

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

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

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).

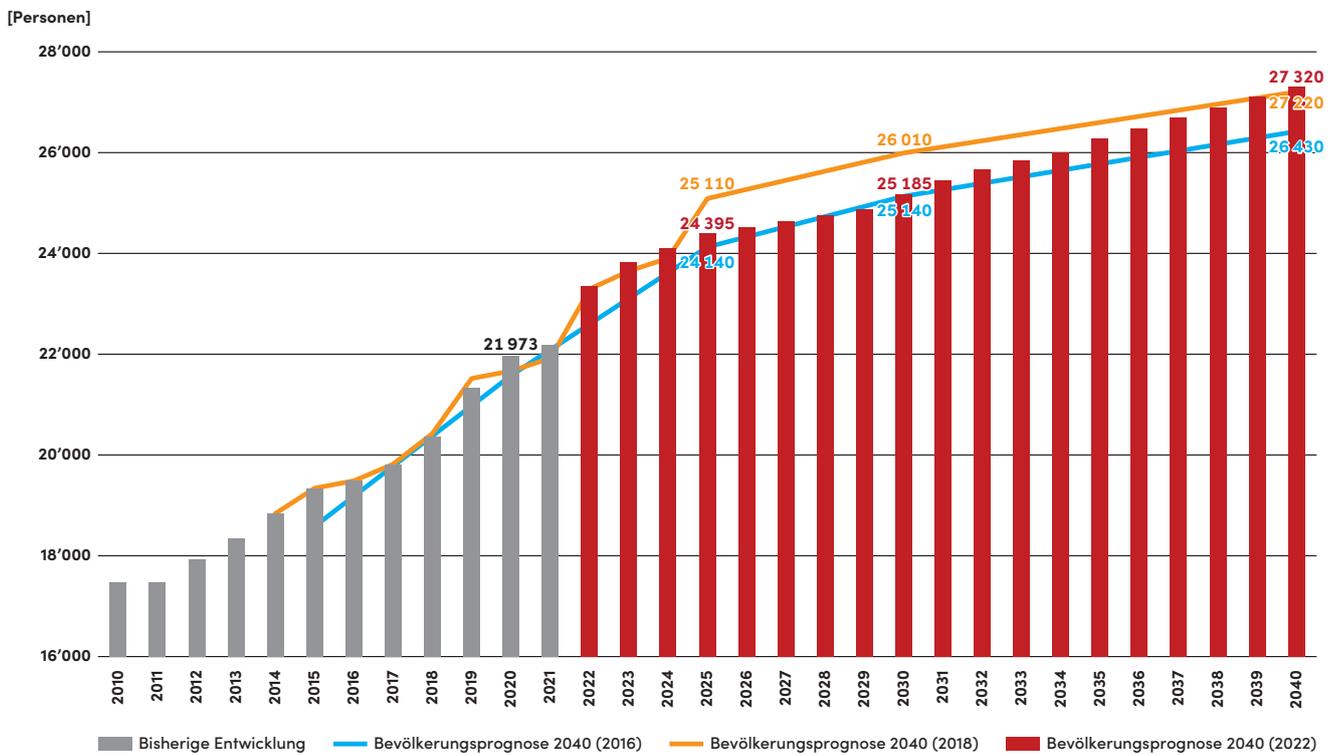


Abb. 1 Bisherige Entwicklung, aktuelle Bevölkerungsprognose und Vergleich mit den zwei bisherigen Prognosen

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.

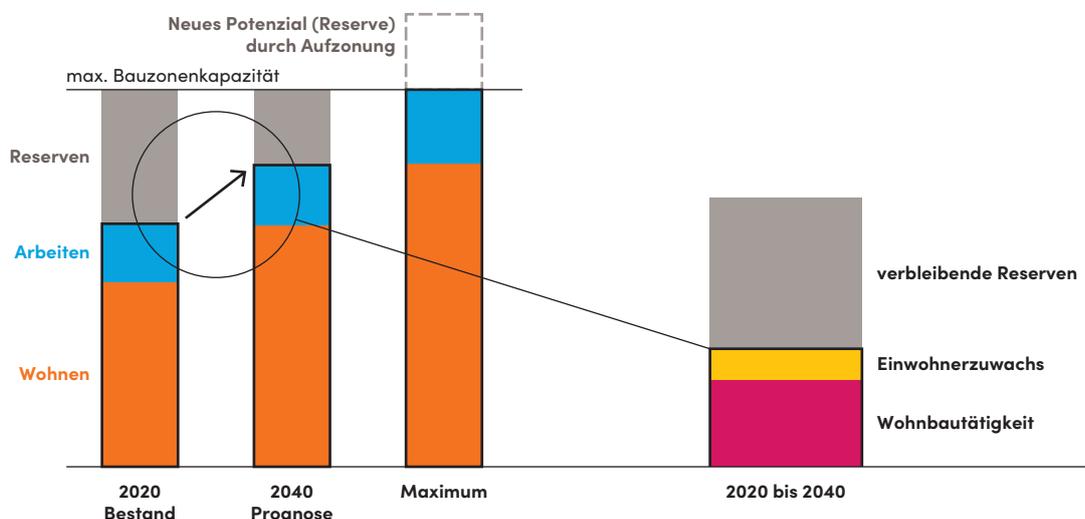


Abb. 2 Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität im 2020 und 2040 (links) und Inanspruchnahme der Reserven für Wohnen von 2020 bis 2040 durch die Wohnbautätigkeit und den Einwohnerzuwachs.

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.

