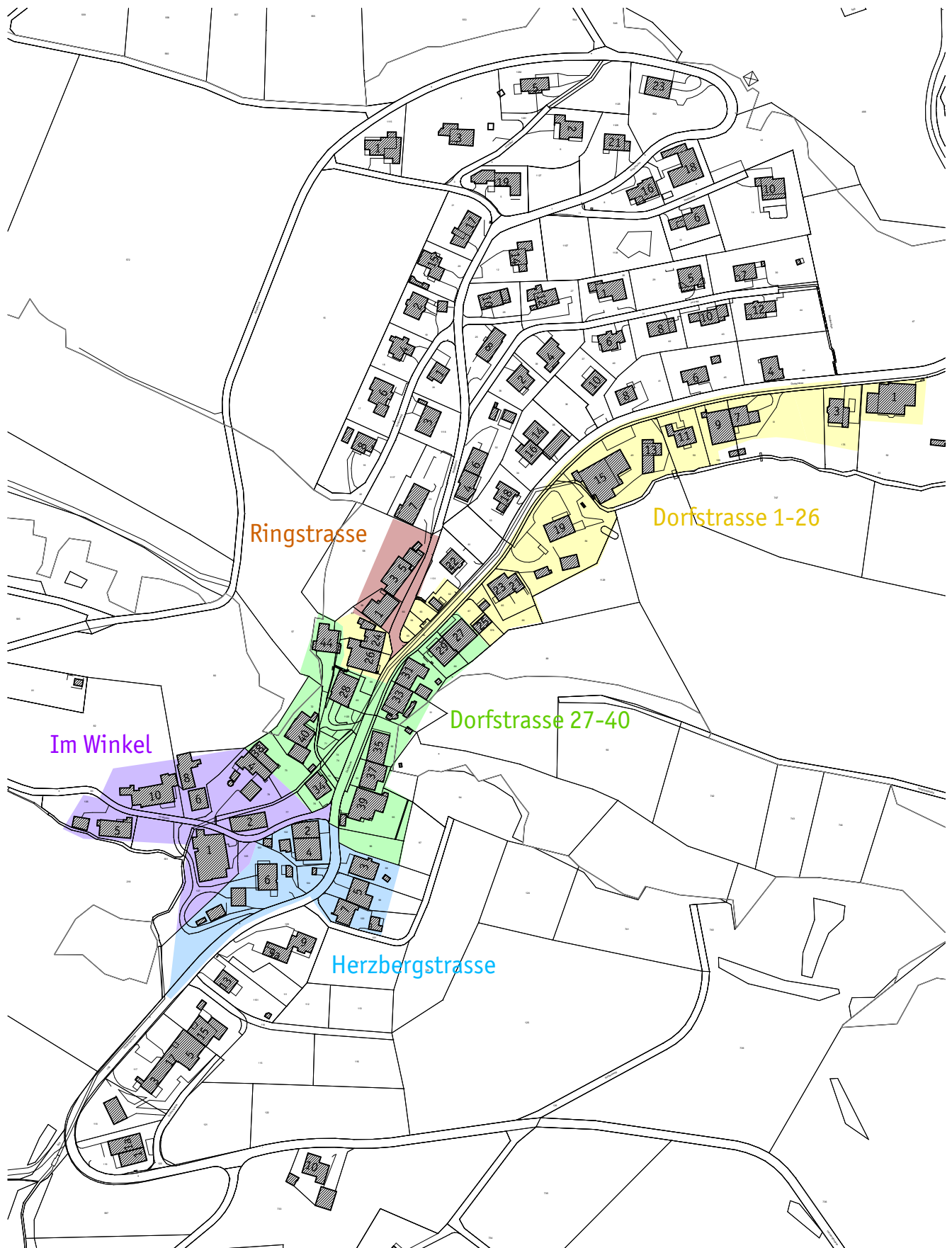
Potentielle Wohnnutzfläche mit Neubauten Densbüren Nord



