

# Stadt Bülach

# **Aktualisierung der**

# **Bevölkerungsprognose 2040**

Bericht

20. Juni 2022

## **AUFTRAGGEBERIN**

### **Stadt Bülach**

Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

Nicole Zweifel, Abteilung Planung und Bau, Leiterin Stadtplanung  
Markus Fischer, Leiter Abteilung Bildung

## **AUFTRAGNEHMER**

### **Raum8vier GmbH**

Lagerplatz 21  
8400 Winterthur  
+41 52 511 05 50  
mail@raum8vier.ch  
www.raum8vier.ch

Thomas Spörri

# Inhalt

<b>Ergebnisse in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>1 – Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Vorbemerkung	5
1.2 Aktualisierung der Prognose 2040	5
1.3 Datengrundlagen	5
<b>2 – Methodik der Prognose</b>	<b>6</b>
2.1 Methodik	6
2.2 Berechnung der Prognose	7
2.3 Verlässlichkeit und Abgrenzung der Prognose	7
<b>3 – Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren</b>	<b>8</b>
3.1 Siedlungsteile	8
3.2 Erwartete Wohnbautätigkeit	9
3.3 Parameter der Bauzonenkapazität	10
3.4 Geschossflächenreserven	11
3.5 Kantonale Bevölkerungsprognose	11
<b>4 – Bevölkerungsprognose 2040</b>	<b>12</b>
4.1 Prognose Gesamtstadt	12
4.2 Prognose Schule	13
<b>Anhang</b>	<b>16</b>

# Ergebnisse in Kürze

Ende 2021 wohnten 22190 Personen in der Stadt Bülach. Für 2030 wird eine Bevölkerungszahl von 25300 und für 2040 von 27300 erwartet. Über den ganzen Prognosezeitraum von 2020 bis 2040 bedeutet dies ein Zuwachs von etwa 5300 Personen, respektive 24%.

Das Bevölkerungswachstum bis ins Jahr 2040 ist in der aktuellen Prognose in etwa gleich wie in der Prognose von 2018, die Entwicklung ist jedoch unterschiedlich (vgl. Abb. 1).

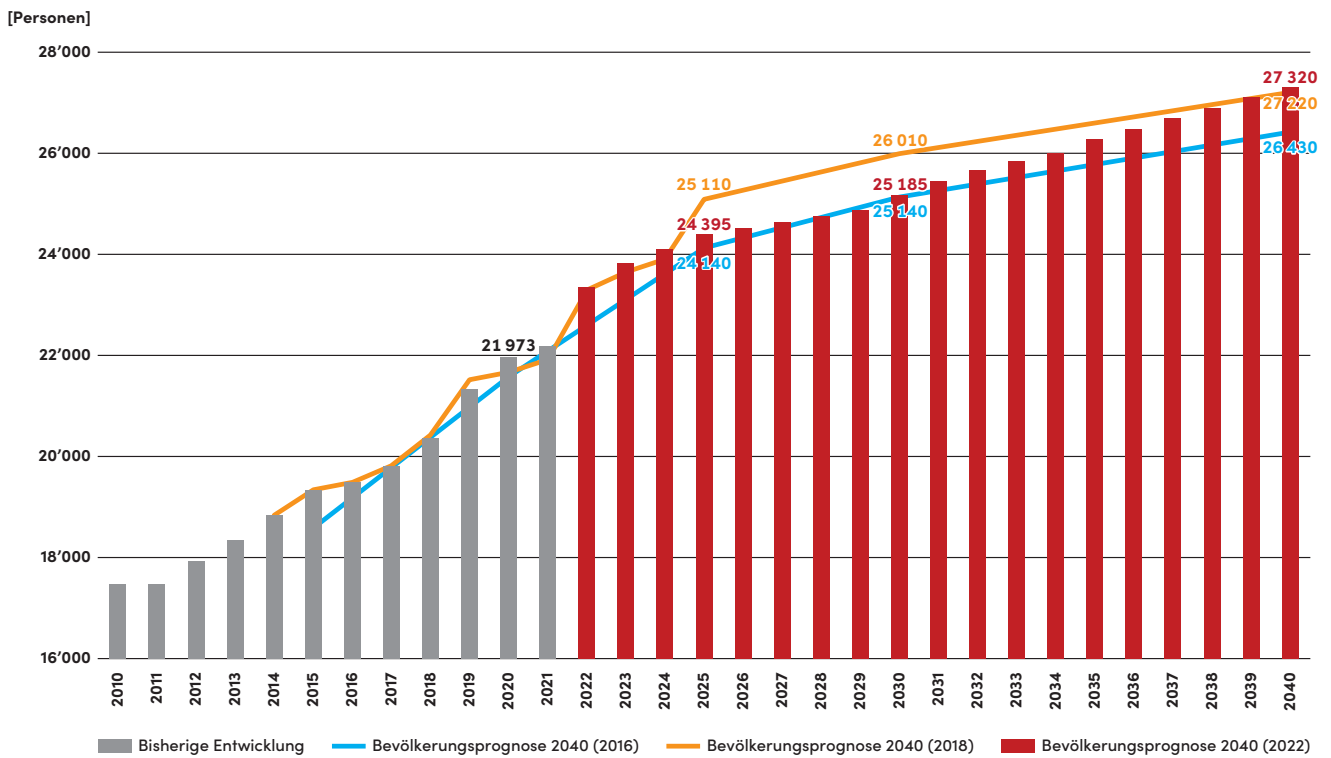


Abb. 1 Bisherige Entwicklung, aktuelle Bevölkerungsprognose und Vergleich mit den zwei bisherigen Prognosen

# 1 – Einleitung

## 1.1 Vorbemerkung

Die Bevölkerungsprognose 2040 und deren Methodik wurde durch das Planungsbüro Daniel Christoffel erarbeitet und im Jahr 2016 publiziert. Im Jahr 2018 erfolgte eine erste Aktualisierung der Prognose auf Grundlage von neuen Daten und mit Fokus auf die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen- und Schüler (SuS).

Da die bauliche Entwicklung weiterhin schnell voranschreitet, soll die Bevölkerungsprognose 2040 ein zweites Mal aktualisiert werden. Zudem sind Prognosen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Orientierungshilfe für die Planung in der Politik und der Verwaltung. Die Bevölkerungsprognose wird unter anderem benötigt, um öffentliche Schulbauten rechtzeitig planen zu können. Diese vorausschauende Planung ist nötig, damit auch in Zukunft die nötige Infrastruktur bereitgestellt werden kann.

Mit der Bevölkerungsprognose 2040 der Stadt Bülach liegen Einwohnerzahlen für jedes Jahr bis 2040 nach Siedlungsteil und Schul-Einzugsgebiet vor.

## 1.2 Aktualisierung der Prognose 2040

Die vorliegende Bevölkerungsprognose 2040 baut auf den bisherigen Prognosen auf. Die Methodik der Prognose wurde grundsätzlich übernommen, betreffend der Wohnbautätigkeit jedoch insoweit weiterentwickelt, dass nun nachvollziehbar ist, welche Wohnbauprojekte mit wie vielen Wohnungen in die Prognose eingeflossen sind. Zudem wird die Prognose nicht mehr in Varianten berechnet. Die Variante mit Um- und Aufzonungen wird nicht weiterverfolgt, da die Nutzungsplanung zurzeit in Revision ist.

Die Annahmen der bisherigen Prognosen wurden plausibilisiert und wo notwendig bzw. wo sich Änderungen ergeben aktualisiert. In die Prognose eingeflossen ist die Wohnbaustatistik der Abteilung Planung und Bau, welche die bewilligten und bekannten Wohnbauten

sowie die mittel- bis langfristigen Planungen enthält. Die vorliegende Prognose basiert auf den Grundlagedaten aus dem Jahr 2020.

### Ausblick

Sobald die Um- und Aufzonungen aus der Revision der Bau- und Zonenordnung bekannt bzw. gefestigt sind, soll die Bevölkerungsprognose der Stadt Bülach erweitert und vertieft werden. Mit der Vertiefung/Erweiterung der Bevölkerungsprognose kann voraussichtlich im Jahr 2023 gestartet werden.

Die Bevölkerungsprognose soll dann bis ins Jahr 2050 erweitert und damit an die kantonalen Prognose angeglichen werden. Zu prüfen ist, inwieweit die Methodik der Prognose weiterentwickelt werden kann, damit Geburten, Todesfälle und Migrationen berücksichtigt und auch Altersklassen prognostiziert werden können.

## 1.3 Datengrundlagen

Für die Aktualisierung der Bevölkerungsprognose wurden folgende Unterlagen und Daten verwendet:

- Stadt Bülach, Bevölkerungsprognose 2040, Bericht, Berechnungstabellen und Präsentation vom 2016
- Stadt Bülach, Bevölkerungsprognose sowie Entwicklung SuS, Bericht vom November 2018
- Kantonale Bevölkerungsprognose (Trend ZH 2021) für die Jahre 2021 bis 2050 auf Ebene Kanton, Region und Bezirk
- Quartieranalyse des Kantons Zürich mit Daten aus Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Einwohnerregister (EWR) und Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT); Datenstand aus dem Jahr 2000
- Rechtskräftige Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung und Zonenplan)
- Wohnbaustatistik mit den aktuellen Bauvorhaben (ab 6 Wohneinheiten), Stand per 31.12.2021
- Weitere Angaben zu Bauprojekten und Wohnbauplanungen, Abteilung Planung und Bau
- Erkenntnisse und Eindrücke aus Luftaufnahmen und Ortsplänen zur Siedlungsstruktur

# 2 – Methodik der Prognose

## 2.1 Methodik

Das Modell für die Bevölkerungsprognose basiert auf der erwarteten Wohnbautätigkeit und der Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität im Jahr 2040. Der Blick in die Vergangenheit zeigt, dass das Bevölkerungswachstum in der Stadt Bülach zum grössten Teil durch die Neubautätigkeit bestimmt wird. Im Prognosemodell ist die Wohnbautätigkeit deshalb ein zentraler Einflussfaktor.

### Erwartete Wohnbautätigkeit

Die Stadt Bülach führt eine Wohnbaustatistik mit Bauvorhaben ab sechs Wohneinheiten. Die bewilligten und bekannten Wohnbauten ermöglichen so eine Abschätzung der Neubautätigkeit in den nächsten rund fünf Jahren. Nebst den bewilligten Neubauten werden auch informelle Angaben über zu erwartende Grossprojekte erfasst. Diese mittel- bis langfristigen Planungen sind betreffend Anzahl Wohnungen und Realisierungszeitpunkt jedoch mit einer grösseren Unsicherheit behaftet.

In das Prognosemodell eingespeist werden die Anzahl erwarteter Wohnungen und der erwartete Zeitpunkt des Wohnungsbezugs. Die Anzahl Wohnungen werden dabei, abhängig vom Projektierungs- und Planungsstand, auf mehrere Jahre verteilt. Grossprojekte führen damit zu keinem Ausschlag in der Prognose. Aus den Anzahl Wohnungen wird dann mit der Wohnungsbelegung (Personen/Wohnung) die Einwohnerzahl für jedes einzelne Prognosejahr bis 2040 errechnet.

### Inanspruchnahme Bauzonenkapazität im Jahr 2040

Die Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität für das Prognosejahr 2040 zeigt, wie viele Personen dann in Bülach wohnen und entspricht keinem Vollausbau der Bauzonen (vgl. Abb. 2). Für das Prognosejahr 2040 wird die Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität anhand von fünf Parametern errechnet. Dabei handelt es sich um die Bauzonenfläche, die Baumassenziffer, den Ausbaugrad, den Wohnanteil und die Geschossfläche pro Einwohner.