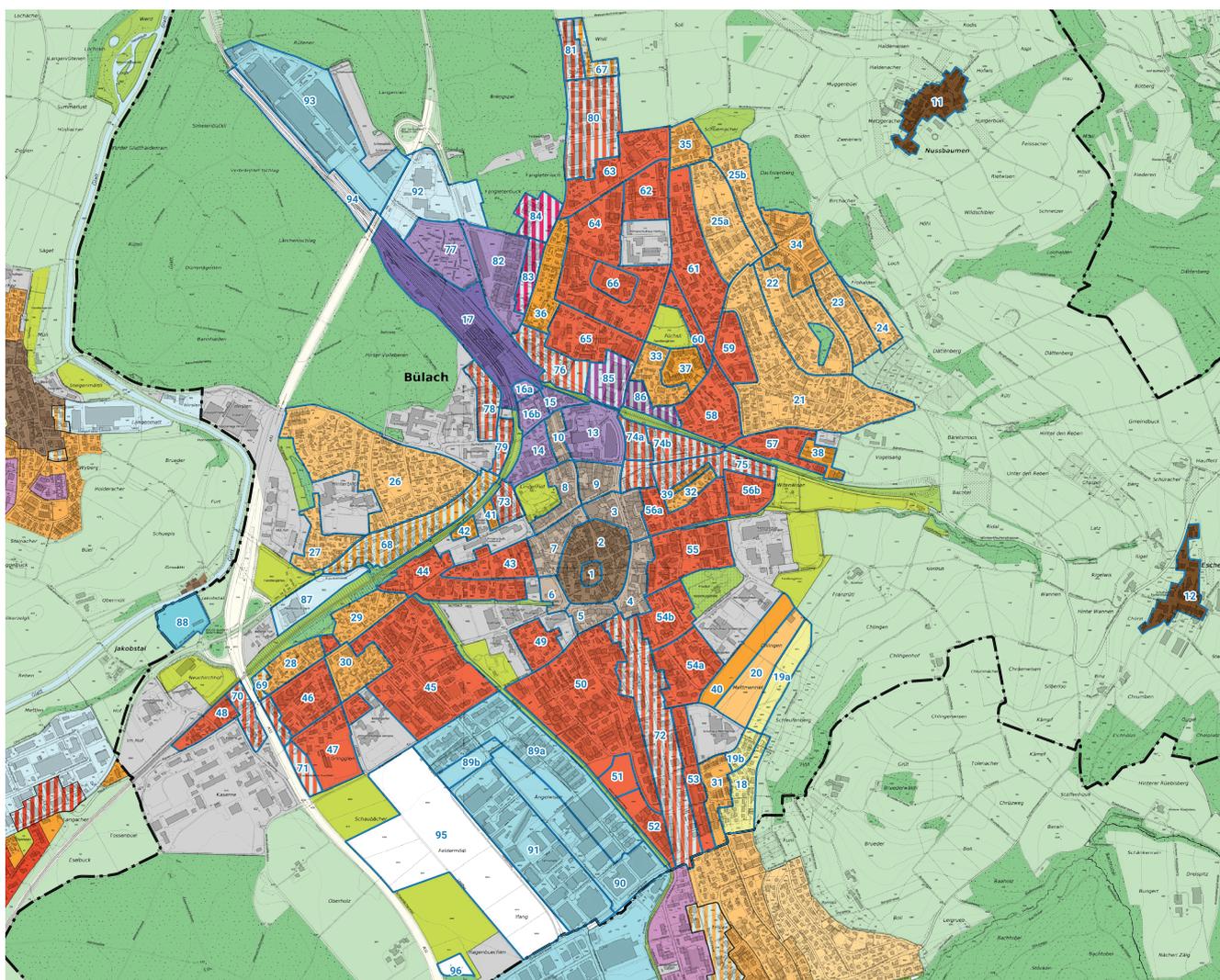


Abb. 3 Abgrenzung der Siedlungsteile (Nrn. 1 bis 96) für die Bevölkerungsprognose, hinterlegt mit dem Zonenplan

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 m²/E und in Einfamilienhauszonen bei 60 m²/E und mehr. Im Gesamtdurchschnitt wird von einem Flächenbedarf von 50 bis 55 m²/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.

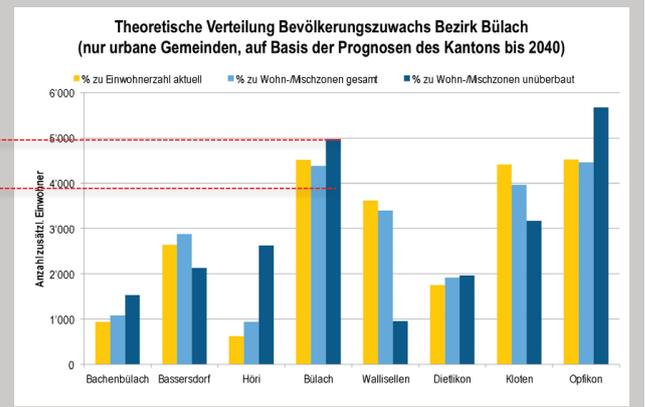
3.5 Kantonale Bevölkerungsprognose

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]

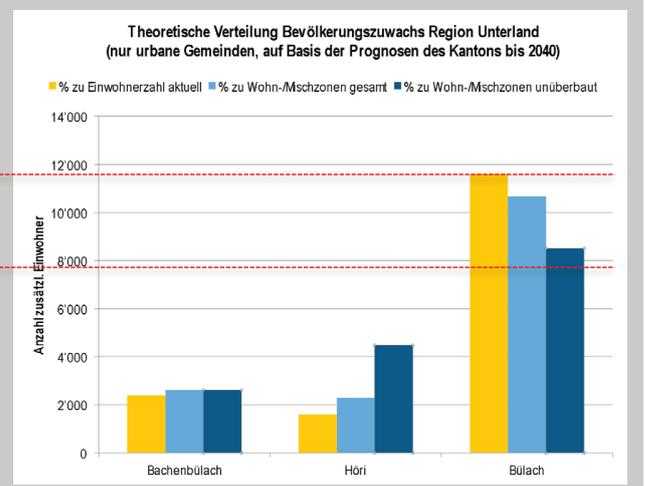


Abb. 5 Prognosedaten der kantonalen Prognose (Abbildungsquelle: Planungsbüro Daniel Christoffel)

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%
2025	24'395	+ 11.0%
2026	24'520	+ 11.6%
2027	24'630	+ 12.1%
2028	24'745	+ 12.6%
2029	24'895	+ 13.3%
2030	25'185	+ 14.6%
2031	25'450	+ 15.8%
2032	25'670	+ 16.8%
2033	25'845	+ 17.6%
2034	25'995	+ 18.3%
2035	26'280	+ 19.6%
2036	26'490	+ 20.6%
2037	26'700	+ 21.5%
2038	26'905	+ 22.4%
2039	27'115	+ 23.4%
2040	27'320	+ 24.3%