Potentielle Wohnnutzfläche mit Neubauten Densbüren Süd



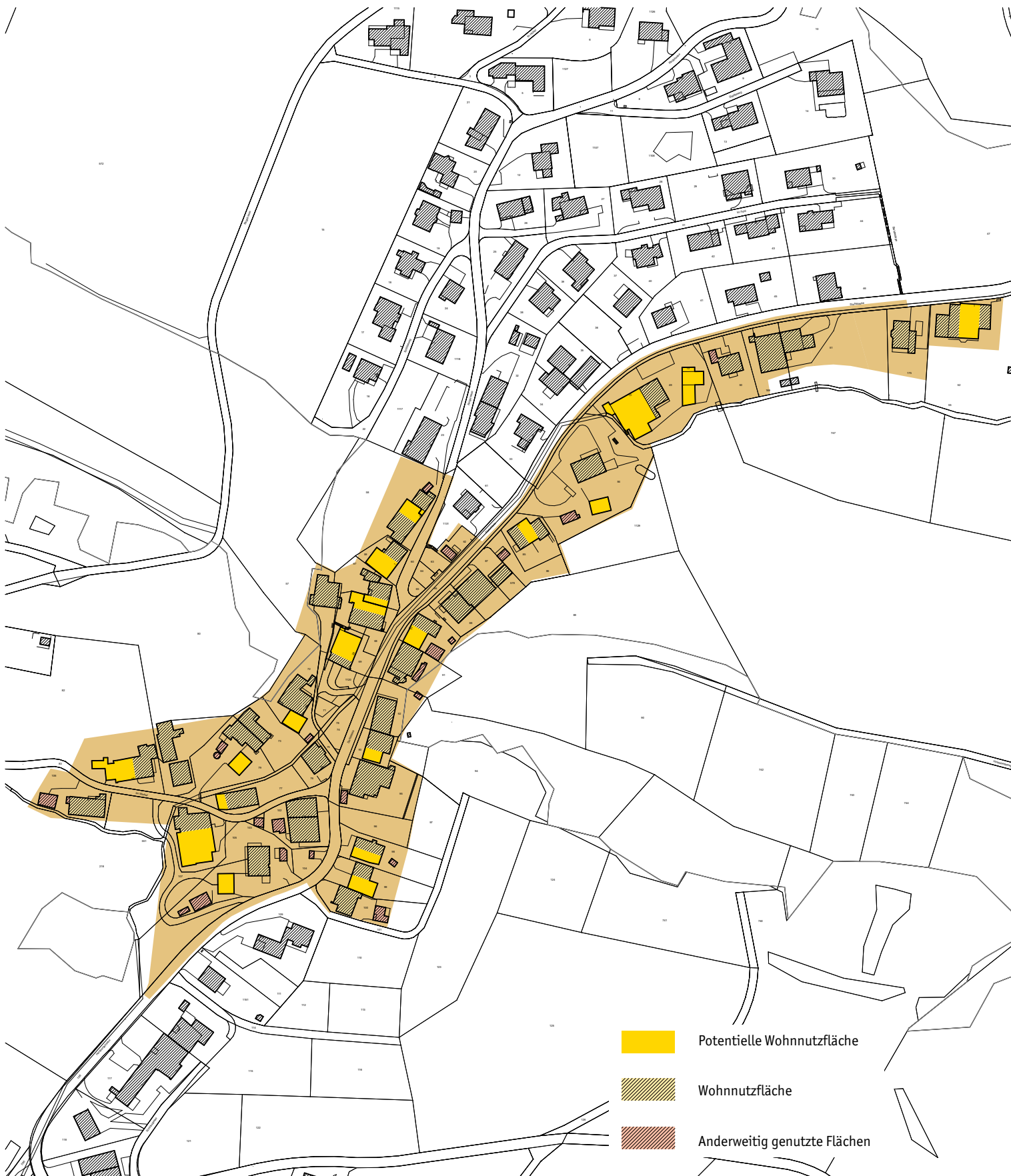
Übersichtsplan Asp



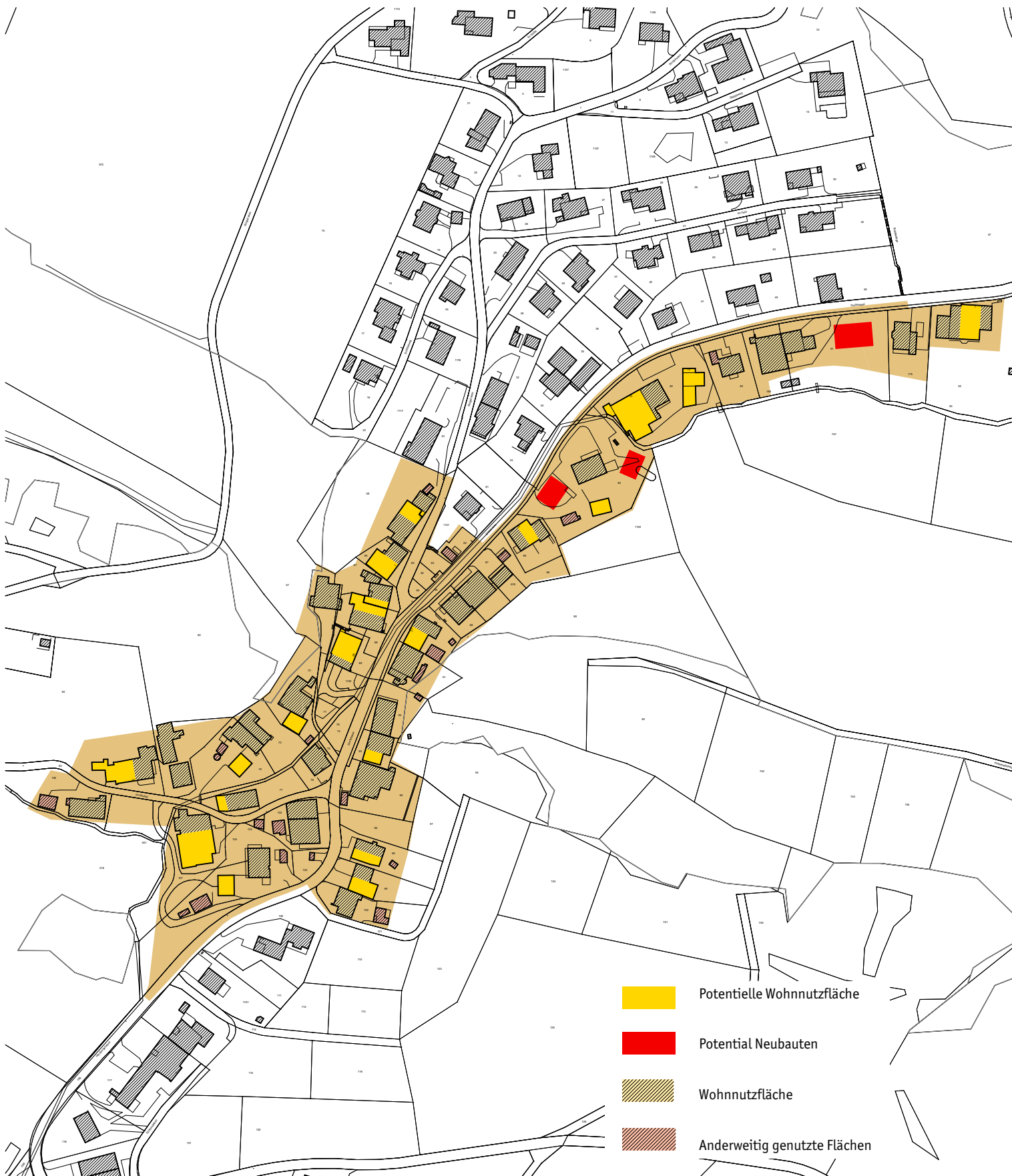
Nutzungsanalyse Dorfkern Asp



Potentielle Wohnnutzfläche Asp



Potentielle Wohnnutzfläche mit Neubauten Asp



Fotodokumentation Densbüren - Hauptstrasse 2 - 19



Hauptstrasse 2



Hauptstrasse 3



Hauptstrasse 5



Bodeweg 1



Hauptstrasse 7



Hauptstrasse 8



Hauptstrasse 10



Hauptstrasse 12



Hauptstrasse 15



Hauptstrasse 17



Hauptstrasse 19

Cholhalde



Cholhalde 2



Cholhalde 4, Wohnhaus (Süd)



Cholhalde 4, Scheune (Nord)

Hauptstrasse 21-43



Hauptstrasse 21, Wohnhaus (Südwest)



Hauptstrasse 21, Garage (Nordost)