Die Einflussfaktoren, welche die Parameter-Werte und damit den Zielwert für das Prognosejahr 2040 bestimmen, sind vielfältig und nachfolgend aufgeführt:

- Die erwartete Wohnbautätigkeit (siehe vorherige Erläuterungen).
- Die ermittelten Parameter-Werte für das Jahr 2020 (Ausgangsjahr der Prognose). Die Werte für den Ausbaugrad, Wohnanteil und Geschossfläche pro Einwohner werden mithilfe der Daten der Quartieranalyse des Kantons Zürich angenähert und mit der tatsächlichen Einwohnerzahl abgeglichen. Diese Parameter-Werte sind die Grundlage für jene Werte des Prognosejahres 2040.
- Geschossflächenreserven gemäss Quartieranalyse des Kantons Zürich und der erwarteten Inanspruchnahme dieser Reserven für Wohnzwecke. Reserven sind unbebaute und unternutzte Grundstücke.
- Die Bevölkerungsprognose des Kantons für den Bezirk Bülach und die Region Unterland. Welcher Bevölkerungsbestand für die Stadt Bülach dabei resultiert, wurde über mehrere Einflussgrössen berechnet. Ausgangslage dabei ist, dass 80% des kantonalen Bevölkerungswachstums in den Handlungsräumen «Urbane Wohnlandschaft» (Bülach) und «Stadtlandschaft» erfolgt.

### Methodik der bisherigen Prognosen

Die Methodik der Bevölkerungsprognose wurde vom Planungsbüro Daniel Christoffel entwickelt. Das Planungsbüro hat in den Jahren 2015 bis 2018 die Bevölkerungsprognose 2040 bearbeitet. Die Methodik wurde mit der vorliegenden Prognose übernommen und weiterentwickelt.

In den Prognosen des Planungsbüros Daniel Christoffel wurden die Parameter für die Jahre 2015, 2020, 2025, 2030 und 2040 individuell festgelegt. Die 100 Siedlungsteile, vier Parameter und fünf Jahre ergaben damit 2000 Stellschrauben. Die Nachvollziehbarkeit und Anpassbarkeit der Prognose ist bei so vielen Stellschrauben nur schwer möglich. Zudem ist nicht

nachvollziehbar, welche Wohnbauprojekte mit wie vielen Wohnungen in die Prognose eingeflossen sind.

Mit der weiterentwickelten Methodik wird die Wohnbautätigkeit besser berücksichtigt und deren Nachvollziehbarkeit gesteigert. Die Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität wird nur noch für das Jahr 2040 ermittelt und damit die Anzahl Stellschrauben auf 400 reduziert.

## 2.2 Berechnung der Prognose

Die Prognose errechnet ausgehend von einem Jahresanfangsbestand der Bevölkerung und Angaben zur erwarteten Wohnbautätigkeit sowie zum Einwohnerzuwachs einen Jahresendbestand der Bevölkerung. Vereinfacht dargestellt erfolgt die Prognose nach dem folgenden Schema:

$$\begin{aligned}
 & \text{Anfangsbestand Jahr } x \\
 + & \text{ erwartete Wohnbautätigkeit} \\
 + & \text{ Einwohnerzuwachs} \\
 = & \text{ Endbestand Jahr } x \text{ (Anfangsbestand Jahr } x+1)
 \end{aligned}$$

Die **erwartete Wohnbautätigkeit** entspricht dabei den bewilligten und bekannten Wohnbauprojekten sowie den mittel- bis langfristigen Planungen. Der **Einwohnerzuwachs** ist eine kontinuierliche Veränderung bis ins Jahr 2040, der sich aufgrund der Inanspruchnahme der Geschossflächenreserven (weitere Bautätigkeit; Erhöhung Ausbaugrad), der Umnutzungen zu Wohnzwecken (Veränderung Wohnanteil) und einer Veränderung der Wohnungsbelegung (Geschossfläche pro Einwohner) ergibt.

## 2.3 Verlässlichkeit und Abgrenzung der Prognose

Da zu den Neubauprojekten, die in den nächsten rund fünf Jahren realisiert werden, relativ genaue Informationen vorliegen, sollte die Bevölkerungsprognose für diesen Zeitraum ziemlich verlässlich sein. Über den Zeithorizont von mehr als fünf Jahren sind Informationen zur künftigen Entwicklung rar und die Prognosen somit stärker von den getroffenen Annahmen abhängig. Die prognostizierten Bevölkerungszahlen sind deshalb mit einer grösseren Unsicherheit behaftet, je weiter sie in der Zukunft liegen. Wie bei allen Modellen hängen die damit berechneten Prognosen im höchsten Masse von den Annahmen ab. Das Modell hängt sehr stark von der Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität im Jahr 2040 ab. Die angenommenen Parameter-Werte sind damit die grösste Fehlerquelle der Prognose.

Die Prognose schreibt die Einwohnerzahlen nicht aufgrund von Geburten, Todesfällen und Migrationen weiter, sondern hat die erwartete Wohnbautätigkeit und die Kapazitäten der einzelnen Bauzonen zur Grundlage. Sich verändernde Geburten-, Todesfall- und Migrationsraten können in der Prognose nur bedingt berücksichtigt werden. Der Kanton Zürich rechnet bis 2050 mit einer weiteren Zunahme der Geburtenziffer. Die Prognose macht zudem keine Aussagen zur Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bülach (Personen pro Altersklasse). Für die Abschätzung des Schulraumbedarfs wäre die Altersklasse der 0- bis 14-jährigen und für die Altersplanung jene der über 65-jährigen interessant.

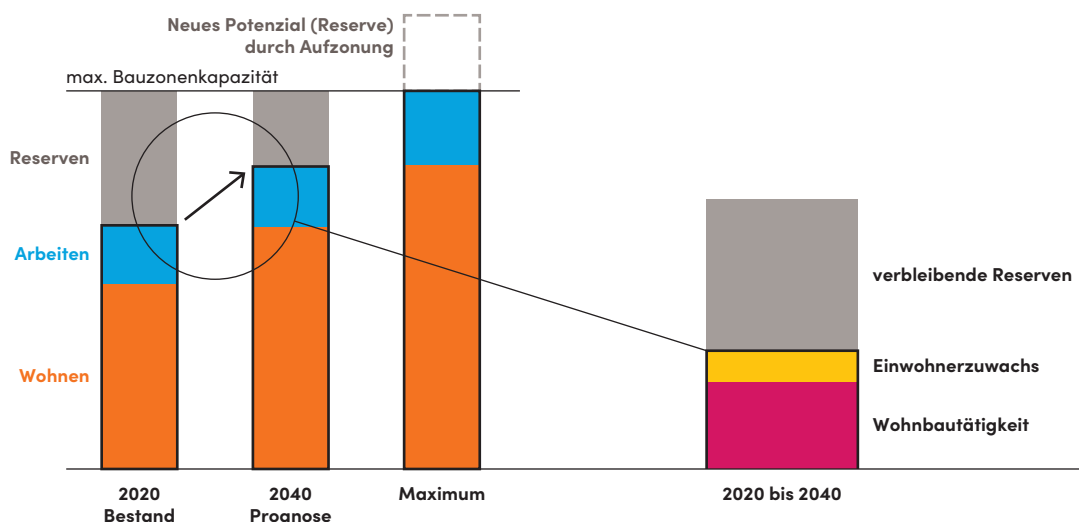


Abb. 2 Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität im 2020 und 2040 (links) und Inanspruchnahme der Reserven für Wohnen von 2020 bis 2040 durch die Wohnbautätigkeit und den Einwohnerzuwachs.

# 3 – Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren

Jeder Prognose liegen zahlreiche Annahmen über die zukünftige Entwicklung zugrunde, welche die prognostizierten Zahlen beeinflussen. Da auch Entwicklungen eintreten können, die als unrealistisch erachtet wurden oder schlicht nicht vorhersehbar sind, ist eine Prognose generell mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

## 3.1 Siedlungsteile

Die Bauzone der Stadt Bülach ist in 100 Siedlungsteile unterteilt. Die Gebiete entsprechen der bisherigen Prognose und wurden in Anlehnung an die Kleinquartiere gemäss der Quartieranalyse des Kantons abgegrenzt. Die Zonen G (Gewerbezone) und I (Industriezone) wurden zwar einbezogen, haben aber keinen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial (Ausnahme: Zone I 6.0 mit Sonderbauvorschriften). Nicht berücksichtigt wurden die Zonen für öffentliche Bauten sowie die Erholungs- und Freihaltezonen. Die 100 Siedlungsteile dienen als Grundlage der Bevölkerungsprognose.

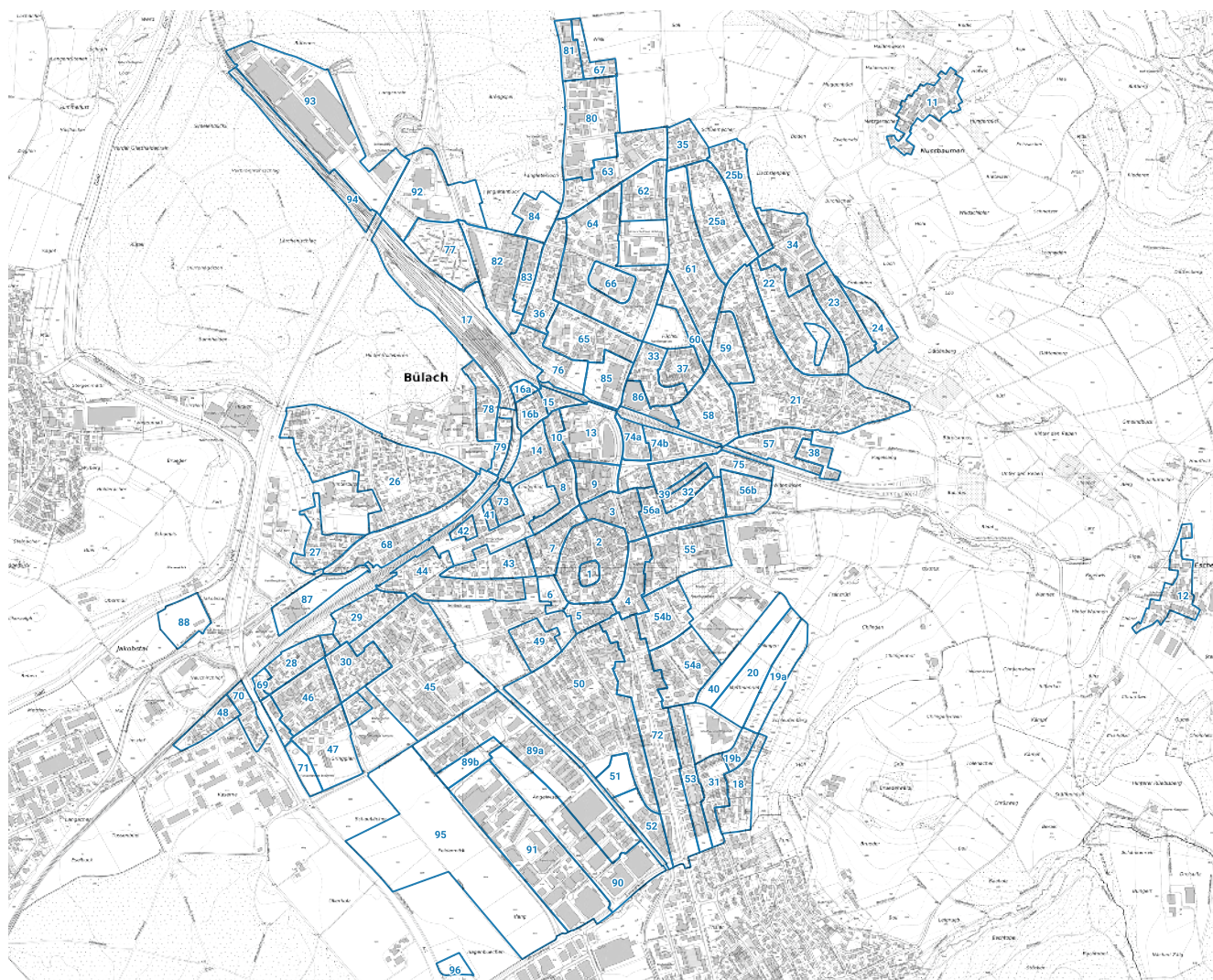


Abb. 3 Abgrenzung der Siedlungsteile (Nrn. 1 bis 96) für die Bevölkerungsprognose, hinterlegt mit dem Zonenplan



## 3.2 Erwartete Wohnbautätigkeit

Für die bewilligten und geplanten Wohnbauprojekte führt die Stadt Bülach eine Wohnbaustatistik (bewilligte Bauprojekte, Projekte mit eingereichtem Baugesuch, mittel- und langfristige Planungen). Die Wohnbaustatistik enthält die geplanten Wohnungen und den Wohnungssaldo. Der Wohnungssaldo wird aus der Zahl der neu zu erstellenden minus der abzubrechenden Wohnungen ermittelt.

