

# Stadt Bülach Bevölkerungsporgnose 2050

## Bericht

6. Mai 2025

## **AUFTRAGGEBERIN**

### **Stadt Bülach**

Allmendstrasse 6  
8180 Bülach

Nicole Zweifel, Abteilung Planung und Bau, Leiterin Stadtplanung

## **AUFTRAGNEHMER**

### **Raum8vier GmbH**

Untere Vogelsangstrasse 11  
8400 Winterthur  
+41 52 511 05 50  
mail@raum8vier.ch  
www.raum8vier.ch

Thomas Spörri  
Mattia de Virgilio

# Inhalt

<b>Ergebnisse in Kürze</b>	<b>4</b>
<b>1 – Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Aktualisierung Prognose	5
1.2 Validierung Prognose	5
1.3 Datengrundlagen	6
<b>2 – Methodik der Prognose</b>	<b>7</b>
2.1 Methodik	7
2.2 Berechnung der Prognose	8
2.3 Verlässlichkeit und Abgrenzung der Prognose	8
<b>3 – Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren</b>	<b>9</b>
3.1 Siedlungsteile	9
3.2 Erwartete Wohnbautätigkeit	10
3.3 Parameter der Bauzonenkapazität	11
3.4 Geschossflächenreserven	13
3.5 Kantonale Bevölkerungsprognose	14
<b>4 – Bestandesanalyse</b>	<b>16</b>
4.1 Altersstruktur	16
4.2 Gebäudealter	19
4.3 Überbauungs- und Erschliessungsstand	20
<b>5 – Bevölkerungsprognose 2050</b>	<b>21</b>
5.1 Prognose Grundszenario	21
5.2 Prognose Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung»	23
5.3 Szenario «Geringer Wohnflächenbedarf»	24
5.4 Prognose Schule	25
5.5 Prognose Siedlungstypen	27
<b>Anhang</b>	<b>28</b>

# Ergebnisse in Kürze

Im Jahr 2022 wurde die Bevölkerungsprognose 2040 zum zweiten Mal aktualisiert, um die neuesten Einwohnerzahlen und baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen. Die vorliegende Bevölkerungsprognose erweitert den Prognosehorizont bis ins Jahr 2050 und passt sich damit den kantonalen Prognosen an. Neben den Zahlen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung dient die Prognose als wichtige Orientierungshilfe für politische und verwaltungsbezogene Planungen.

Die Bevölkerungsprognose 2050 für Bülach wurde in verschiedenen Szenarien berechnet, wobei ein Szenario mögliche Änderungen in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Die Annahmen aus früheren Prognosen wurden überprüft und, wo nötig, aktualisiert. Die Grundlage bildet die Wohnbaustatistik der Stadt Bülach, die sowohl bewilligte als auch geplante Wohnbauprojekte sowie langfristige Entwicklungsstrategien umfasst.

Die Bevölkerungsprognose 2050 zeigt ein anhaltendes Wachstum. Zwischen 2010 und 2023 stieg die Bevölkerung jährlich um durchschnittlich 501 Personen (2.48 %). Laut Prognosen wird das Wachstum bis 2050 jedoch langsamer verlaufen. Es wird erwartet, dass die jährliche Wachstumsrate von 1.18 % im Zeitraum

von 2023 bis 2030 auf 1.00 % zwischen 2030 und 2040 und schliesslich auf 0.45 % zwischen 2040 und 2050 sinken wird. Insgesamt wird ein Zuwachs von etwa 6.100 Personen bis 2050 prognostiziert.

Ein wesentlicher Faktor für das Wachstum ist die prognostizierte Wohnbautätigkeit: Zwischen 2024 und 2044 werden etwa 1500 neue Wohnungen erwartet, was einem Zuwachs von rund 3 200 Personen entspricht. Bis 2044 sind keine weiteren Planungen bekannt, weshalb bis dahin alle Projekte realisiert sein sollten. Der Ausbaugrad der Bauzonen wird bis 2050 voraussichtlich von 64 auf 77 % steigen, was eine hohe bauliche Auslastung im Vergleich zum Kanton bedeutet.