Hauptstrasse 23



Hauptstrasse 27



Hauptstrasse 29



Hauptstrasse 31



Hauptstrasse 33



Hauptstrasse 35



Hauptstrasse 37



Hauptstrasse 39



Hauptstrasse 41



Hauptstrasse 43

Dorfplatz



Dorfplatz 1



Dorfplatz 2



Dorfplatz 3



Dorfplatz 4



Dorfplatz 5



Scheune östlich hinter Dorfplatz 3

Holandweg



Holandweg 1



Holandweg 2



Holandweg 3



Holandweg 5



Holandweg 7



Holandweg 9



Holandweg 11



Holandweg 13



Holandweg 15 und 17



Garage südlich gegenüber Holandstrasse 15



Holandweg 19



Störgebäude südlich gegenüber Holandweg 9

Dorfzentrum Süd



Müliweg 1



Müliweg 2



Müliweg 3



Müliweg 4, Wohnhaus (Nord)



Müliweg 4, Garage (ost)



Müliweg 6



Kirchweg 1



Kirchweg 2, Wohnhaus (östlicher Teil)



Kirchweg 2, Scheune (westlicher Teil)



Kirchweg 3



Zelgliweg 3



Scheune östlich der Zelglistrasse 3

Hauptstrasse 45-59



Hauptstrasse 45



Hauptstrasse 47



Fabrikweg 1



Fabrikweg 3



Hauptstrasse 49



Hauptstrasse 51



Hauptstrasse 53



Hauptstrasse 55



Hauptstrasse 57



Hauptstrasse 59

Ausserdorf



Ausserdorf 2



Ausserdorf 3



Ausserdorf 4 und 6



Ausserdorf 5, Ansicht Südwest



Ausserdorf 5, Ansicht Nordost



Ausserdorf 10



Hauptstrasse 14, Gebäude Süd



Hauptstrasse 14, Gebäude Nord mit Wohnhaus



Schulstrasse 3



Schulstrasse 4

Fotodokumentation Asp - Dorfstrasse 1-26



Dorfstrasse 1



Dorfstrasse 3



Dorfstrasse 7 und 9



Dorfstrasse 11



Dorfstrasse 13



Dorfstrasse 15



Dorfstrasse 19



Dorfstrasse 21 und 23



Dorfstrasse 22



Dorfstrasse 24



Dorfstrasse 25



Dorfstrasse 26

Dorfstrasse 27-40



Dorfstrasse 27



Dorfstrasse 28



Dorfstrasse 29



Dorfstrasse 31



Dorfstrasse 33



Dorfstrasse 34



Dorfstrasse 35



Dorfstrasse 37



Dorfstrasse 39



Dorfstrasse 40



Feuerwehrmagazin an der Dorfstrasse

Ringstrasse



Ringstrasse 1



Ringstrasse 3



Ringstrasse 5

Herzbergstrasse



Herzbergstrasse 2 und 4



Herzbergstrasse 3



Herzbergstrasse 5



Herzbergstrasse 6, Garage und Scheune (West)



Herzbergstrasse 6, Wohnhaus (Ost)



Herzbergstrasse 7

Im Winkel



Im Winkel 1



Im Winkel 2



Im Winkel 4



Im Winkel 5, Wohnhaus (Ost)



Im Winkel 5, Scheune (West)