Die konsolidierte Wohnbautätigkeit mit der Anzahl Wohnungen (Wohnungssaldo) und dem voraussichtlichen Bezug fließt in das Modell der Bevölkerungsprognose ein. Da sich einige Projekte gegenüber den Annahmen bei Projektstart verzögern und das Bezugsjahr bei den mittel- und langfristigen Planungen unscharf ist, werden die Anzahl Wohnungen auf mehrere

Jahre verteilt. Aus der Anzahl Wohnungen resultieren die Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner. Dabei wird die zurzeit durchschnittliche Wohnungsbelegung der Stadt Bülach mit 2.12 Personen pro Wohnungen für alle Wohnbauten verwendet.

In der untenstehenden Tabelle (Abb. 4) sind die Wohnbauprojekte, der Siedlungsteil (Nr.) und die Anzahl Wohnungen pro Jahr ersichtlich. Die seit dem Jahr 2000 realisierten Wohnbauten (R1–R11) sind ebenfalls enthalten, da die Datengrundlage der Prognose das Jahr 2000 ist und diese Einwohnerinnen und Einwohner, sonst nicht enthalten wären. Die sich im Bau befindenden und baubewilligten Wohnbauten (B1–B20) sollten in den nächsten rund fünf Jahren bezogen werden. Die mittel- bis langfristigen Planungen (P1–P8) sind ab dem Jahr 2025 in die Prognose eingeflossen und werden teilweise auch nach dem Jahr 2040 bezogen (Spalte 2040+ in Abb. 4).

Kenn- Nr.	Projekte und Planungen	Nr.	Zu erwartende Anzahl Neubauwohnungen (zusätzliche Wohnungen)																		Total Whg	Total Einw.	Einw./ Whg			
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038				2039	2040	2040+
R1	Kasernenstrasse 7	7	3																				3	6	2.12	
R2	Dachslenberg-/Trottenstrasse	21	8																				8	17	2.12	
R3	Winzerweg 33	24	1																				1	2	2.12	
R4	Leeweg 3a	30	3																				3	6	2.12	
R5	Stadächer 14	32	2																				2	4	2.12	
R6	Friedhofstrasse 19	55	7																				7	15	2.12	
R7	Dachslenbergstrasse 20	58	7																				7	15	2.12	
R8	Berglistrasse 45	60	7																				7	15	2.12	
R9	Solibodenstrasse 8/20	66	3																				3	6	2.12	
R10	Solistrasse 15	83	15																				15	32	2.12	
R11	Solistrasse	84		39																			39	83	2.12	
B1	Furtrainstrasse 27	26		12																			12	25	2.12	
B2	Sonneggweg 1+3	74b		17																			17	36	2.12	
B3	Glasi-Areal	77		461	100																		561	1'189	2.12	
B4	Bahnhofstrasse 12	9			10																		10	21	2.12	
B5	Am Fasnachtsbuck 30	22			5																		5	11	2.12	
B6	Kasernenstrasse 46	44			7																		7	15	2.12	
B7	Irchelstrasse 6a + 6b	80			22																		22	47	2.12	
B8	Allmendstrasse 27/29	45			4																		4	8	2.12	
B9	Solistrasse 29 + 31	84			36																		36	76	2.12	
B10	Poststrasse 21	7			10																		10	21	2.12	
B11	Dachslenbergstrasse 8a	58			14																		14	30	2.12	
B12	Bahnhofstrasse 19	10			3	3																	6	13	2.12	
B13	Dammstrasse 2	13			4	3																	7	15	2.12	
B14	Hartriegelstrasse 14a/b	26			4	4																	8	17	2.12	
B15	Murgasse	27			3	4																	7	15	2.12	
B16	Kasernenstrasse 62	29			2	3																	5	11	2.12	
B17	Frohburgweg	76			17	17																	34	72	2.12	
B18	Steinackerstrasse 1a/b	80			7	6																	13	28	2.12	
B19	Solistrasse 70	80			12	12																	24	51	2.12	
B20	Solistrasse 68 / Steinackerstr. 3a	80			25	25																	50	106	2.12	
P1	Grampenpark (Gadi Ganz-Wiese)	6				25	25																50	106	2.12	
P2	Überbauung Herti	16a						6	6	6	6	6	6										36	76	2.12	
P2	Überbauung Herti	16b						14	14	14	14	14	14										84	178	2.12	
P3	GP Lindenhof	14								15	15												30	64	2.12	
P4	Kernstrasse/Neugut	65									20	20											40	85	2.12	
P5	Überbauung Sonnenhof	13									50	50	50	10									160	339	2.12	
P6	Überbauung Cholplatz	51												28	27	27							82	174	2.12	
P6	Überbauung Cholplatz	52												11	10	10							31	66	2.12	
P7	Überbauung Gringglen	47														23	23	23	23	23	23	23	63	138	293	2.12
P7	Überbauung Gringglen	71														7	7	7	7	7	7	7	27	42	89	2.12
P8	Mettmenriet Ost	19a														7	7	7	7	7	7	21	42	89	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	20														13	13	13	13	13	13	39	78	165	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	40														14	14	14	14	14	14	42	84	178	2.12	
Ergebnis			56	529	194	91	102	25	20	20	35	105	90	70	49	37	101	64	64	64	64	64	192	1'844	3'909	

Abb. 4 Erwartete Wohnbautätigkeit (Stand: Ende Mai 2022)

### 3.3 Parameter der Bauzonenkapazität

Die Parameter Ausbaugrad, Wohnanteil und Geschossfläche pro Einwohner basieren auf den Daten der Quartieranalyse des Kantons Zürich. Die wichtigsten Datenquellen für die Quartieranalyse sind das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), das Einwohnerregister (EWR) und die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT).

Mit diesen Parametern wird die Bauzonenkapazität für das Prognosejahr 2040 gesteuert. Darum werden die Parameter auch als «Stellschrauben» bezeichnet.

#### Bauzonenfläche

Die erhobenen Flächen entsprechen den Abgrenzungen im Zonenplan. Da in diesen Flächen auch die Verkehrsflächen enthalten sind, werden pauschal 10% abgezogen. Damit entspricht die errechnete Fläche in etwa der anrechenbaren Grundstücksfläche.

#### Baumassenziffer

Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebendem Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die Baumassenziffer wurde gemäss den Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung für jede Zone entsprechend verwendet. Da bei Arealüberbauungen ein Bonus von max. 10% konsumiert werden darf, wurde die Baumassenziffer in Siedlungsteilen mit Arealüberbauungen anteilmässig erhöht. Für einen Siedlungsteil in der W3.0, welcher zu geschätzten 20% der Fläche mit Arealüberbauungen überbaut ist, wurde die Baumassenziffer beispielsweise um ein Fünftel des 10%-Bonus (0.06) auf 3.06 erhöht.

Da für einige Kern- und Zentrumszonen keine Baumassenziffer festgelegt ist, wurden in den betroffenen Siedlungsteilen die effektive Einwohnerzahl und die Geschossflächenreserven gemäss Quartieranalyse als Referenz verwendet.

#### Ausbaugrad

Der Ausbaugrad beschreibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch und rechtlich möglichen Geschossfläche. Der durchschnittliche Ausbaugrad liegt bei realisierten Überbauungen in der Regel bei 80 bis 90%. Ein tieferer Ausbaugrad bedeutet, dass Nutzungsreserven bestehen.

Der Ausbaugrad der Wohnzonen, Mischzonen (WG-Zonen) sowie Zentrumszonen lag im Jahr 2020 gesamtweit bei 66%. Die Prognose geht für das Jahr 2040 in denselben Bauzonen von einem Ausbaugrad von rund 80% aus (vgl. auch Karten im Anhang).

#### Wohnanteil

Der Wohnanteil umschreibt den Anteil der für Wohnzwecke genutzten Geschossfläche an der gesamten Geschossfläche. Es liegt auf der Hand, dass in reinen Wohnzonen der Wohnanteil nah an 100% liegt. Da in den Wohnzonen grundsätzlich ein Anteil für Gewerbe mit nicht störenden Auswirkungen berücksichtigt wurde, befindet sich der Wohnanteil mit wenigen Ausnahmen unter 95%.

Die Prognose geht davon aus, dass der Wohnanteil von 2020 bis 2040 um etwa 5% ansteigen wird. Neuerstellte Geschossflächen werden folglich verstärkt zu Wohnzwecken genutzt.

#### Geschossfläche pro Einwohner

Seit Jahren nimmt der Flächenbedarf pro Einwohner (E) zu. Die Geschossfläche pro Einwohner liegt in Mehrfamilienhauszonen bei 45 bis 55 m<sup>2</sup>/E und in Einfamilienhauszonen bei 60 m<sup>2</sup>/E und mehr. Im Gesamtdurchschnitt wird von einem Flächenbedarf von 50 bis 55 m<sup>2</sup>/E ausgegangen. In der Geschossfläche enthalten sind auch Nebennutzflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen. Ebenfalls in diesem Parameter enthalten sind die leerstehenden Wohnungen. Die Leerwohnungsquote der Stadt Bülach lag in den letzten zehn Jahren bei etwas unter 2%.

Die Prognose geht davon aus, dass der Geschossflächenverbrauch weiterhin leicht zunehmen wird.

### 3.4 Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven der Quartieranalyse des Kantons Zürich wurden für die Ermittlung der Parameter des Prognosejahres 2040, insbesondere des Ausbaugrades, herangezogen. Dabei wurde aufgrund des heutigen Wohnanteils bestimmt, welcher Teil dieser Reserven für Wohnzwecke in Anspruch genommen wird.

Die Geschossflächenreserven befinden sich auf unbebauten Grundstücken (Ausbaugrad 0%) und auf unternutzten Grundstücken, bei denen der Ausbaugrad unter 100% liegt. Eine vollständige Inanspruchnahme der Reserven, und damit ein Ausbaugrad von 100%, wird in bereits überbauten Gebieten jedoch kaum erreicht.