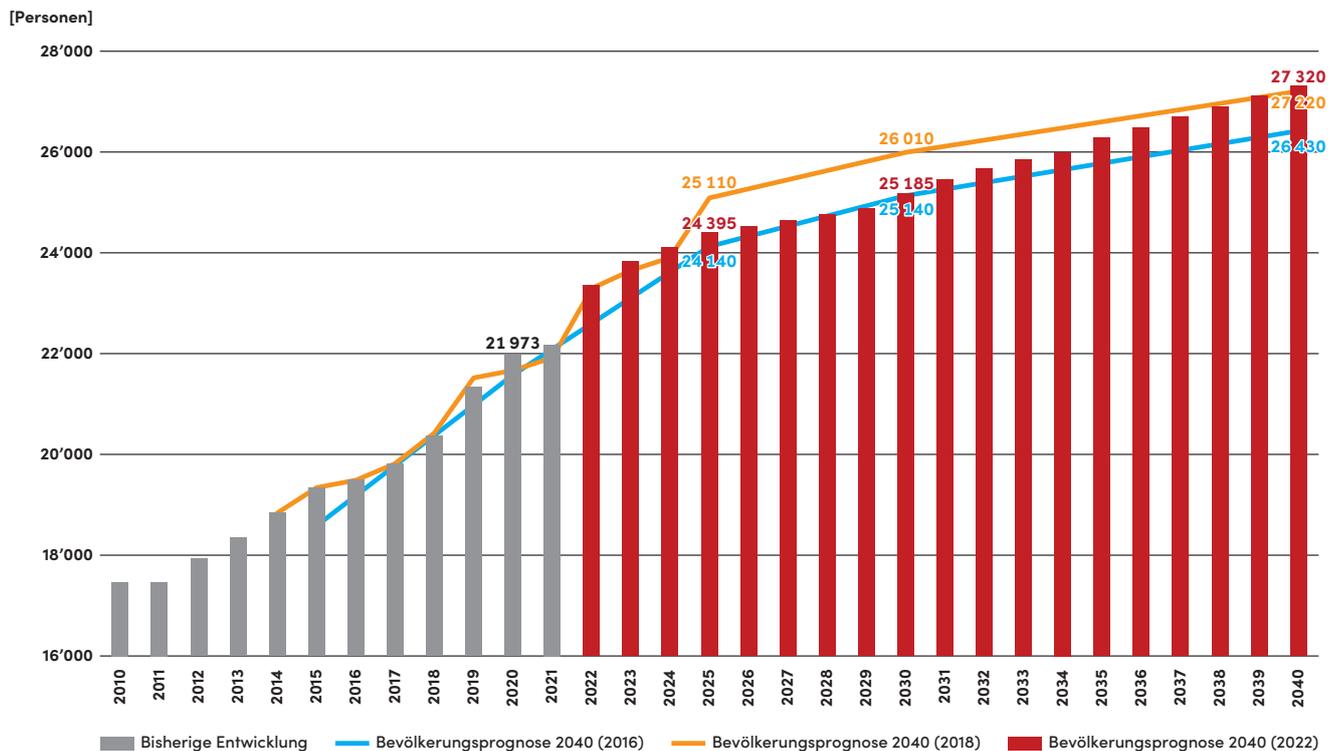


Abb. 6 Bisherige Entwicklung, aktuelle Bevölkerungsprognose und Vergleich mit den zwei bisherigen Prognosen

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.

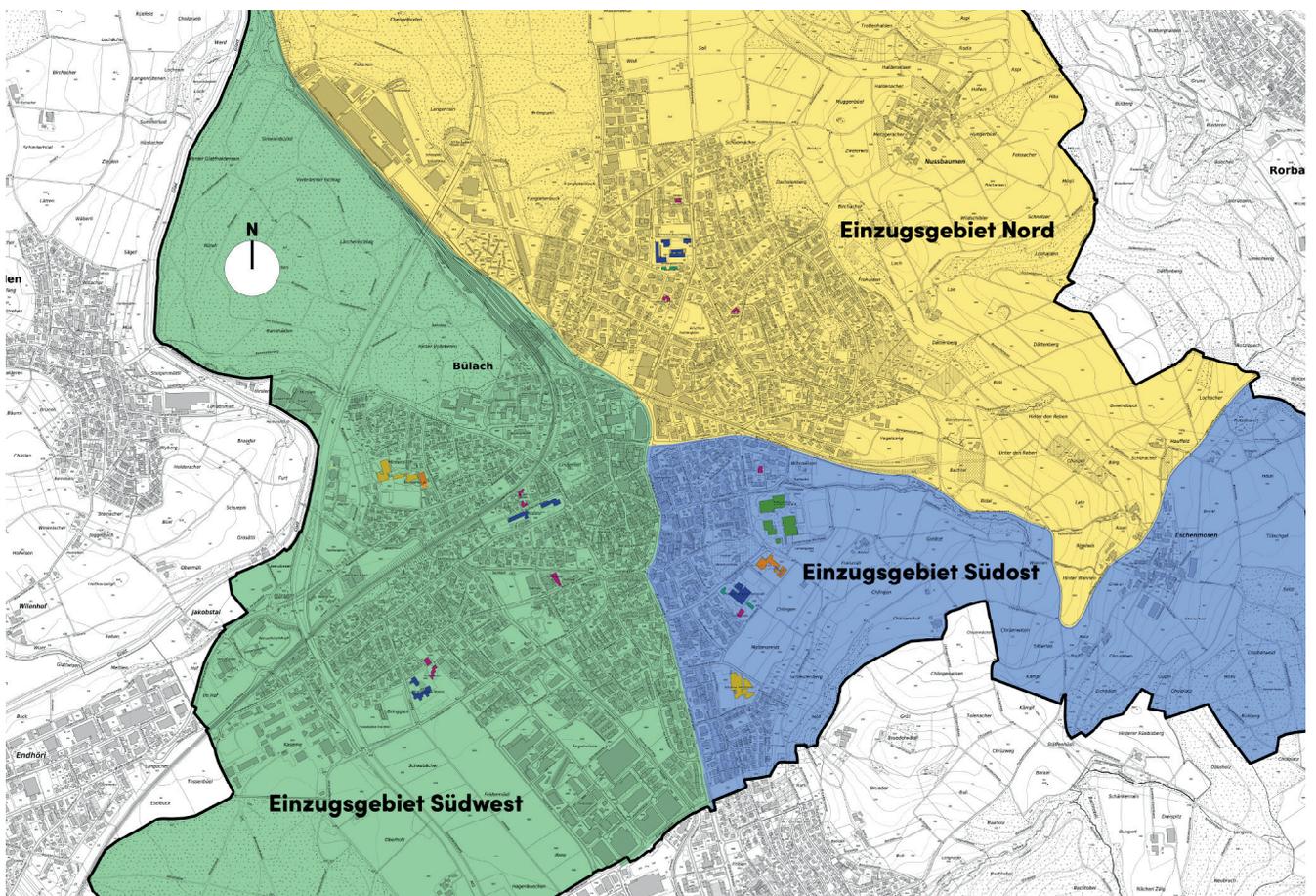


Abb. 7 Einteilung und Abgrenzung der drei Schul-Einzugsgebiete

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
2020	3'689	7'675	10'608
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
2025	3'760	9'670	10'965
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
2030	3'800	9'900	11'485
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
2035	3'950	10'130	12'205
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
2040	4'350	10'315	12'650