Im Winkel 6



Im Winkel 8



Im Winkel 10

ANHANG Tabellen

DORFTEIL ASP

GGF = Gebäudegrundfläche (Fussabdruck)				GF = Geschossfläche		Potential GF	
Dorfstrasse 1 - 26				Potential GGF		Potential GF	
Bestand GGF				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Haus Nr	Wohnnutzung (m²)	Nichtwohnnutzung (m²)	Andere Gebäude (m²)				
1	218.53	170.00		170.00		353.60	
3	147.89			-	225.00	-	468.00
7	140.96			-		-	
9	242.43			-		-	
11	98.87	21.94		21.94		45.64	
13		145.64		145.64		302.93	
15	129.21	345.39		345.39		718.41	
19	150.82		101.79	65.00	255.00	135.20	530.40
21	51.29			-		-	
23	61.10	67.74		67.74		140.90	
24	121.86	40.22		40.22		83.66	
25	57.62		19.91	-		-	
26	126.84	102.11		102.11		212.39	
Feuerwehrmagazin							
			28.65				
Dorfstrasse 27 - 40				Potential GGF		Potential GF	
Bestand GGF				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Haus Nr	Wohnnutzung (m²)	Nichtwohnnutzung (m²)	Andere Gebäude (m²)				
27	195.96			-		-	
28		196.15		196.15		407.99	
29	133.45			-		-	
31	85.78	85.24	51.88	85.24		177.30	
33	195.19		24.68	-		-	
34	123.83			-		-	
35	166.67		9.22	-		-	
37	110.99	52.99		52.99		110.22	
38	116.47			-		-	
39	270.45		20.08	-		-	
40	194.45	76.39	10.73	76.39		158.89	
44	180.11			-		-	
Ringstrasse				Potential GGF		Potential GF	
Bestand GGF				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Haus Nr	Wohnnutzung (m²)	Nichtwohnnutzung (m²)	Andere Gebäude (m²)				
1	69.50	125.19		125.19		260.40	
3	120.34			-		-	
5	69.57	82.14	14.18	82.14		170.85	
Herzbergstrasse				Potential GGF		Potential GF	
Bestand GGF				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Haus Nr	Wohnnutzung (m²)	Nichtwohnnutzung (m²)	Andere Gebäude (m²)				
2	133.29			-		-	
3	76.14	71.58		71.58		148.89	
4	178.96		68.30	-		-	
5	61.62	98.66		98.66		205.21	
6	154.56		170.33	80.00		166.40	
7	128.60		44.28	-		-	
Im Winkel				Potential GGF		Potential GF	
Bestand GGF				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Haus Nr	Wohnnutzung (m²)	Nichtwohnnutzung (m²)	Andere Gebäude (m²)				
1	156.08	284.43		284.43		591.61	
2	128.44	35.28		35.28		73.38	
4	136.10		87.98	69.50		144.56	
5	166.58	5.29	53.96	5.29		11.00	
6	105.85			-		-	
8	158.26			-		-	
10	145.37	172.83		172.83		359.49	
Total GGF				Total GGF		Total GF	
Wohnnutzung (m²)				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Asp	5'310.03	2'179.21	705.97	2'393.71	480.00	4'978.92	998.40

DORFTEIL DENSBUREN

Hauptstrasse 2- 19				Potential GGF		Potential GF	
Bestand GGF				Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)	Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
Haus Nr	Wohnnutzung (m²)	Nichtwohnnutzung (m²)	Andere Gebäude (m²)				
2	120.49			-		-	
3	171.28			-		-	
5	209.84	17.42		-		-	
7	113.42		19.20	-		-	
8			668.85	-	480.00	-	998.40
10	275.53	44.50		44.50		92.56	
12	196.82			-		-	
14	156.29	695.08	50.39	695.08		1'445.77	
15	200.50	234.67	12.79	234.67		488.11	
17	171.90			-		-	
19			436.14	-		-	

ANHANG Tabellen

Bodeweg

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	142.79		

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	

Cholhalde

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
2	158.13		
4	143.12		216.83

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
147.50	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
306.80	

Hauptstrasse 21- 43

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
21	152.97		112.34
23	200.83		49.44
27	82.84		35.42
29	89.17		25.86
31	139.32		
33	101.61	114.92	
35	63.43	36.31	
37	54.75		
39	39.78	79.29	
41	106.29		
43	101.19	16.48	

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	240.00
-	
-	
-	
114.92	
36.31	
-	
79.29	
-	
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	499.20
-	
-	
-	
239.03	
75.52	
-	
164.92	
-	
-	

Dorfplatz

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	224.02		
2	107.01	190.40	
3	221.82		27.83
4	113.88	87.22	
5	230.80		

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
190.40	
-	
87.22	
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
396.03	
-	
181.42	
-	

Holandweg

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	92.59		
2	158.84		41.52
3	107.29	26.08	9.09
5	104.98	30.88	
7	75.29		12.56
9	129.46		50.68
11	141.70		10.82
13	129.95		5.33
15	257.30		62.68
19	203.74	15.99	

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	
-	

Müliweg

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	202.18		
2	73.92	95.07	
3	164.00		
4	180.01	64.54	
6			213.00

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
95.07	
-	
64.54	
213.00	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
197.75	
-	
134.24	
443.04	

Kirchweg

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	221.25	73.67	
2	64.62	199.19	4.22
3	157.15	143.68	26.53

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
73.67	
199.19	
143.68	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
153.23	
414.32	
298.85	

Zelglistrasse

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
3	147.17		7.38
Scheunen Baumgarte			73.22

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	
	1420.00

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	
	2953.60

ANHANG Tabellen

Hauptstrasse 45-59

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
45			199.33
47	122.74	61.89	71.75
49	355.21		35.60
51	228.29		
53	67.04	183.95	
55	55.62	39.18	
57	153.90		
59	111.71		76.71