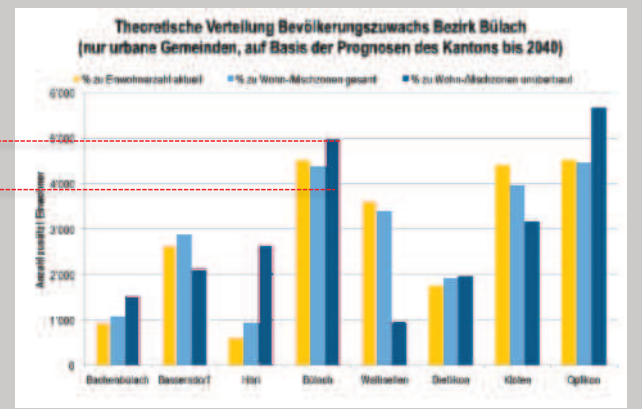
### 3.5 Kantonale Bevölkerungsprognose

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose des Kantons hat das Planungsbüro Daniel Christoffel für den Bezirk Bülach und die Region Unterland eine theoretische Verteilung des Bevölkerungszuwachses vorgenommen. Diese Verteilung erfolgte im Jahr 2018 anhand der Prognosedaten BPZH2018. Die aktualisierte kantonale Bevölkerungsprognose für den Bezirk Bülach und die Region Unterland (Trend ZH 2021) entspricht in etwa der Prognose von 2018 (BPZH2018). Folgedessen wurde die Verteilung mit der vorliegenden Prognose nicht aktualisiert.

Die Verteilung erfolgte unter der Vorgabe, dass die Handlungsräume «Stadtlandschaft» und «Urbane Wohnlandschaft» (Bülach) 80% des kantonalen Bevölkerungswachstums aufzunehmen haben. Bei Betrachtung des Bezirks müsste die Stadt Bülach im Jahr 2040 ca. 23 600 bis 24 300 Einwohner/-innen und bei Betrachtung der Region etwa 27 800 bis 30 900 Einwohner/-innen aufweisen. Die prognostizierten 27 300 Einwohner/-innen für das Jahr 2040 liegen im Bereich der Zahl der Region Unterland.

Die Gesamtkapazität der heutigen Nutzungsplanung liegt bei rund 30 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese Zahl ist jedoch stark abhängig vom Wohnanteil und der Geschossfläche pro Einwohner.

Prognosedaten [BPZH2018]



Prognosedaten [BPZH2018]

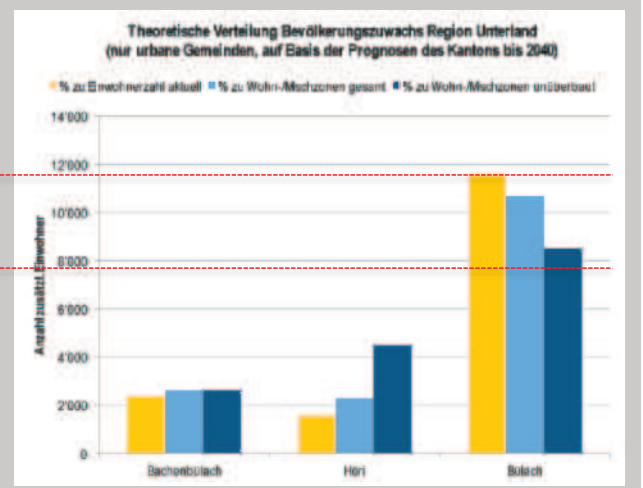


Abb. 5 Prognosedaten der kantonalen Prognose (Abbildungsquelle: Planungsbüro Daniel Christoffel)

# 4 – Bevölkerungsprognose 2040

## 4.1 Prognose Gesamtstadt

Abb. 6 zeigt die Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 und weist als Vergleichsbasis auch die bisherigen Bevölkerungsprognosen der Stadt Bülach aus.

Die Zahlen machen deutlich, dass in den nächsten 20 Jahren weiterhin mit einem starken Bevölkerungswachstum zu rechnen ist. Vor allem bis im Jahr 2025 dürfte sich das Wachstum im Bereich der letzten zehn Jahre bewegen, danach flacht die Entwicklung etwas ab. Im Jahr 2040 werden voraussichtlich ein Viertel mehr Personen in Bülach leben als im Jahr 2020. Dies entspricht einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 265 Personen respektive 1.09%.

Einen massgeblichen Einfluss auf das Bevölkerungswachstum haben das Glasi-Areal mit Bezug im 2022/23 (561 Wohnungen) und zu einem späteren Zeitpunkt die Überbauung Sonnenhof (ca. 160 Whg), die Überbauung Gringglen (Annahme 180 Whg) und das Gebiet Mettmenriet Ost (Annahme ca. 200 Whg).

	Prognose 2022	Veränderung zu 2020
2020	21'973	
2021	22'165	+ 0.9%
2022	23'355	+ 6.3%
2023	23'840	+ 8.5%
2024	24'105	+ 9.7%
<b>2025</b>	<b>24'395</b>	<b>+ 11.0%</b>
2026	24'520	+ 11.6%
2027	24'630	+ 12.1%
2028	24'745	+ 12.6%
2029	24'895	+ 13.3%
<b>2030</b>	<b>25'185</b>	<b>+ 14.6%</b>
2031	25'450	+ 15.8%
2032	25'670	+ 16.8%
2033	25'845	+ 17.6%
2034	25'995	+ 18.3%
<b>2035</b>	<b>26'280</b>	<b>+ 19.6%</b>
2036	26'490	+ 20.6%
2037	26'700	+ 21.5%
2038	26'905	+ 22.4%
2039	27'115	+ 23.4%
<b>2040</b>	<b>27'320</b>	<b>+ 24.3%</b>

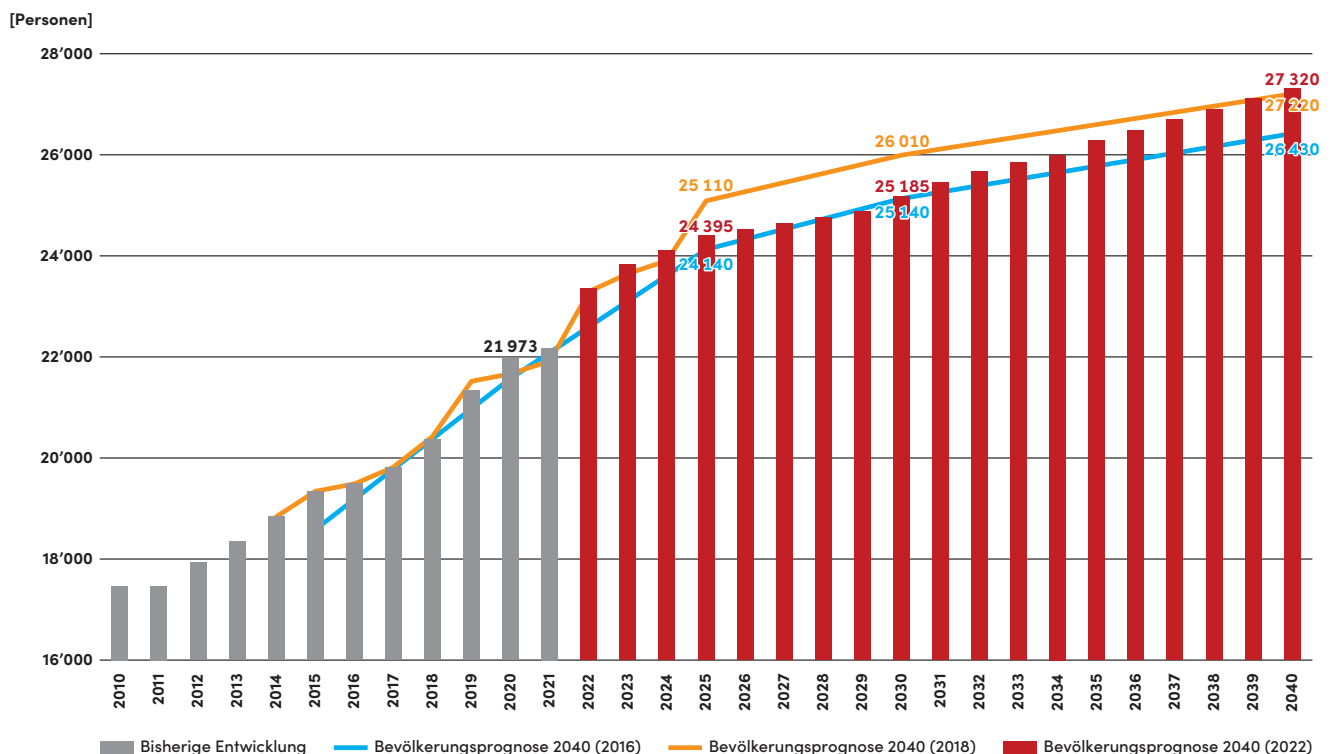


Abb. 6 Bisherige Entwicklung, aktuelle Bevölkerungsprognose und Vergleich mit den zwei bisherigen Prognosen

Die Einwohnerzahlen umfassen das gesamte Stadtgebiet, inklusive der OeB-Zonen und der Nichtbauzonen. Die vorliegende Bevölkerungsprognose geht von der rechtskräftigen Nutzungsplanung aus und nimmt bei den OeB- und Nichtbauzonen ein leichtes Bevölkerungswachstum (von 351 auf 370 Personen) an. Zurzeit läuft eine Revision der Nutzungsplanung, die unter anderem zum Ziel hat, das Geschossflächenpotenzial mittels Aufzonungen zu erhöhen. Welche Auswirkungen das zusätzliche Geschossflächenpotenzial auf die Bevölkerungsentwicklung haben könnte, ist zurzeit schwierig abzuschätzen. Insbesondere, da das Mass und die Ausdehnung der Aufzonungen noch unbekannt sind. Mit einer Vertiefung/Erweiterung der Bevölkerungsprognose ab voraussichtlich 2023 sollen die Auswirkungen untersucht und aufgezeigt werden.

## 4.2 Prognose Schule

Die Zuteilung der Schülerinnen und Schüler in der Stadt Bülach erfolgt grundsätzlich aufgrund der drei Einzugsgebiete (vgl. Abb. 7). In der Praxis sind die Grenzen der Zuteilungsgebiete fließend, für die Prognose wird jedoch eine klare Abgrenzung angewendet. Die Abgrenzung der Schul-Einzugsgebiete (SE) entspricht der bisherigen Prognose aus dem Jahr 2018.

Die vorliegende Prognose liefert für die drei Einzugsgebiete die Einwohnerzahlen der ganzen Bevölkerung und ist damit die Basis zur Ermittlung der Anzahl Schülerinnen und Schüler. Letzteres erfolgt wie bisher durch die Abteilung Bildung der Stadt Bülach.