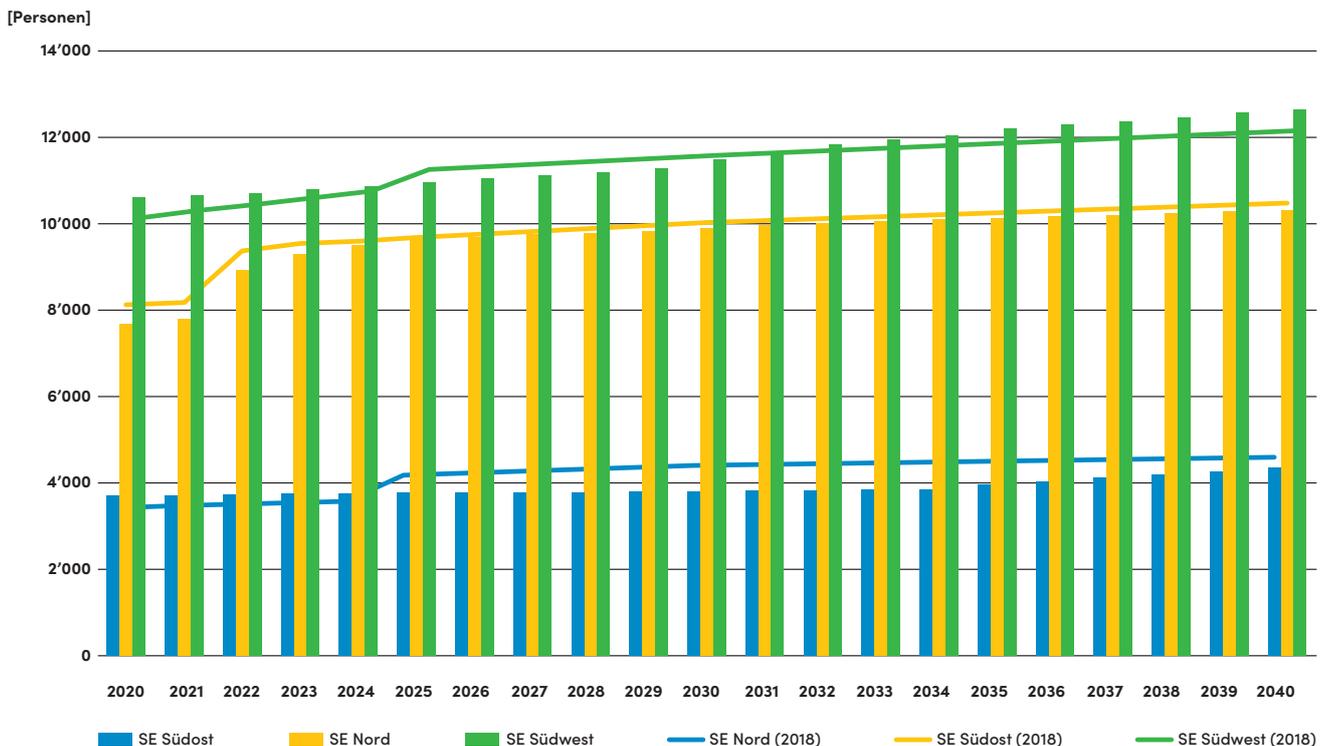


Abb. 8 Bevölkerungsentwicklung in den drei Einzugsgebieten und Vergleich mit der Prognose aus dem Jahr 2018 (Linien)

Prognose 2040

Einwohnerzahlen pro Siedlungsteil

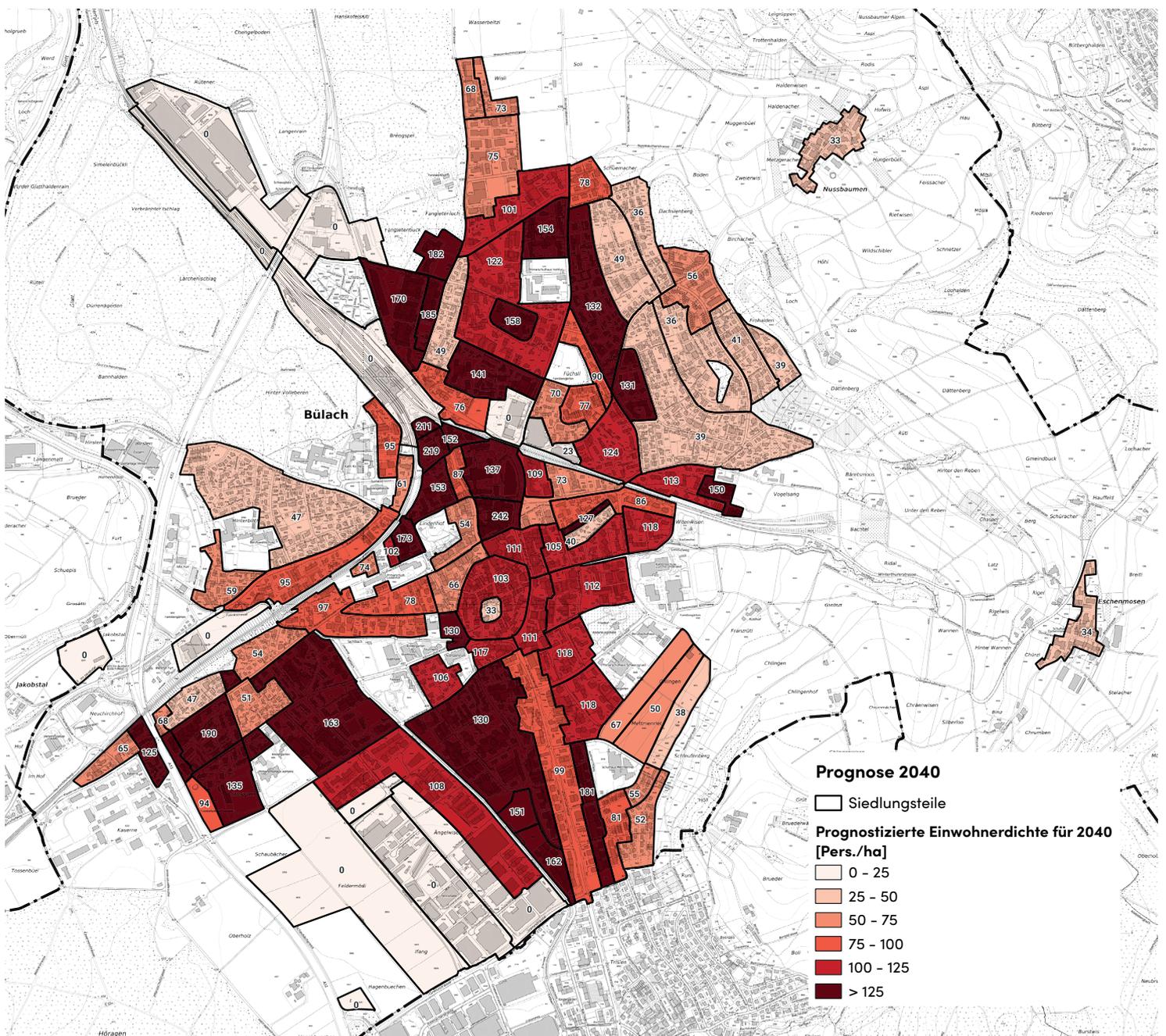
Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner für die Jahre 2020 bis 2040 und nach den 100 Siedlungsteilen (Nrn. 1 bis 96). Die Zahlen im Jahr 2020 entsprechen den tatsächlichen Einwohnerzahlen.