Im Vergleich zur Prognose 2040 wird für das Jahr 2040 mit 1370 zusätzlichen Einwohnern gerechnet. Grund dafür ist eine intensivere Wohnbautätigkeit: Die neue Prognose geht von 1381 statt 1065 neuen Wohnungen zwischen 2024 und 2040 aus. Die zusätzlichen 316 Wohnungen bedeuten einen Zuwachs von etwa 670 Personen. Zudem basiert die neue Prognose auf den aktuellen kantonalen Berechnungen von 2023, die für 2040 etwa 10 % mehr Einwohner in der Region erwarten als frühere Prognosen.

[Personen] Bevölkerungszahlen jeweils per Jahresende

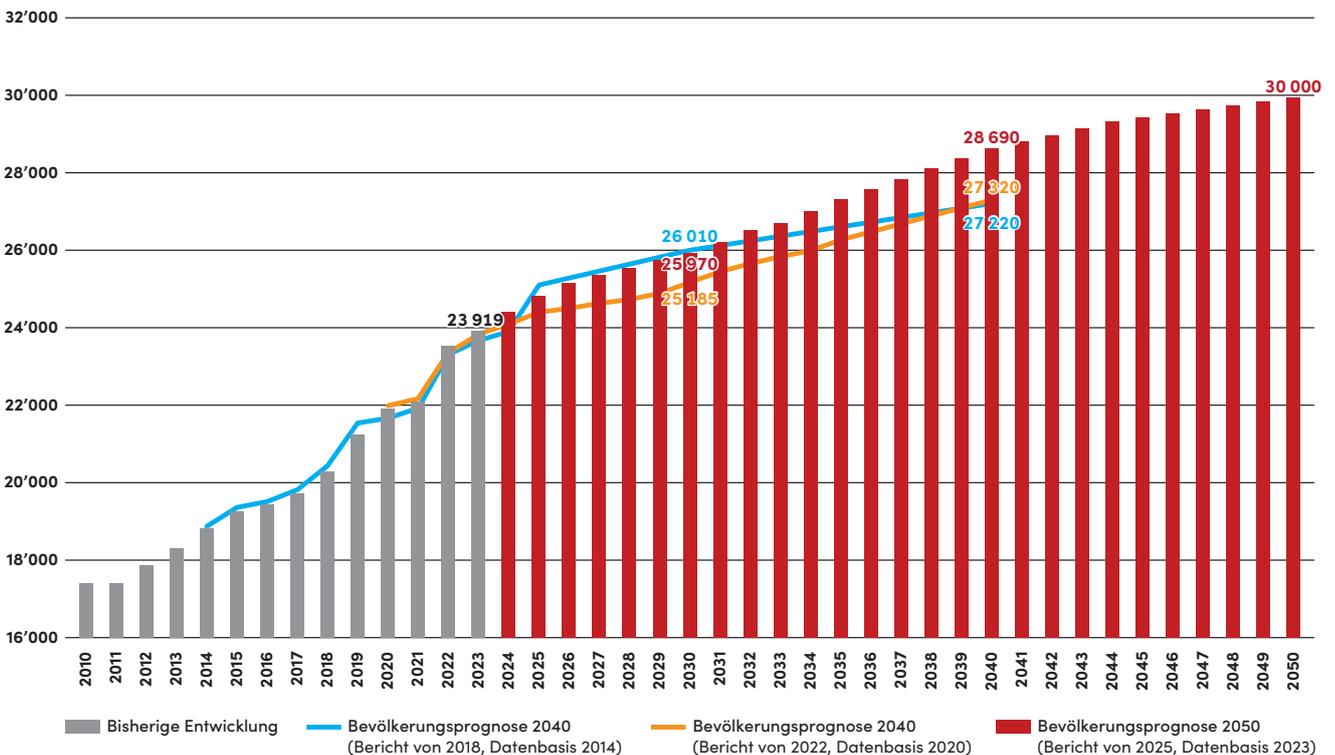


Abb. 1 Bisherige Entwicklung, aktuelle Bevölkerungsprognose 2050 und Gegenüberstellung mit früheren Vorhersagen

# 1 – Einleitung

## 1.1 Aktualisierung Prognose

Die Bevölkerungsprognose 2040 sowie die zugrunde liegende Methodik wurden vom Planungsbüro Daniel Christoffel erarbeitet und im Jahr 2016 veröffentlicht. Eine erste Aktualisierung erfolgte 2018 auf Grundlage neuer Daten, mit besonderem Augenmerk auf die Entwicklung der Anzahl Schülerinnen- und Schüler (SuS).