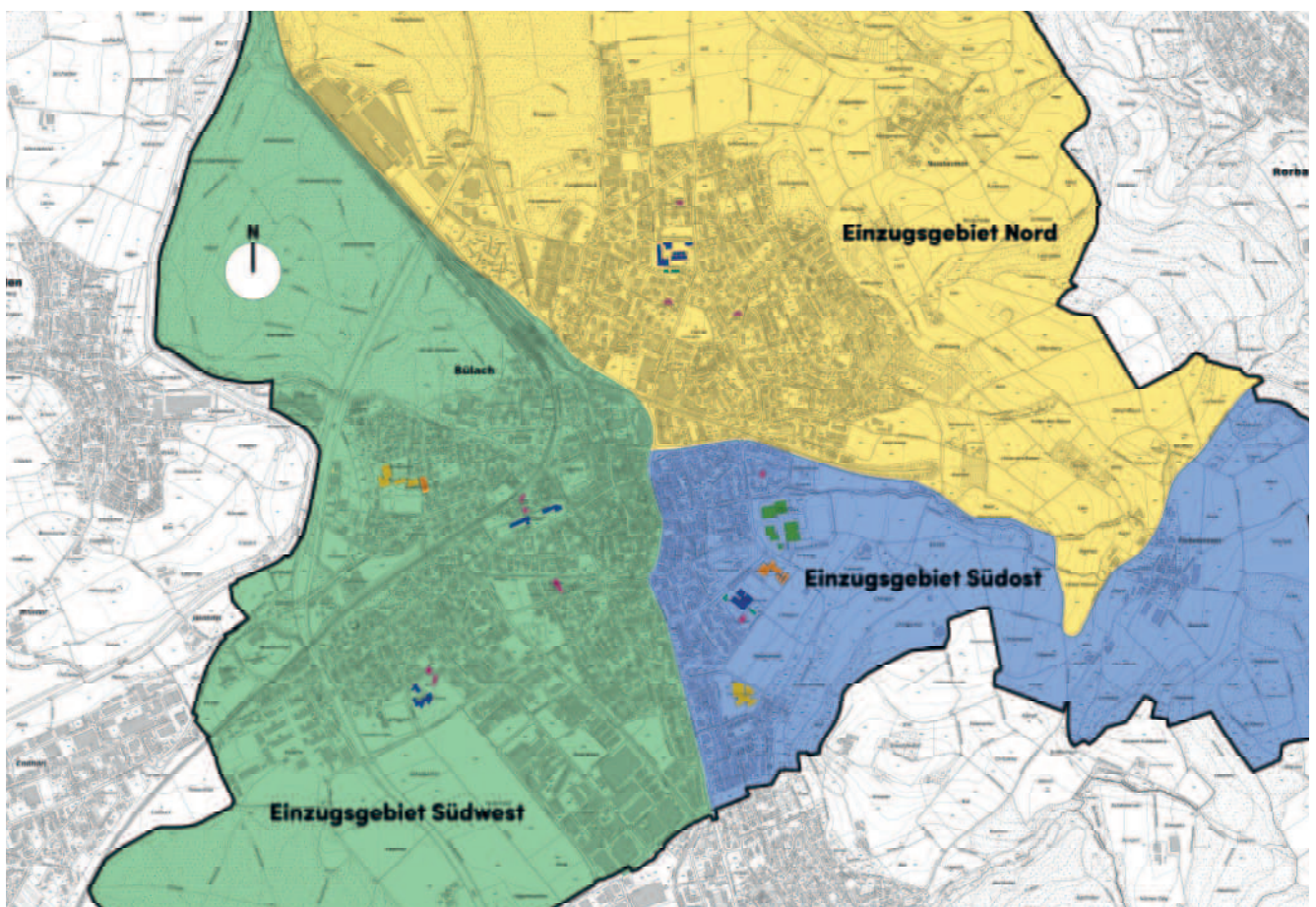


Abb. 7 Einteilung und Abgrenzung der drei Schul-Einzugsgebiete

Die Ergebnisse der aktuellen Prognose sind mit der Prognose aus dem Jahr 2018 vergleichbar (vgl. Linien in Abb. 8). Die Unterschiede sind je nach Prognosejahr bei bis zu 500 Personen, was bezogen auf die Schule eine Klasse mehr oder weniger bedeuten kann.

Bis ins Jahr 2040 wird im Schul-Einzugsgebiet (SE) Nord ein Bevölkerungswachstum von ca. 2640 Personen (+ 34%), im Einzugsgebiet Südost von etwa 650 Personen (+18%) und im Einzugsgebiet Südwest von ca. 2040 Personen (+ 19%). Dabei erfolgt im Einzugsgebiet Nord das grosse Wachstum bereits bis 2025, infolge des Bezugs der 561 Wohnungen im Glasi-Areal. Bis 2025 werden in diesem Einzugsgebiet etwa 1995 zusätzliche Personen (+ 26%) erwartet.

	SE Südost	SE Nord	SE Südwest
<b>2020</b>	<b>3'689</b>	<b>7'675</b>	<b>10'608</b>
2021	3'715	7'800	10'645
2022	3'735	8'925	10'700
2023	3'745	9'305	10'790
2024	3'750	9'505	10'850
<b>2025</b>	<b>3'760</b>	<b>9'670</b>	<b>10'965</b>
2026	3'770	9'705	11'045
2027	3'775	9'745	11'110
2028	3'785	9'780	11'180
2029	3'795	9'820	11'280
<b>2030</b>	<b>3'800</b>	<b>9'900</b>	<b>11'485</b>
2031	3'810	9'980	11'660
2032	3'820	10'015	11'835
2033	3'840	10'055	11'955
2034	3'860	10'090	12'045
<b>2035</b>	<b>3'950</b>	<b>10'130</b>	<b>12'205</b>
2036	4'030	10'165	12'295
2037	4'110	10'205	12'385
2038	4'190	10'240	12'475
2039	4'270	10'280	12'565
<b>2040</b>	<b>4'350</b>	<b>10'315</b>	<b>12'650</b>



Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung in den drei Einzugsgebieten und Vergleich mit der Prognose aus dem Jahr 2018 (Linien)

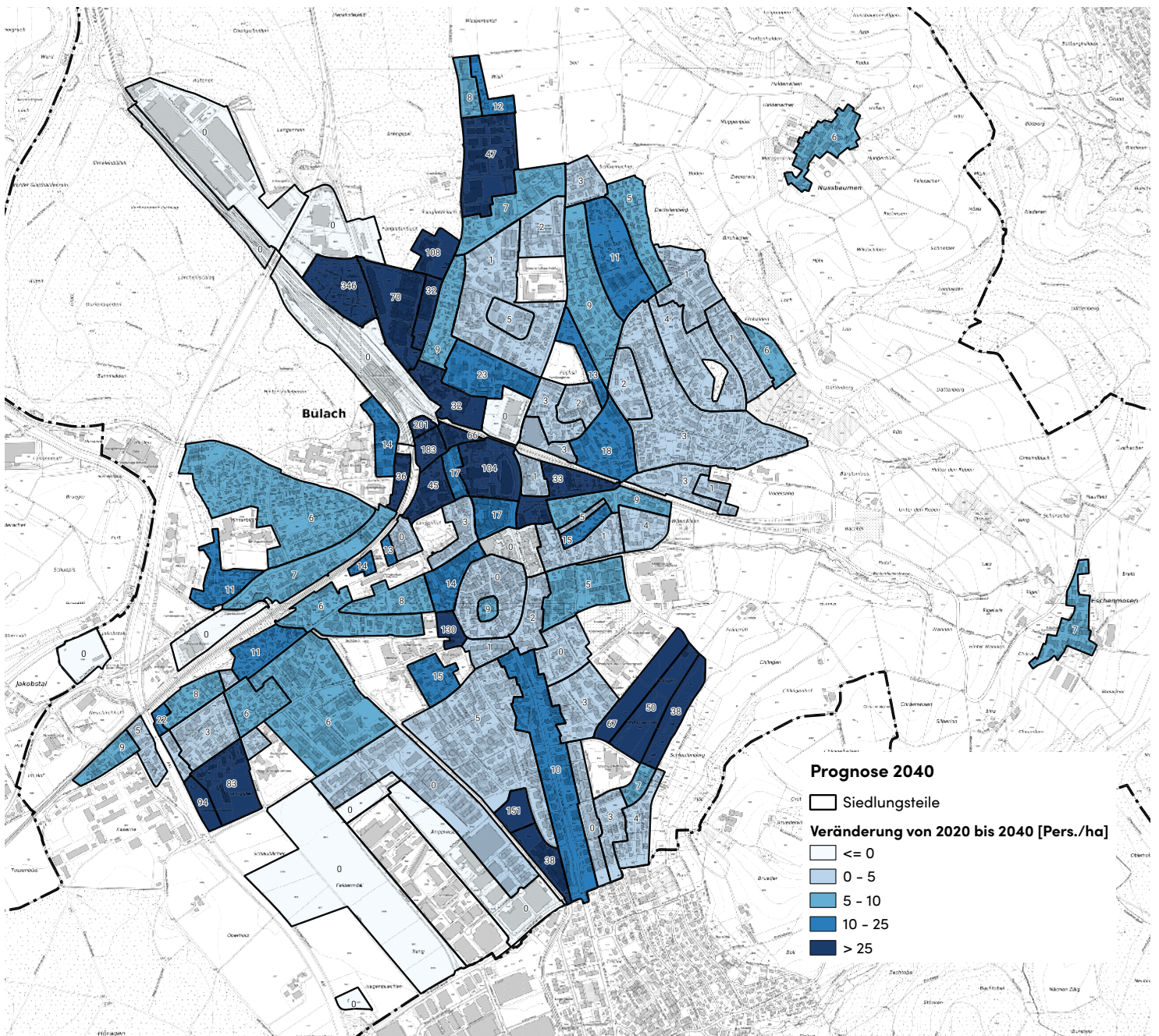


# Anhang

## Prognose 2040

### Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2040

Veränderung der Einwohnerzahl vom Ausgangsjahr 2020 bis zum Prognosejahr 2040.  
Dargestellt pro Siedlungsteil und in Personen pro Hektar (als Zahl und kategorisiert als Farbcode).