Nr.	Zone	Einwohner																				
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
1	KA	11	11	11	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	15	15	15
2	KA	493	493	493	493	493	494	494	494	494	494	494	494	494	494	494	495	495	495	495	495	495
3	KB	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
4	KB	216	216	216	217	217	217	217	217	218	218	218	218	218	219	219	219	219	219	220	220	220
5	KB	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	130	130	130	130	130	130	130	130	130
6	KB	0	0	0	0	0	53	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
7	KB	103	109	109	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
8	KC	89	89	90	90	90	91	91	91	91	92	92	93	93	94	94	94	94	94	95	95	95
9	KC	354	354	354	376	376	376	377	377	377	377	378	378	378	378	379	379	379	379	380	380	380
10	KC	60	60	60	67	73	73	74	74	74	74	74	74	74	74	74	75	75	75	75	75	75
11	KW	73	73	74	75	76	77	78	79	80	80	81	82	83	84	85	86	87	87	88	89	90
12	KW	68	69	70	71	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	82	83	84	85	85
13	ZA	114	114	114	114	123	129	129	130	130	130	236	342	448	469	469	470	470	470	470	470	470
14	ZA	197	198	199	200	201	202	203	204	205	238	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280
15	ZA	54	56	58	60	62	64	66	68	70	73	75	77	79	81	83	85	87	89	91	93	95
16a	ZA	4	4	4	4	4	4	5	5	5	18	30	43	56	69	82	82	82	82	82	83	83
16b	ZA	35	35	35	35	35	35	35	35	65	95	125	154	184	214	214	214	214	214	214	214	214
17	ZC	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
18	W 1.3	110	110	111	111	112	112	113	113	114	114	115	115	116	116	117	117	118	118	119	119	120
19a	W 1.3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	29	44	59	74	89
19b	W 1.3	38	38	39	39	39	39	39	40	40	40	41	41	41	42	42	42	43	43	43	44	44
20	W 1.6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	55	83	111	138	166
21	W 1.6	449	467	468	470	471	472	473	475	476	477	478	480	481	482	483	485	486	487	488	490	491
22	W 1.6	178	179	179	190	191	192	192	193	193	194	195	195	196	196	197	198	198	199	200	200	201
23	W 1.6	118	118	118	119	119	119	119	119	120	120	120	120	120	121	121	121	121	121	122	122	122
24	W 1.6	48	50	51	51	52	52	52	53	53	54	54	55	55	55	55	56	56	57	57	57	57
25a	W 1.6	188	191	194	196	199	202	205	207	210	213	216	218	221	224	227	229	232	235	238	241	243
25b	W 1.6	91	92	93	93	94	95	96	96	97	98	99	100	100	101	102	103	104	104	105	106	107
26	W 1.6	502	504	531	532	543	553	554	556	558	559	561	563	564	566	567	569	571	572	574	576	577
27	W 1.6	106	107	107	108	114	123	124	124	125	126	127	127	128	128	129	129	130	130	131	131	131
28	W 1.9	70	71	72	72	73	74	75	75	76	77	78	78	79	80	81	81	82	83	84	84	85
29	W 1.9	98	99	99	100	105	112	113	113	114	115	115	116	117	117	118	119	120	120	121	122	122
30	W 1.9	106	113	113	114	114	115	115	116	116	117	117	117	118	118	119	119	120	120	121	121	122
31	W 1.9	152	152	153	153	154	154	154	154	155	155	155	156	156	156	157	157	158	158	158	158	159
32	W 1.9	22	27	27	28	28	28	29	29	30	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35	35	35
33	W 1.9	135	135	136	136	136	136	137	137	137	138	138	138	138	139	139	139	140	140	140	141	141
34	W 1.9	202	202	202	202	202	202	203	203	203	203	203	203	203	203	203	203	204	204	204	204	204
35	W 1.9	124	124	124	125	125	125	125	125	126	126	126	127	127	127	127	128	128	128	128	128	128
36	W 2.2	108	109	111	112	113	114	116	117	118	119	121	122	123	124	126	127	128	129	131	132	133
37	W 2.2	117	117	117	118	118	118	118	118	119	119	119	119	119	119	120	120	120	120	120	120	121
38	W 2.2	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	134	135
39	W 2.2	43	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45	45
40	W 2.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	59	89	119	148	178
41	W 2.2	26	26	26	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29	30	30	30
42	W 2.2	25	25	26	26	26	26	27	27	27	28	28	28	28	29	29	29	30	30	30	30	31
43	W 3.0	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	187	188	189	190
44	W 3.0	397	398	398	413	414	414	415	415	416	416	417	417	418	418	419	419	420	420	421	421	422
45	W 3.0	1777	1780	1783	1794	1797	1800	1803	1806	1809	1812	1815	1818	1821	1823	1826	1829	1832	1835	1838	1841	1844
46	W 3.0	765	766	766	767	768	768	769	770	771	772	772	773	774	775	776	777	777	777	778	779	779
47	W 3.0	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	186	186	186	186	186	186	186	186	186
48	W 3.0	79	80	80	81	82	82	83	84	84	85	85	86	87	87	88	89	89	90	91	91	92
49	W 3.0	160	161	163	164	165	167	168	169	170	172	173	174	176	177	178	180	181	182	184	185	186
50	W 3.0	1595	1598	1601	1604	1607	1610	1613	1616	1619	1622	1624	1627	1630	1633	1636	1639	1642	1645	1648	1651	1654
51	W 3.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	117	174	174	174	174
52	W 3.0	218	218	218	218	218	218	219	219	219	219	219	219	219	222	224	225	225	225	225	225	225
53	W 3.0	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422	422
54a	W 3.0	420	420	421	421	422	422	423	423	424	424	425	425	425	426	426	427	427	428	428	429	429
54b	W 3.0	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319	319
55	W 3.0	453	468	469	469	470	470	470	471	471	471	471	472	472	472	473	473	473	474	474	474	475
56a	W 3.0	306	306	306	307	307	307	307	307	308	308	308	308	308	309	309	309	309	310	310	310	310
56b	W 3.0	211	211	212	212	213	213	213	214	214	214	215	215	216	216	217	217	217	218	218	219	219
57	W 3.0	249	249	250	250	251	251	251	252	252	252	253	253	254	254	255	255	255	256	256	257	257
58	W 3.0	385	401	402	403	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450
59	W 3.0	282	282	283	283	283	283	284	284	284	284	285	285	285	285	286	286	286	286	287	287	287
60	W 3.0	105	120	120	120	121	121	121	121	122	122	122	122	122	122	122	122	123	123	123	123	123
61	W 3.0	714	717	719	722	725	728	730	733	736	739	741</										