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
199.33	
61.89	
-	150.00
-	150.00
183.95	
39.18	
-	
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
414.61	
128.73	
-	312.00
-	312.00
382.62	
81.49	
-	
-	

Fabrikweg

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	143.11	30.66	22.12
3	200.40		60.57

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
30.66	
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
63.77	
-	

Ausserdorf

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
2	90.32		16.85
3	135.81		
4	84.64		
5	111.62	177.38	7.85
6	85.05		36.73
10	87.97		23.34
12	103.82		32.38
P381			

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	130.00
-	
177.38	175.00
-	
-	100.00
-	
-	100.00

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	270.40
-	
368.95	364.00
-	
-	208.00
-	
-	208.00

Schulstrasse

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
3	168.39		12.45
4	87.79		
P1116			
P402			

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	125.00
-	130.00
-	115.00

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	260.00
-	270.40
-	239.20

Leiweg

Bestand GGF

Haus Nr	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
1	133.44		
4	107.19	29.14	
6	131.13		19.60

Potential GGF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	
-	

Potential GF

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
-	
-	
-	

Total GGF Bestand

	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
Densbüren	9'466.45	2'687.59	2'787.40

Total GGF Potential

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
3'111.43	3'315.00

Total GF Potential

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
6'471.77	6'895.20

Gesamttotal Densbüren + Asp

	Wohnnutzung (m ²)	Nichtwohnnutzung (m ²)	Andere Gebäude (m ²)
11'645.66	4'866.80	3'493.37	

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
5'505.14	3'795.00

Potential Bestand (m2)	Potential Neubau (m2)
11'450.69	7'893.60

ANHANG Tabellen

GESCHOSSFLÄCHEN

DENSBÜREN

Bestand		Potential GF Bestand* (m ²)	Potential GF Neubau* (m ²)	Potential Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	19'690.22	6'471.77	6895.20	13'366.97
Nichtwohnen** GF (m ²)	10'949.98			

ASP

Bestand		Potential GF Bestand* (m ²)	Potential GF Neubau* (m ²)	Potential Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	11'044.86	4'978.92	998.40	5'977.32
Nichtwohnen** GF (m ²)	5'770.36			

GESAMT

Bestand		Potential GF Bestand* (m ²)	Potential GF Neubau* (m ²)	Potential Gesamt (m ²)
Wohnen GF (m ²)	30'735.08	11'450.69	7893.60	19'344.29
Nichtwohnen GF (m ²)	16'720.34			

*GF Wohnen = GGF*2.6*0.8 (Annahme: 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, 80% des Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt)

**GF Nichtwohnen = GGF*2 (Annahme 2 Vollgeschosse)

GF = Geschossfläche

GGF = Gebäudegrundfläche (Fussabdruck)

WOHNFLÄCHE

DENSBÜREN

Bestand		Potential HNF Bestand* (m ²)	Potential HNF Neubau* (m ²)	Potential HNF Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	19'690.22	4'853.83	5171.40	10'025.23
Nichtwohnen** GF (m ²)	10'949.98			

ASP

Bestand		Potential HNF Bestand* (m ²)	Potential HNF Neubau* (m ²)	Potential HNF Gesamt (m ²)
Wohnen*GF (m ²)	11'044.86	3'734.19	748.80	4'482.99
Nichtwohnen** GF (m ²)	5'770.36			

GESAMT

Bestand		Potential HNF Bestand* (m ²)	Potential HNF Neubau* (m ²)	Potential HNF Gesamt (m ²)
Wohnen GF (m ²)	30'735.08	8'588.02	5920.20	14'508.22
Nichtwohnen GF (m ²)	16'720.34			

EINWOHNER

DENSBÜREN

Bestand		Potential EW Bestand*	Potential EW Neubau*	Potential EW Gesamt
Wohnen*GF (m ²)	19'690.22	53	85	138
Nichtwohnen** GF (m ²)	10'949.98			

ASP

Bestand		Potential EW Bestand*	Potential EW Neubau*	Potential EW Gesamt
Wohnen*GF (m ²)	11'044.86	41	12	53
Nichtwohnen** GF (m ²)	5'770.36			

GESAMT

Bestand		Potential EW Bestand*	Potential EW Neubau*	Potential EW Gesamt
Wohnen GF (m ²)	30'735.08	94	97	191
Nichtwohnen GF (m ²)	16'720.34			