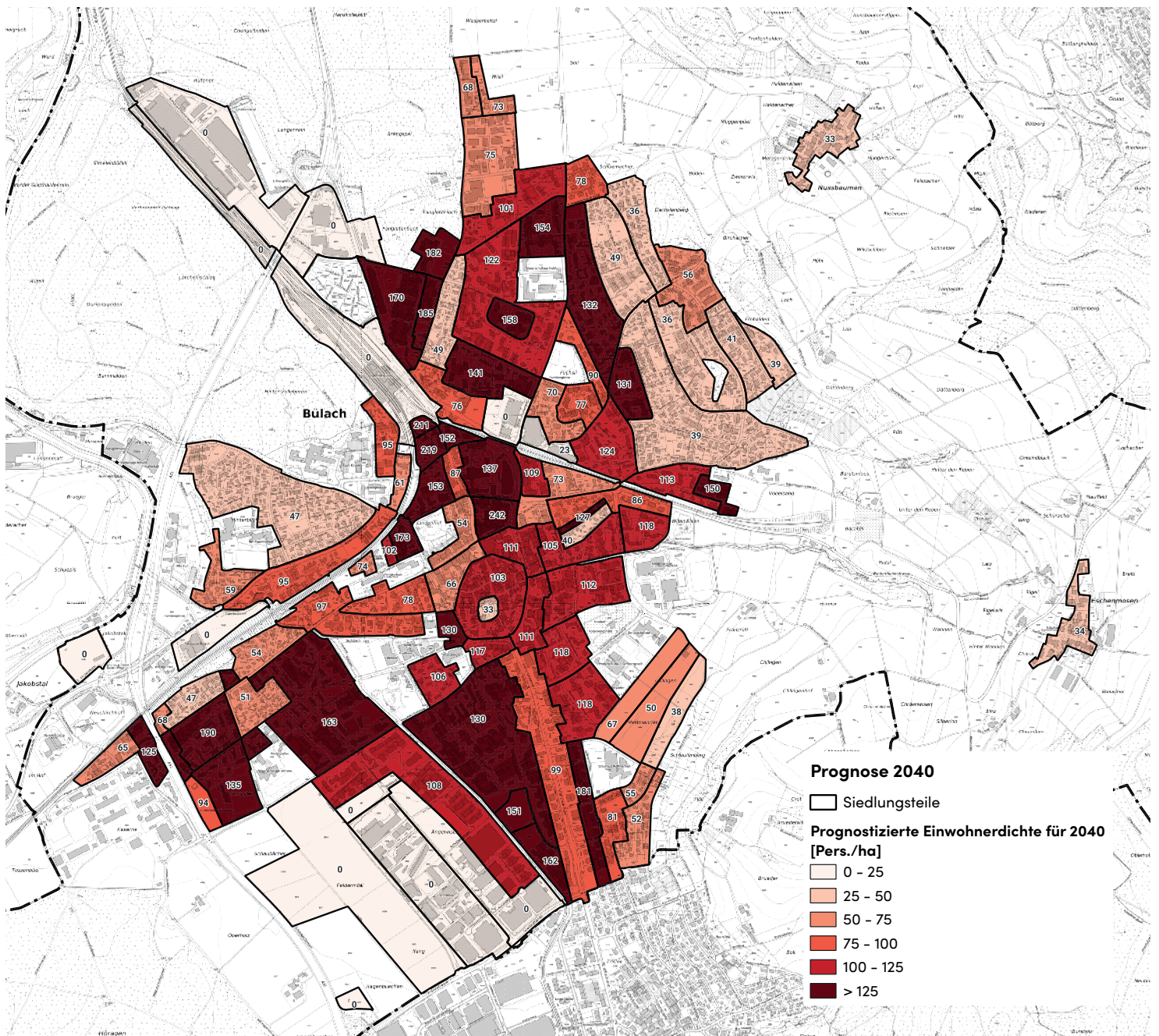




# Prognose 2040

## Einwohnerdichte im Jahr 2040

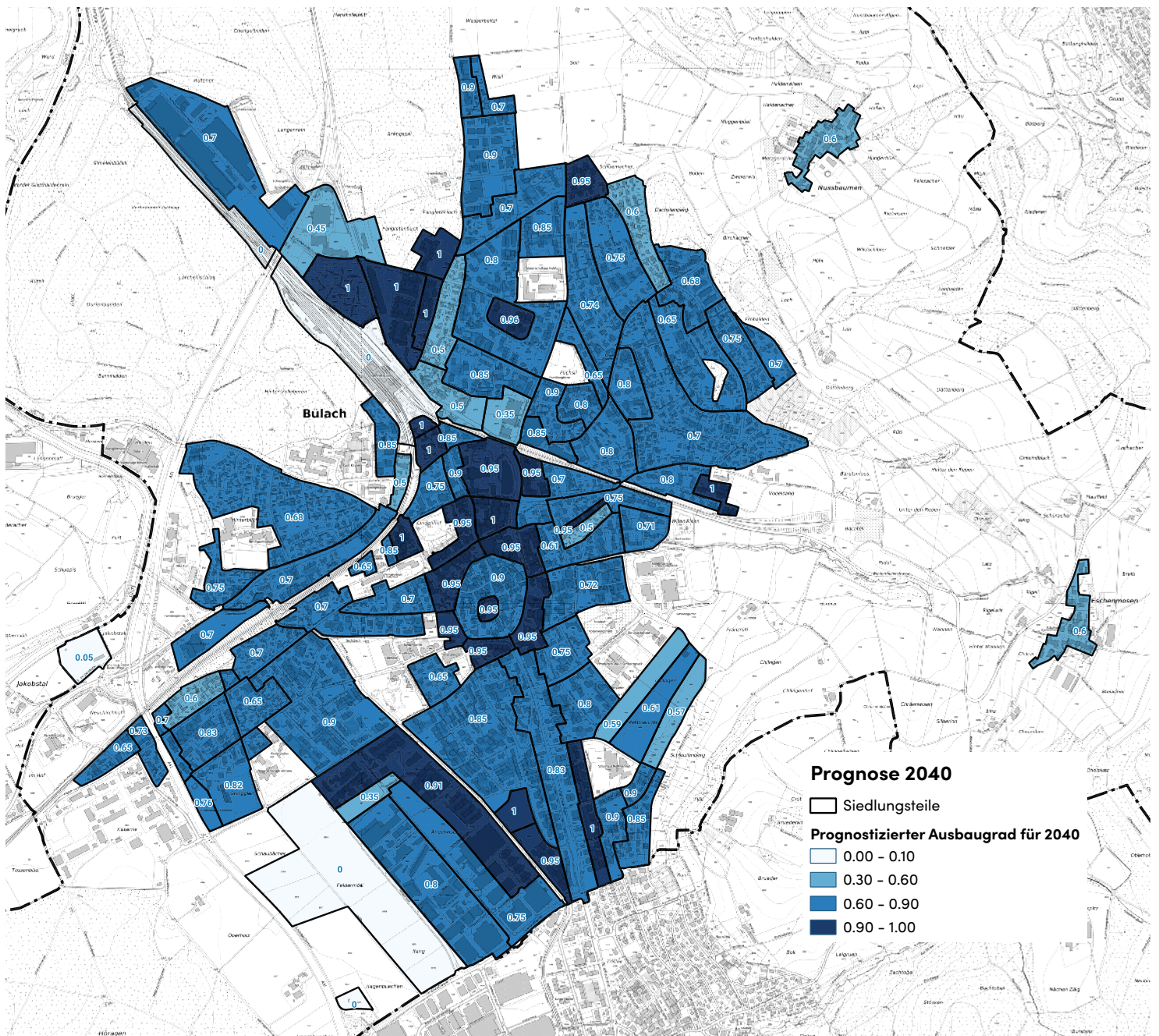
Prognostizierte Einwohnerdichte (Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar) im Jahr 2040. Die Einwohnerdichte ist in der untenstehenden Karte als Zahl und kategorisiert als Farbcode dargestellt. (Datenquelle: Quartieranalyse Kanton Zürich; Stand: 27.04.2020)



# Prognose 2040

## Ausbaugrad im Jahr 2040

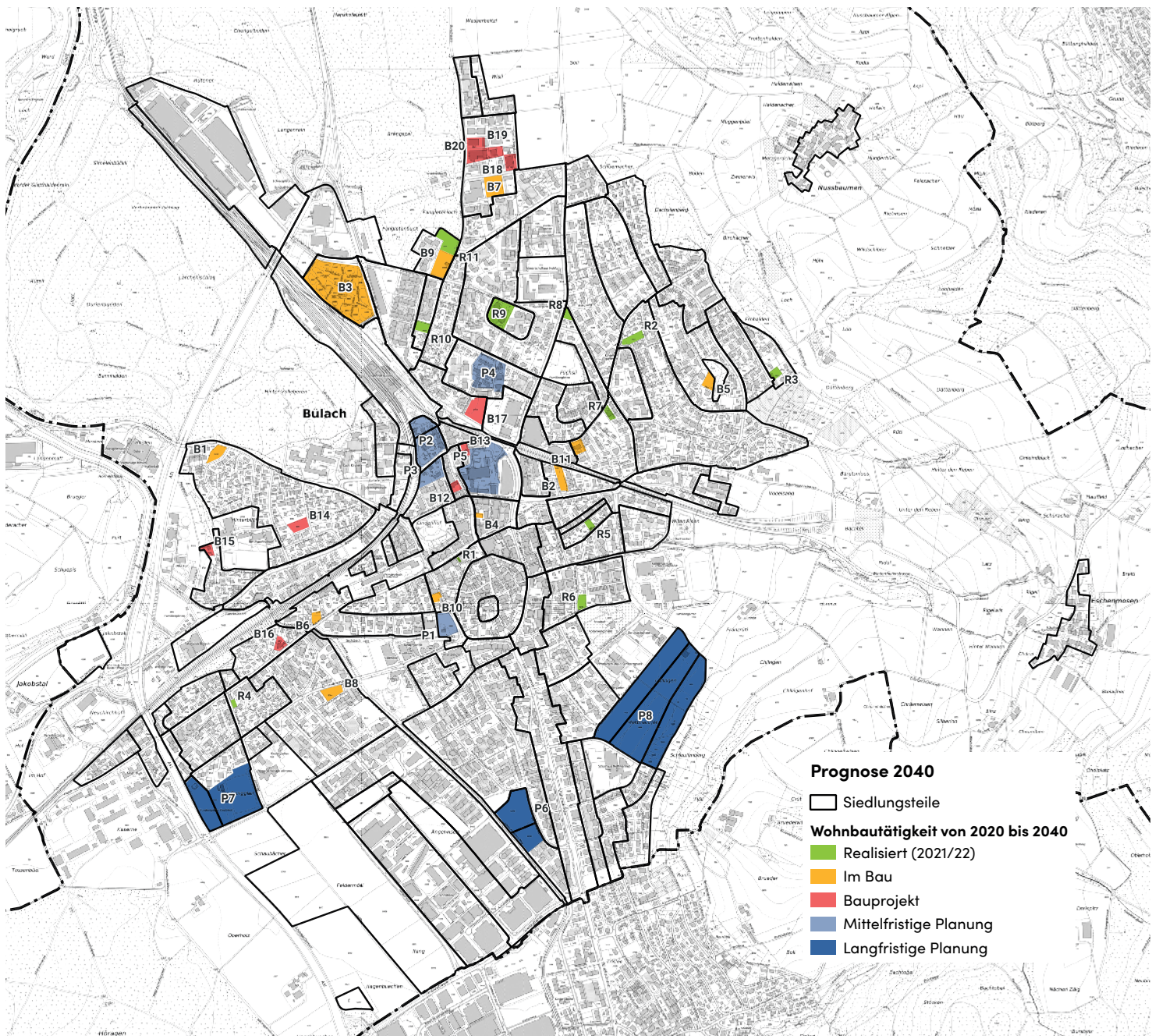
Prognostizierter Ausbaugrad im Jahr 2040. Anteil gebauter Geschossfläche zur theoretisch und rechtlich möglichen Geschossfläche. (Datenquelle: Quartieranalyse Kanton Zürich; Stand: 27.04.2020)



# Prognose 2040

## Erwartete Wohnbautätigkeit

Seit dem Jahr 2000 realisierte Wohnbauten (R1–R11), die im Bau befindlichen und baubewilligten Wohnbauten (B1–B20) sowie die mittel- bis langfristigen Planungen (P1–P8). Die Angabe zu den Wohnbauten stammen von der Abteilung Planung und Bau der Stadt Bülach (Stand Ende Mai 2022).