Prognose 2040

Einwohnerdichte im Jahr 2040

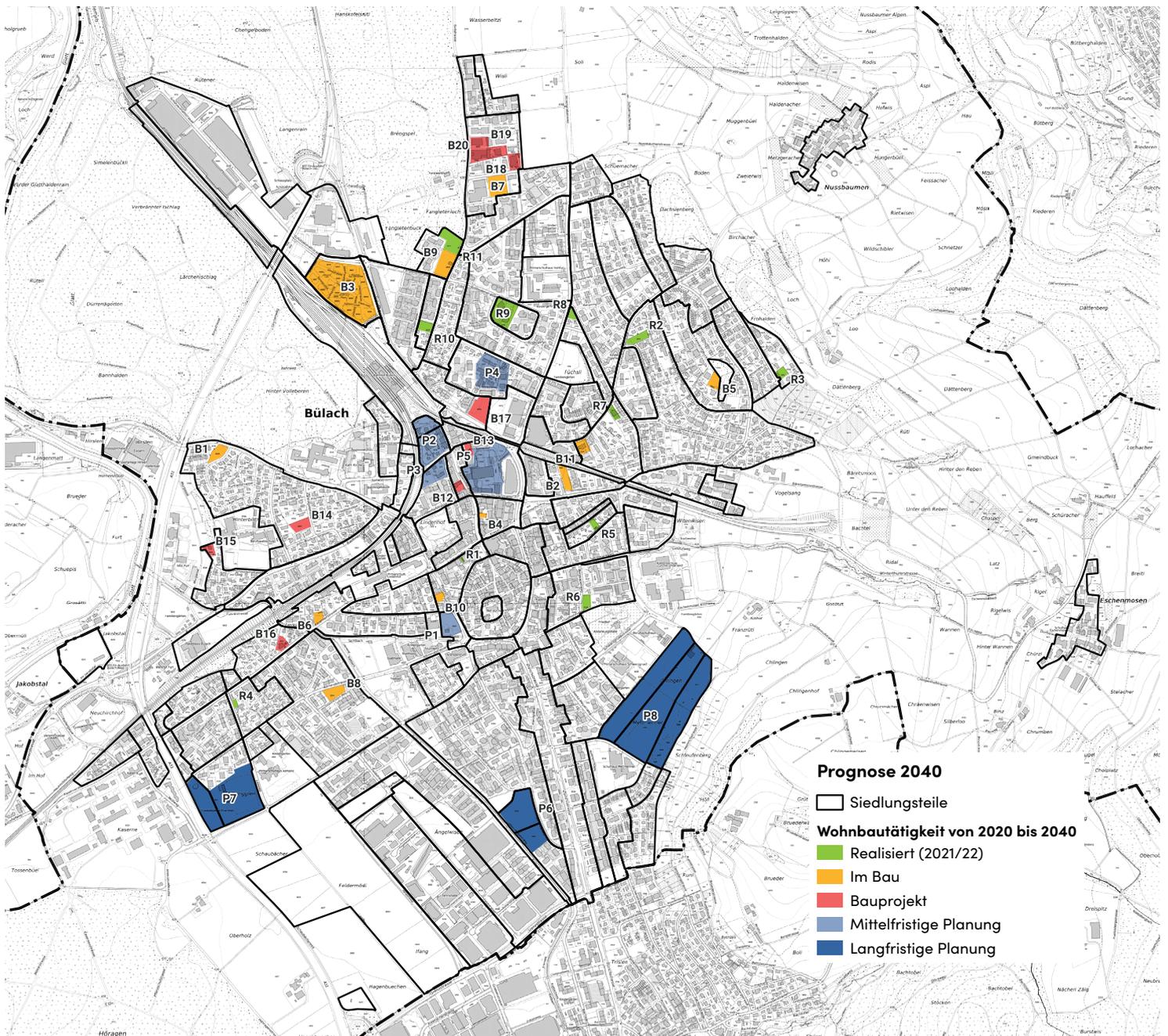
Prognostizierte Einwohnerdichte (Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektar) im Jahr 2040. Die Einwohnerdichte ist in der untenstehenden Karte als Zahl und kategorisiert als Farbcode dargestellt. (Datenquelle: Quartieranalyse Kanton Zürich; Stand: 27.04.2020)



Prognose 2040

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

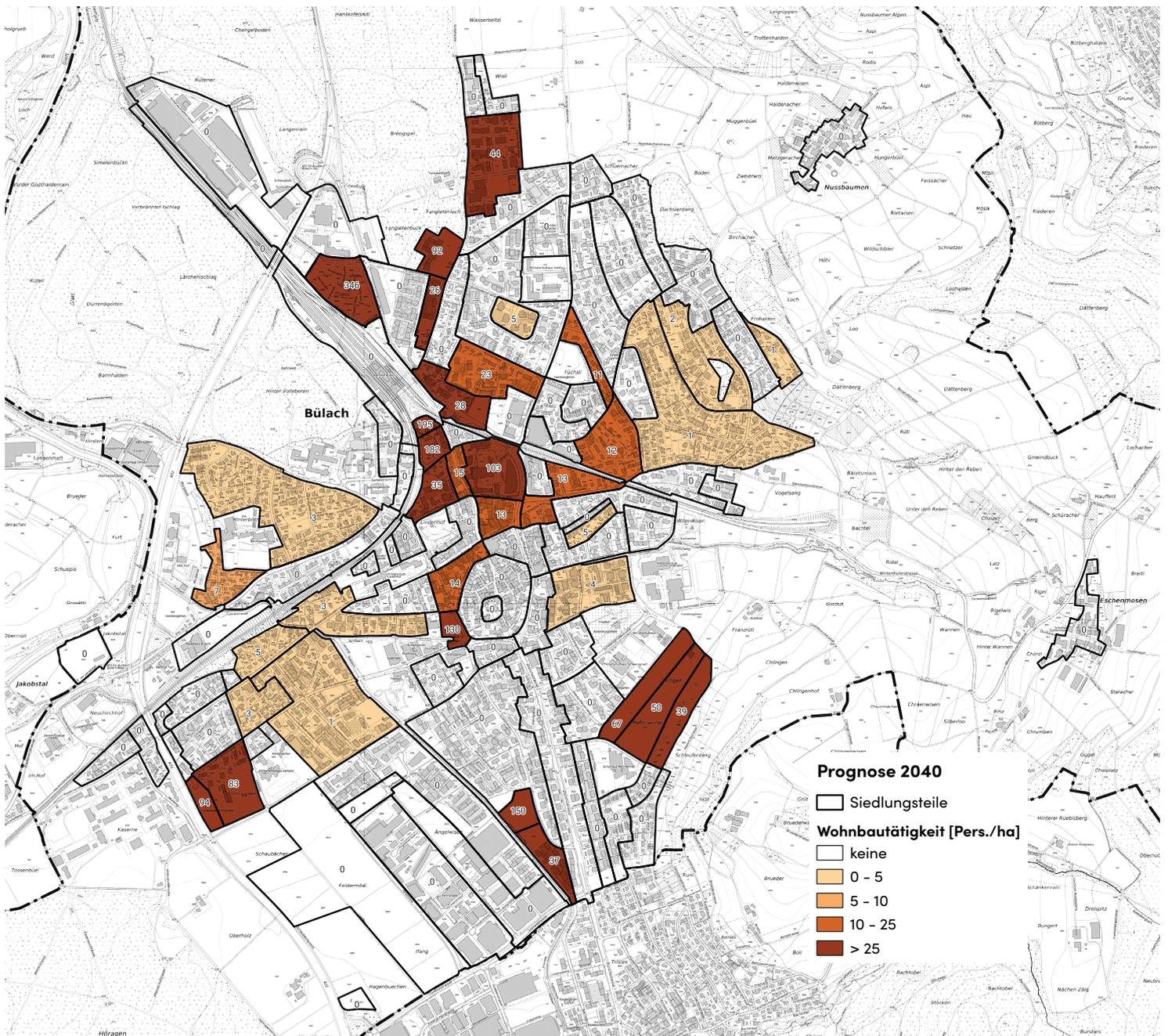
Seit dem Jahr 2000 realisierte Wohnbauten (R1–R11), die im Bau befindlichen und baubewilligten Wohnbauten (B1–B20) sowie die mittel- bis langfristigen Planungen (P1–P8). Die Angabe zu den Wohnbauten stammen von der Abteilung Planung und Bau der Stadt Bülach (Stand Ende Mai 2022).