# Prognose 2040

## Erwartete Wohnbautätigkeit

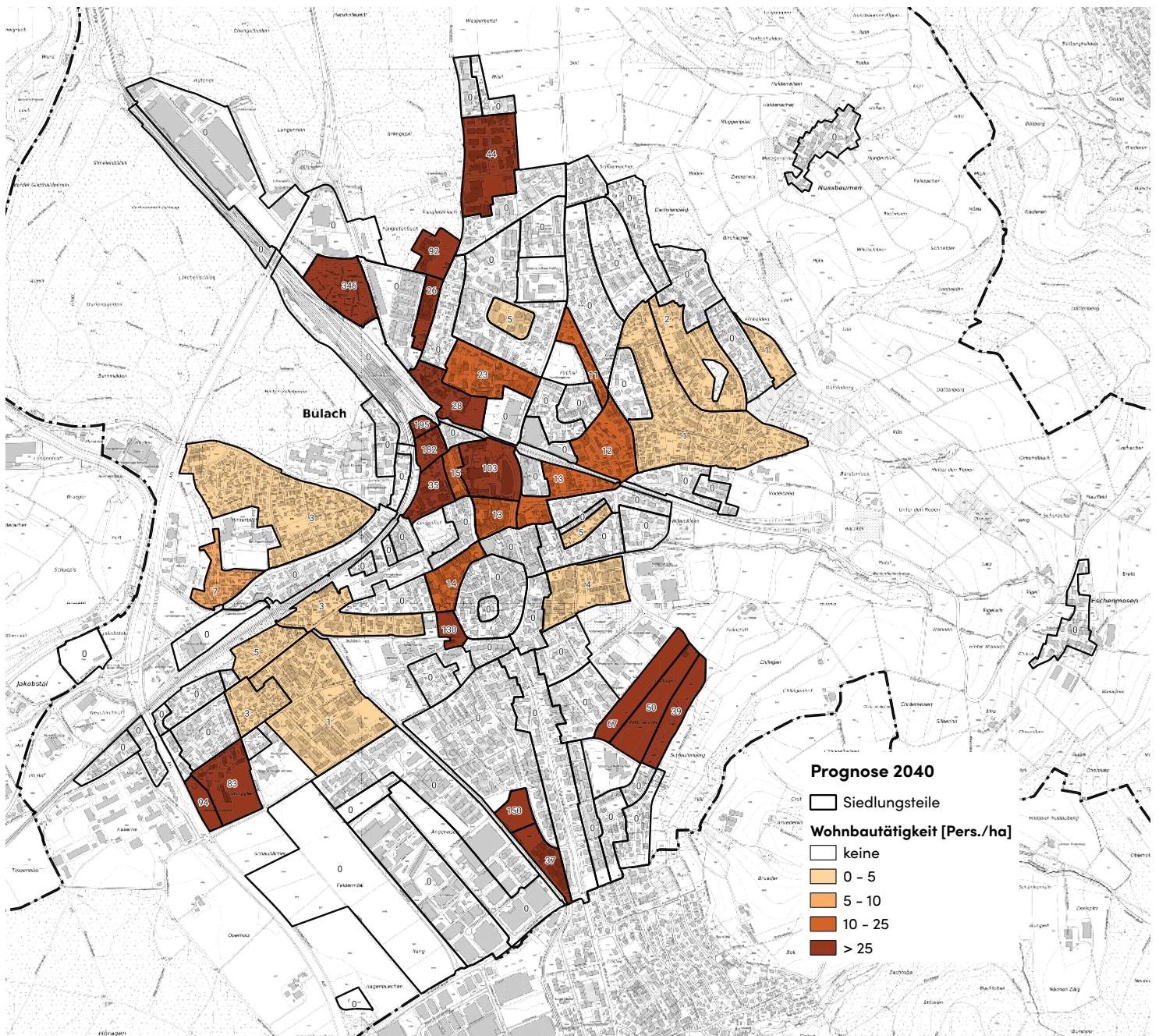
Seit dem Jahr 2000 realisierte Wohnbauten (R1–R11), die im Bau befindlichen und baubewilligten Wohnbauten (B1–B20) sowie die mittel- bis langfristigen Planungen (P1–P8). Die Angabe zu den Wohnbauten stammen von der Abteilung Planung und Bau der Stadt Bülach (Stand Ende Mai 2022).

Kenn- Nr.	Projekte und Planungen	Nr.	Zu erwartende Anzahl Neubauwohnungen (zusätzliche Wohnungen)													Total Whg	Total Einw.	Einw./ Whg										
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033				2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2040+		
R1	Kasernenstrasse 7	7	3																					3	6	2.12		
R2	Dachslenberg-/Trottenstrasse	21	8																						8	17	2.12	
R3	Winzerweg 33	24	1																						1	2	2.12	
R4	Leeweg 3a	30	3																						3	6	2.12	
R5	Stadtfächer 14	32	2																						2	4	2.12	
R6	Friedhofstrasse 19	55	7																						7	15	2.12	
R7	Dachslenbergstrasse 20	58	7																						7	15	2.12	
R8	Berglistrasse 45	60	7																						7	15	2.12	
R9	Solibodenstrasse 8/20	66	3																						3	6	2.12	
R10	Solistrasse 15	83	15																						15	32	2.12	
R11	Solistrasse	84		39																					39	83	2.12	
B1	Furtrainstrasse 27	26		12																					12	25	2.12	
B2	Sonneggweg 1 + 3	74b		17																					17	36	2.12	
B3	Glasi-Areal	77		461	100																				561	1'189	2.12	
B4	Bahnhofstrasse 12	9		10																					10	21	2.12	
B5	Am Fasnachtsbuck 30	22		5																					5	11	2.12	
B6	Kasernenstrasse 46	44		7																					7	15	2.12	
B7	Irchelstrasse 6a + 6b	80		22																					22	47	2.12	
B8	Allmendstrasse 27/29	45		4																					4	8	2.12	
B9	Solistrasse 29 + 31	84		36																					36	76	2.12	
B10	Poststrasse 21	7		10																					10	21	2.12	
B11	Dachslenbergstrasse 8a	58			14																				14	30	2.12	
B12	Bahnhofstrasse 19	10		3	3																				6	13	2.12	
B13	Dammstrasse 2	13		4	3																				7	15	2.12	
B14	Harriegelstrasse 14a/b	26		4	4																				8	17	2.12	
B15	Murgasse	27		3	4																				7	15	2.12	
B16	Kasernenstrasse 62	29		2	3																				5	11	2.12	
B17	Frohburgweg	76		17	17																				34	72	2.12	
B18	Steinackerstrasse 1a/b	80		7	6																				13	28	2.12	
B19	Solistrasse 70	80		12	12																				24	51	2.12	
B20	Solistrasse 68 / Steinackerstr. 3a	80		25	25																				50	106	2.12	
P1	Grampenpark (Gadi Ganz-Wiese)	6			25	25																			50	106	2.12	
P2	Überbauung Herti	16a					6	6	6	6	6	6													36	76	2.12	
P2	Überbauung Herti	16b					14	14	14	14	14	14													84	178	2.12	
P3	GP Lindenhof	14						15	15																	30	64	2.12
P4	Kernstrasse/Neugut	65							20	20																40	85	2.12
P5	Überbauung Sonnenhof	13								50	50	50	10													160	339	2.12
P6	Überbauung Cholplatz	51											28	27	27											82	174	2.12
P6	Überbauung Cholplatz	52											11	10	10											31	66	2.12
P7	Überbauung Gringglen	47													23	23	23	23	23	23	23	23	63		138	293	2.12	
P7	Überbauung Gringglen	71													7	7	7	7	7	7	7	7	27		42	89	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	19a													7	7	7	7	7	7	7	7	21		42	89	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	20													13	13	13	13	13	13	13	13	39		78	165	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	40													14	14	14	14	14	14	14	14	42		84	178	2.12	
<b>Ergebnis</b>			<b>56</b>	<b>529</b>	<b>194</b>	<b>91</b>	<b>102</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>35</b>	<b>105</b>	<b>90</b>	<b>70</b>	<b>49</b>	<b>37</b>	<b>101</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>192</b>	<b>1'844</b>	<b>3'909</b>			

# Prognose 2040

## Erwartete Wohnbautätigkeit nach Siedlungsteil

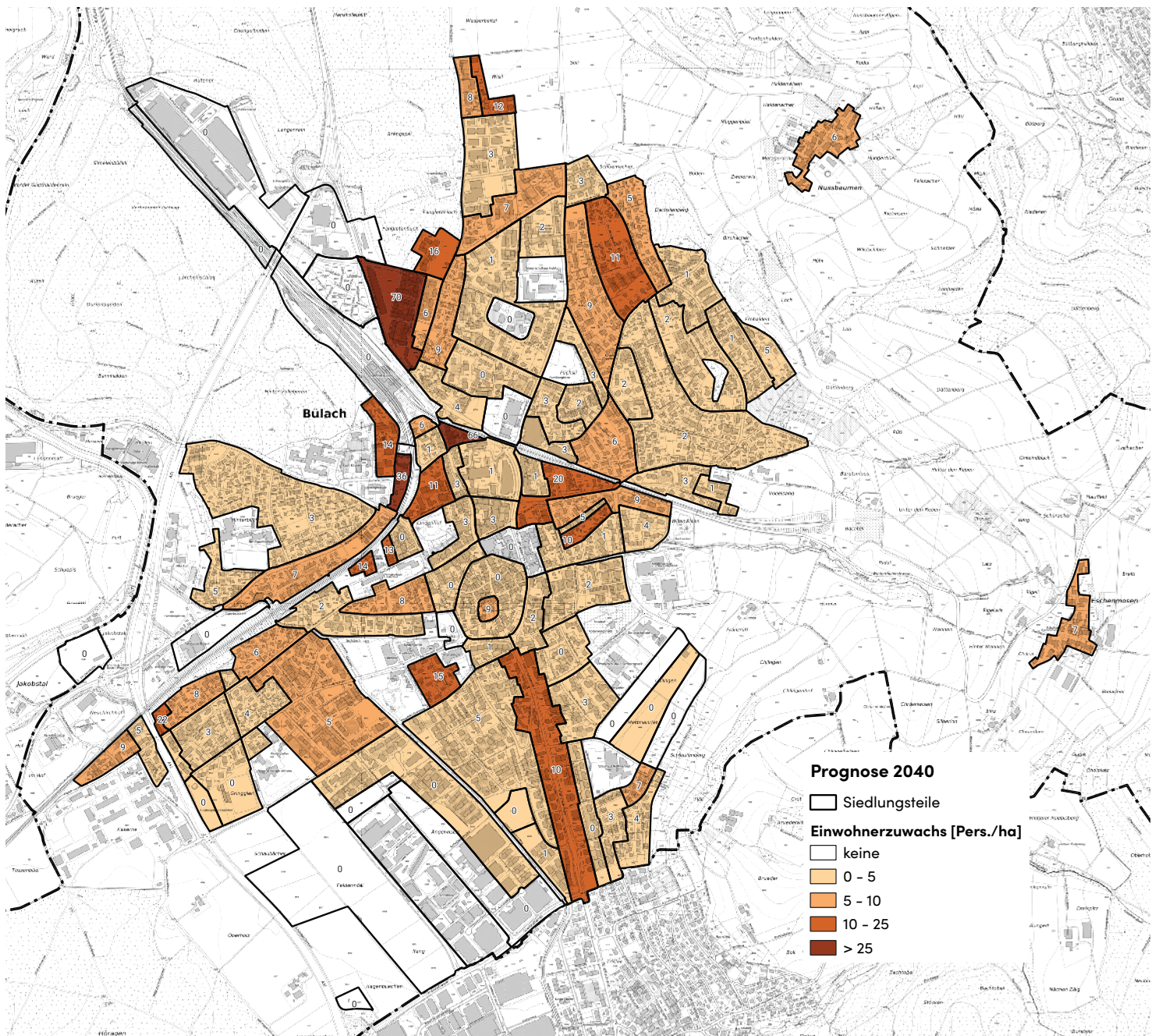
Die Wohnbautätigkeit entspricht den bewilligten und bekannten Wohnbauten sowie den mittel- bis langfristigen Planungen. In der untenstehenden Karte sind die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner bezogen auf die Siedlungsteile (Personen pro Hektar, als Zahl und kategorisiert als Farbcode) dargestellt.



# Prognose 2040

## Einwohnerzuwachs nach Siedlungsteil

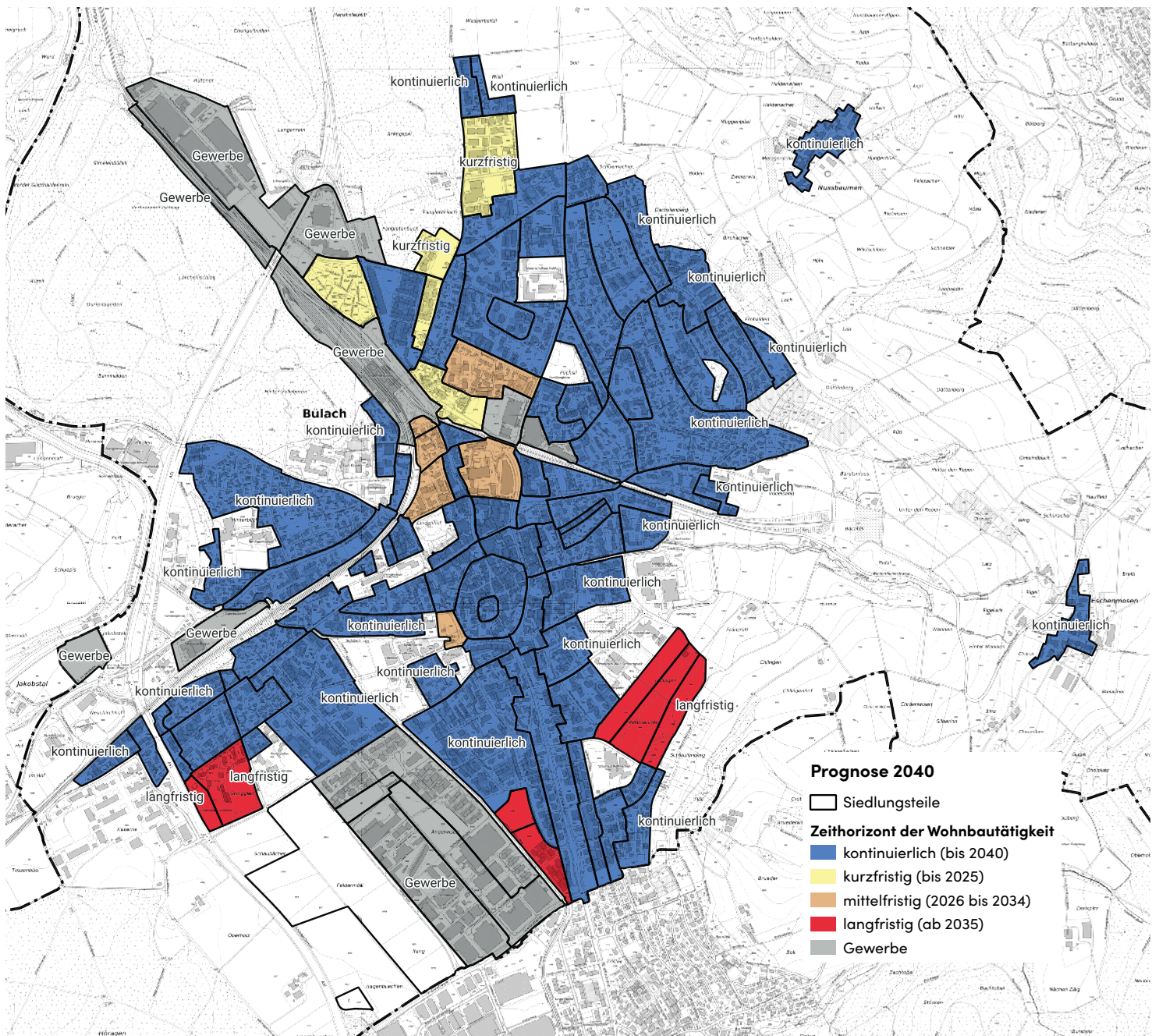
Der Einwohnerzuwachs ist eine kontinuierliche Veränderung bis 2040 aufgrund der Inanspruchnahme der Geschossflächenreserven, von Umnutzungen zu Wohnzwecken und einer Veränderung der Wohnungsbelegung. In der untenstehenden Karte sind die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner bezogen auf die Siedlungsteile (Personen pro Hektar, als Zahl und kategorisiert als Farbcode) abgebildet.



# Prognose 2040

## Zeithorizont der baulichen Entwicklung

Grössere Wohnbauprojekte und Planungen sind nach Siedlungsteil mit einem Zeithorizont versehen.  
(Angabe zur Wohnbautätigkeit durch die Abteilung Planung und Bau; Stand: Ende Mai 2022)

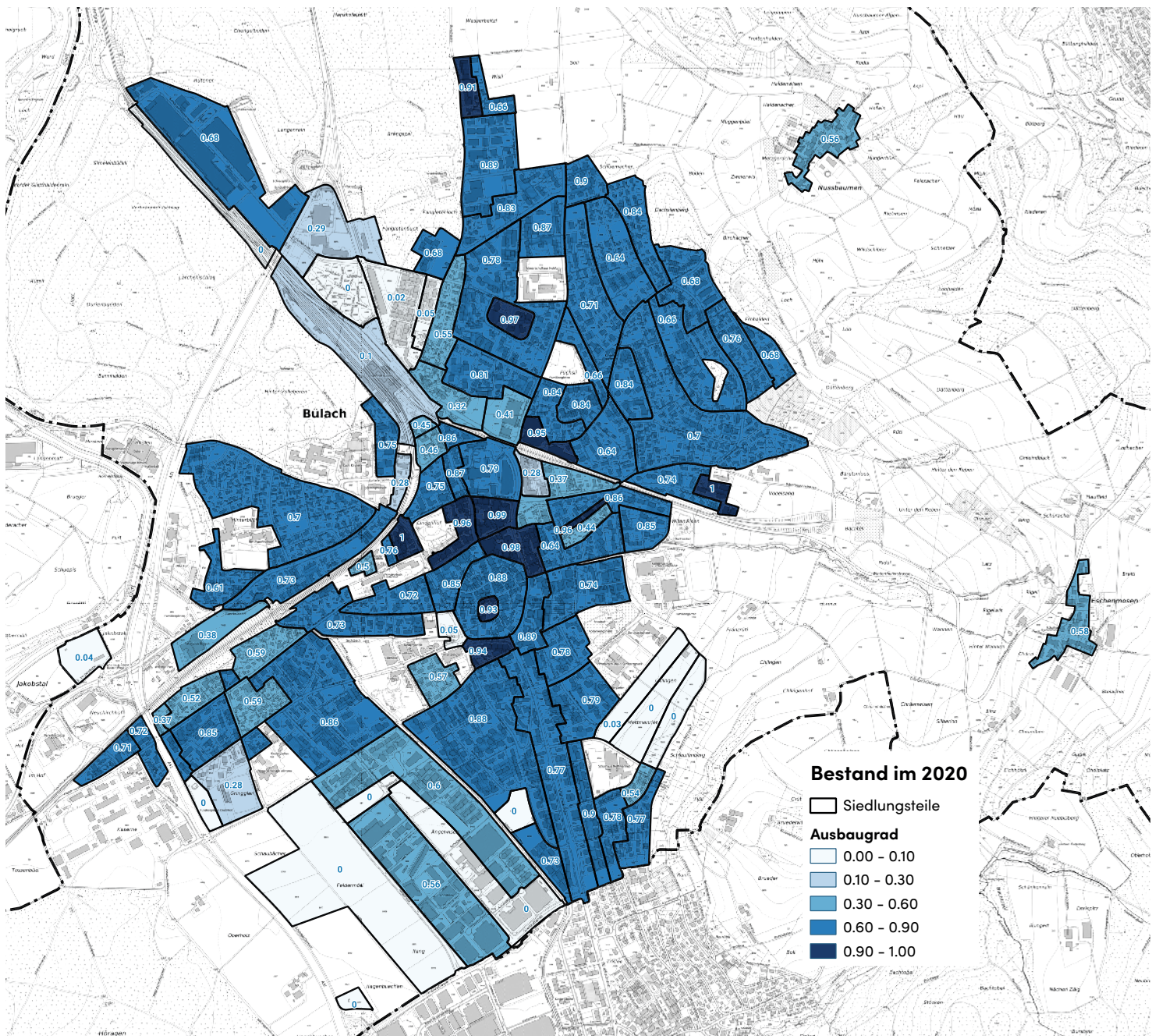




# Analysekarte

## Ausbaugrad im Jahr 2020

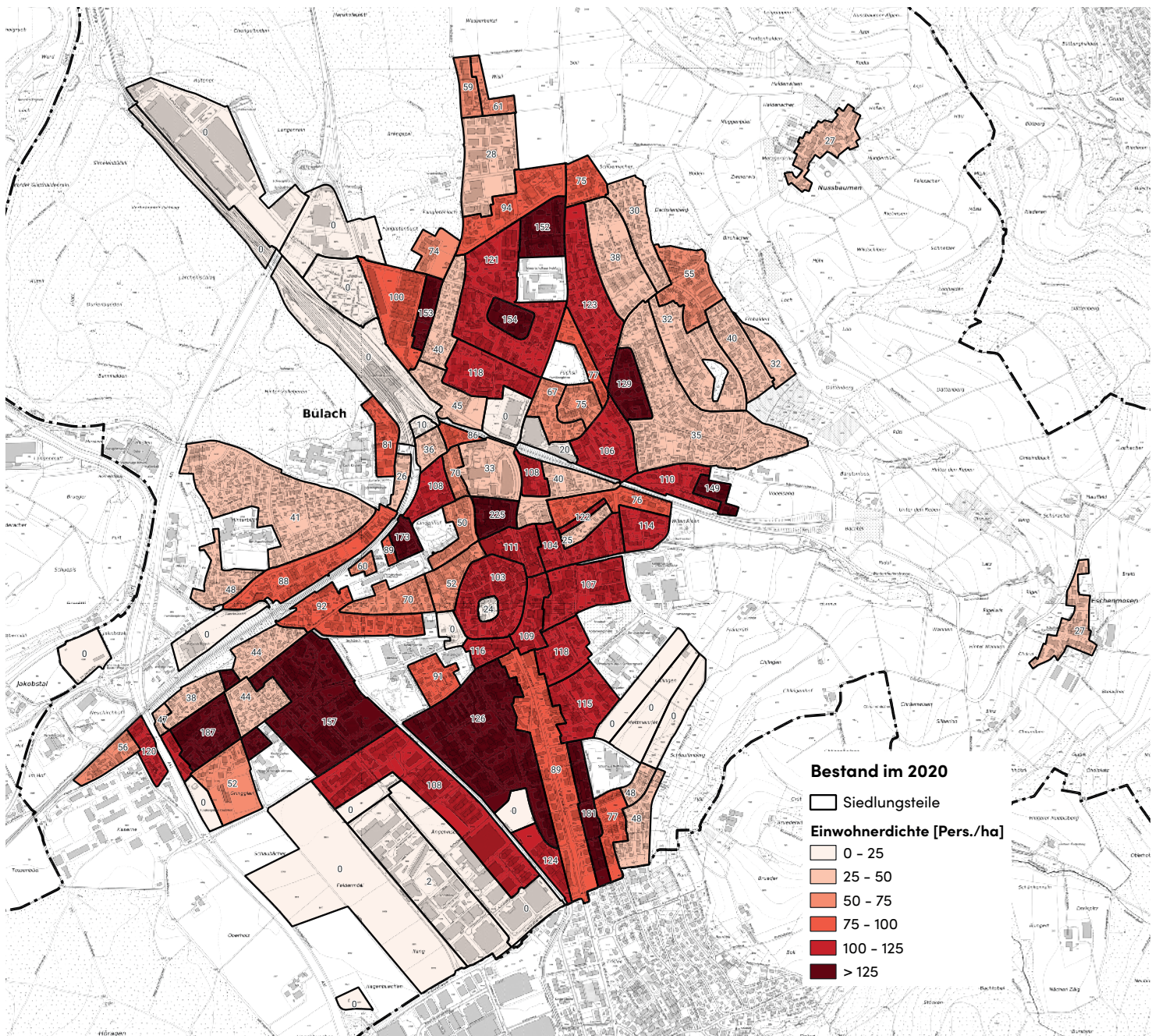
Anteil gebauter Geschossfläche zur theoretisch und rechtlich möglichen Geschossfläche  
 (Datenquelle: Quartieranalyse Kanton Zürich; Stand: 27.04.2020)



# Analysekarte

## Einwohnerdichte im Jahr 2020

Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar; dargestellt in der untenstehenden Karte als Zahl und kategorisiert als Farbcode (Datenquelle: Quartieranalyse Kanton Zürich; Stand: 27.04.2020)



# Analysekarte

## Beschäftigtendichte im Jahr 2020

Anzahl Beschäftigte pro Hektar; dargestellt in der untenstehenden Karte als Zahl und kategorisiert als Farbcode (Datenquelle: Quartieranalyse Kanton Zürich; Stand: 27.04.2020)