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	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	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	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	21				42	89	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	20													13	13	13	13	13	13	13	39				78	165	2.12	
P8	Mettmenriet Ost	40													14	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				

Prognose 2040

Erwartete Wohnbautätigkeit nach Siedlungsteil

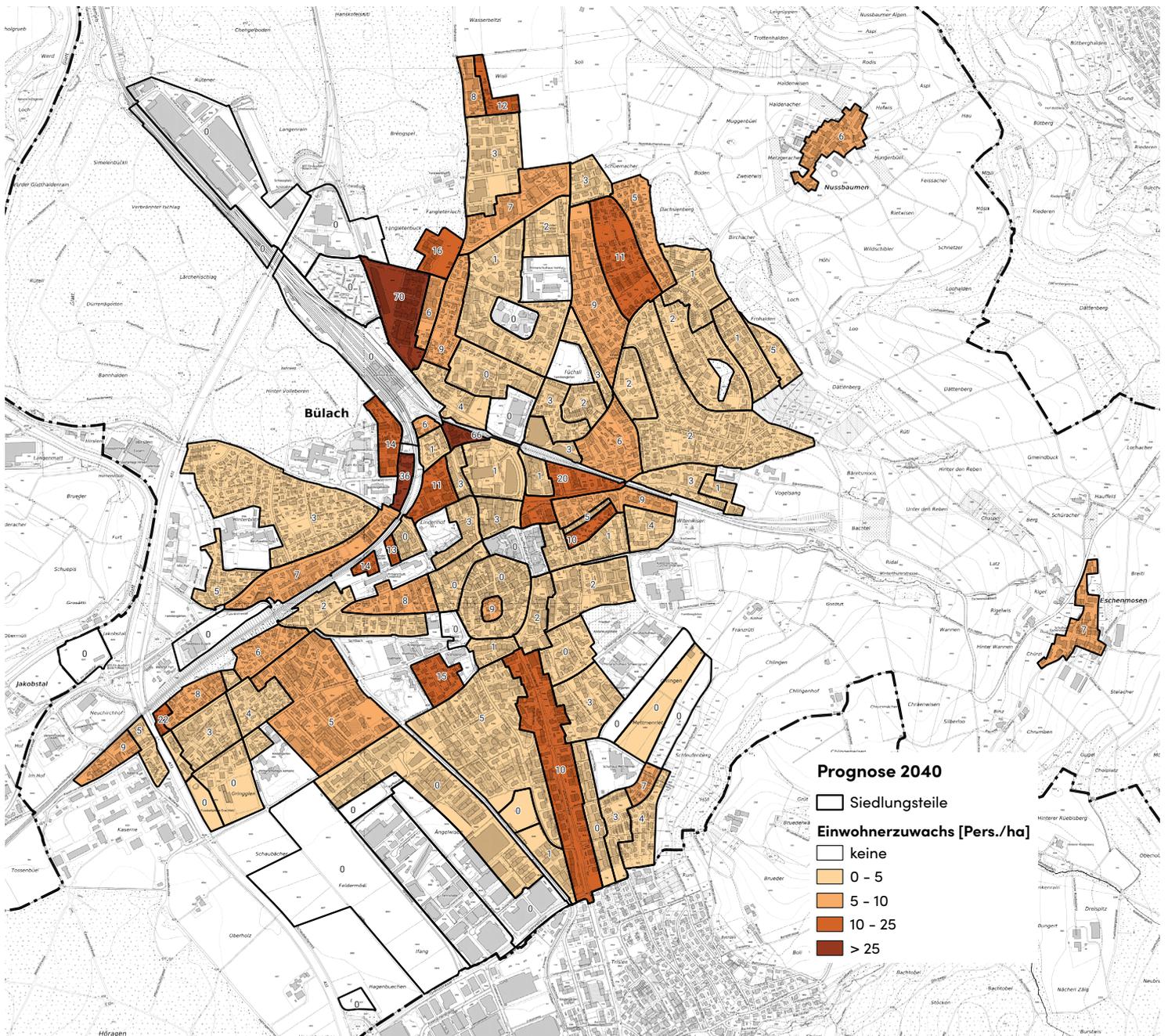
Die Wohnbautätigkeit entspricht den bewilligten und bekannten Wohnbauten sowie den mittel- bis langfristigen Planungen. In der untenstehenden Karte sind die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner bezogen auf die Siedlungsteile (Personen pro Hektar, als Zahl und kategorisiert als Farbcode) dargestellt.



Prognose 2040

Einwohnerzuwachs nach Siedlungsteil

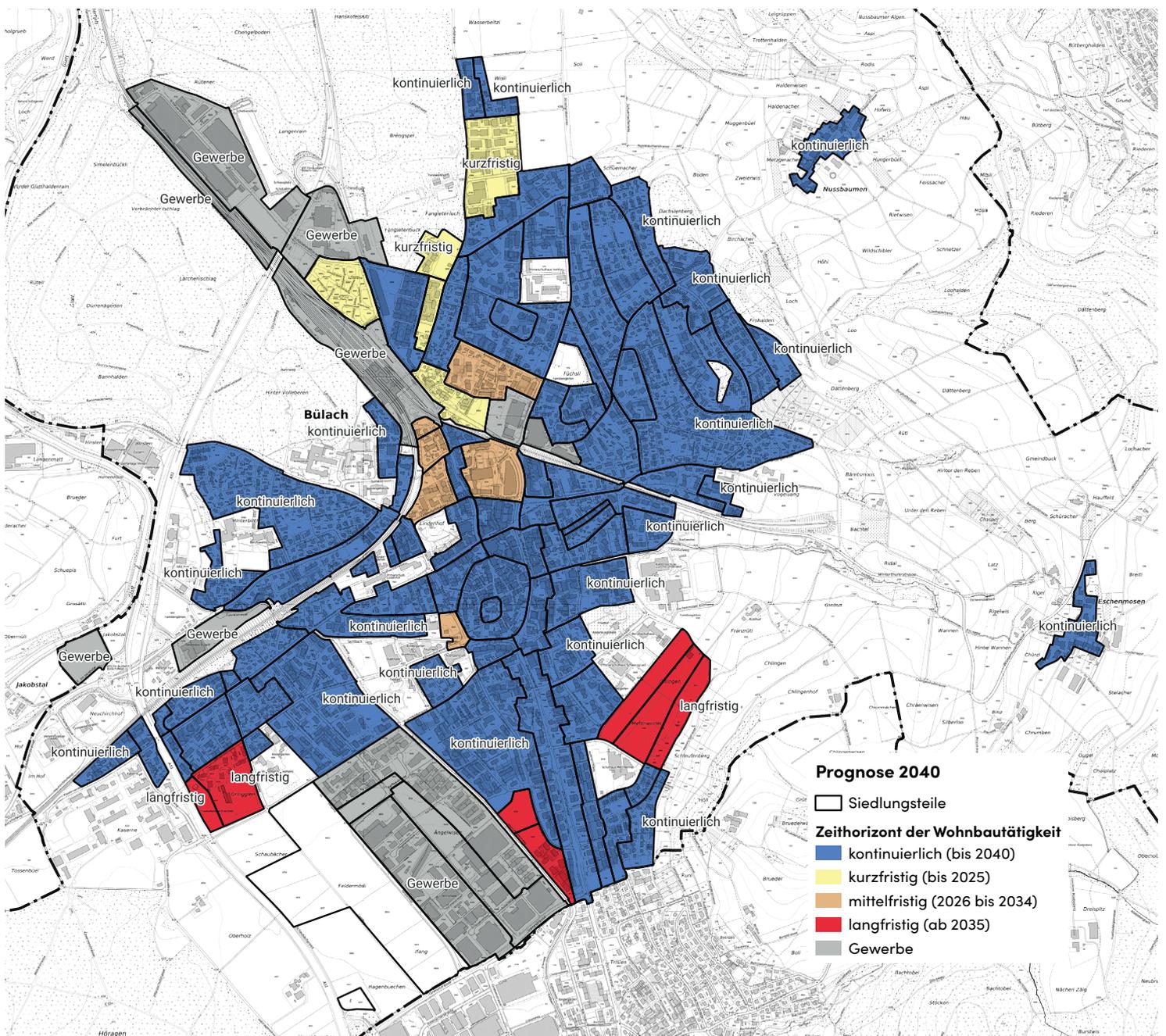
Der Einwohnerzuwachs ist eine kontinuierliche Veränderung bis 2040 aufgrund der Inanspruchnahme der Geschossflächenreserven, von Umnutzungen zu Wohnzwecken und einer Veränderung der Wohnungsbelegung. In der untenstehenden Karte sind die zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner bezogen auf die Siedlungsteile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



Prognose 2040

Zeithorizont der baulichen Entwicklung

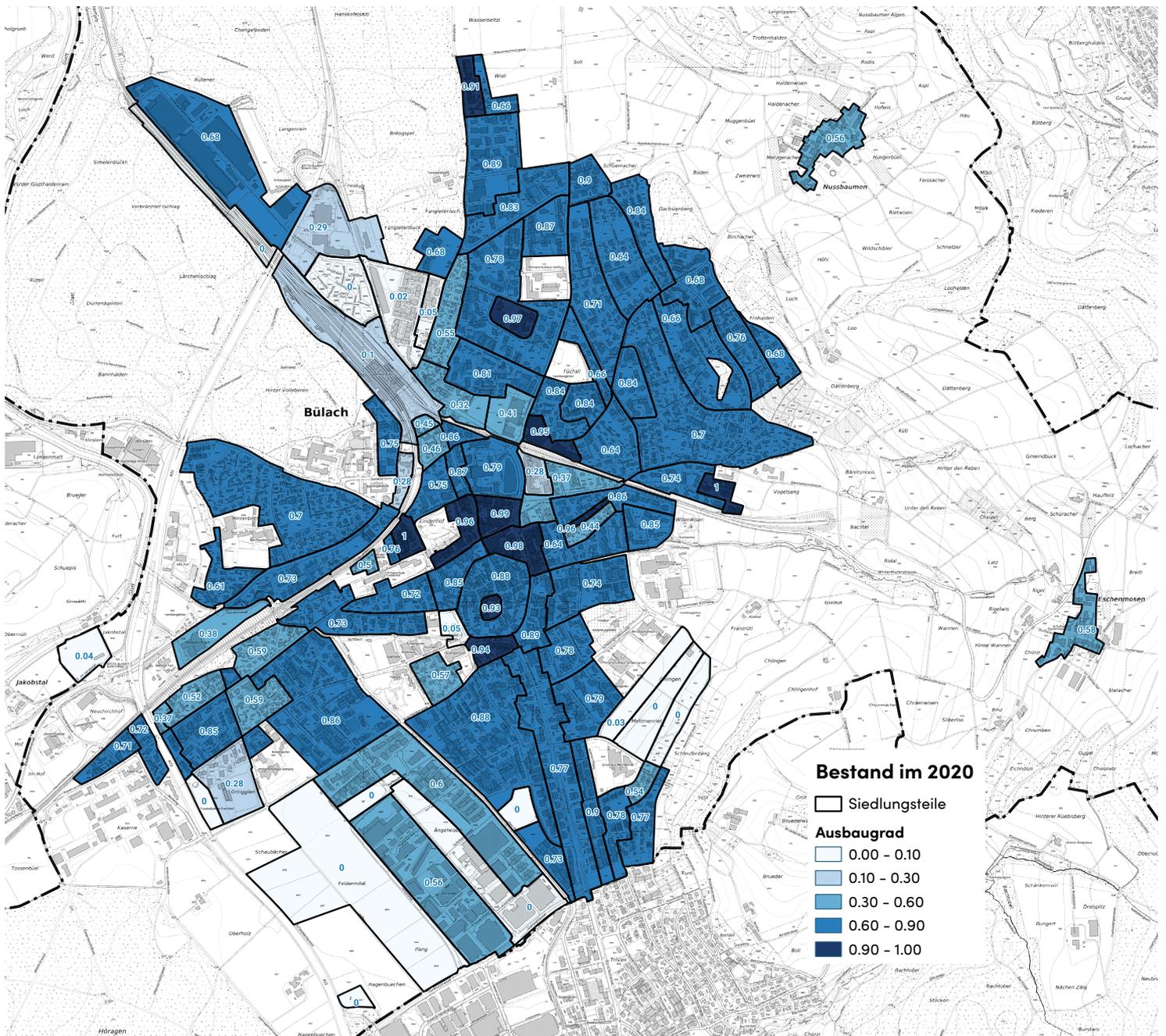
Grössere Wohnbauprojekte und Planungen sind nach Siedlungsteil mit einem Zeithorizont versehen.
(Angabe zur Wohnbautätigkeit durch die Abteilung Planung und Bau; Stand: Ende Mai 2022)



Analysekarte

Ausbaugrad im Jahr 2020

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



Analysekarte

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)