Im Jahr 2022 wurde die Prognose 2040 zum zweiten Mal aktualisiert, um die neuesten Einwohnerzahlen und baulichen Entwicklungen zu berücksichtigen. Die vorliegende Bevölkerungsprognose erweitert den Prognosehorizont bis ins Jahr 2050 und passt sich damit den kantonalen Prognosen an. Neben den Zahlen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung dient die Prognose als wichtige Orientierungshilfe für politische und verwaltungsbezogene Planungen. Dazu wurde der Fokus durch detaillierte Analysen zur Altersstruktur und zum Gebäudealter erweitert. Die so erstellte Bevölkerungsprognose hilft unter anderem dabei, öffentliche Schulbauten frühzeitig zu planen und Potenziale für Innenentwicklung beispielsweise in Einfamilienhausquartieren zu identifizieren. Eine vorausschauende Planung ist essenziell, um die notwendige Infrastruktur auch in Zukunft bereitzustellen.

Mit der Bevölkerungsprognose 2050 der Stadt Bülach liegen detaillierte Einwohnerzahlen für jedes Jahr bis 2050 vor – differenziert nach Siedlungsteil, Siedlungstyp und Schul-Einzugsgebiet.

## 1.2 Validierung Prognose

Für das Jahr 2023 wurde für jeden Siedlungsteil untersucht, wie stark die Prognose 2040 (Basis 2020) von den tatsächlichen Einwohnerzahlen abweicht. Insgesamt sind die Abweichungen gering. In den meisten Fällen unterscheiden sich die realen Bevölkerungszahlen nur minimal von der Prognose, wobei grössere prozentuale Abweichungen oft mit geringen absoluten Differenzen einhergehen. Betrachtet man die Einwohnerdaten des Stadtbüros Bülach, bleibt die Gesamtabweichung

unter 1%. Für Ende 2023 wurde eine Bevölkerung von 23 840 Personen prognostiziert, während die tatsächlich registrierte Einwohnerzahl laut Stadtbüro 23 919 betrug.

Vergleicht man die Prognose mit den Einwohnerzahlen des Bundesamtes für Statistik (STATPOP), ergibt sich eine etwas grössere Abweichung von 2.9%, da STATPOP für 2023 eine Einwohnerzahl von 24 541 ausweist.

### Unterschiedliche Einwohnerzahlen

Die Unterschiede zwischen den Zahlen STATPOP und des Stadtbüros Bülach resultieren aus einem leicht abweichenden Erhebungszeitpunkt sowie methodischen Differenzen. So berücksichtigt das Stadtbüro Bülach beispielsweise die Personengruppe mit Schutzstatus S nicht. Diese Personen werden jedoch, sofern sie länger als 12 Monate anwesend sind, in den STATPOP-Daten der ständigen Wohnbevölkerung erfasst.

Eine stichprobenartige Analyse der STATPOP-Daten für die Bevölkerung der «Flüchtlings- und Asylkoordination Bülach» nahe der Autobahn ergab, dass dort 239 Personen zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden. Eine detaillierte Untersuchung zur vollständigen Erklärung oder Korrektur der Differenzen wäre jedoch mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden. Um die Inkonsistenzen zwischen den Datensätzen auszugleichen, wurden die STATPOP-Daten daher um die festgestellten Differenzen zu den Zahlen des Stadtbüros Bülach reduziert und anteilig auf verschiedene Altersgruppen und Siedlungsbereiche verteilt.

Zusätzlich wurden 106 Personen aus dem sogenannten «Sammelhaushalt» der STATPOP-Daten für die weitere Analyse und Prognose auf die Siedlungsteile und Altersgruppen verteilt. Der Sammelhaushalt ist laut Bundesamt für Statistik ein rein statistisches Konstrukt, das einerseits formell gemeldete, aber nicht tatsächlich in der Gemeinde wohnhafte Personen sowie andererseits Personen ohne festen Wohnsitz (z. B. Obdachlose) umfasst.

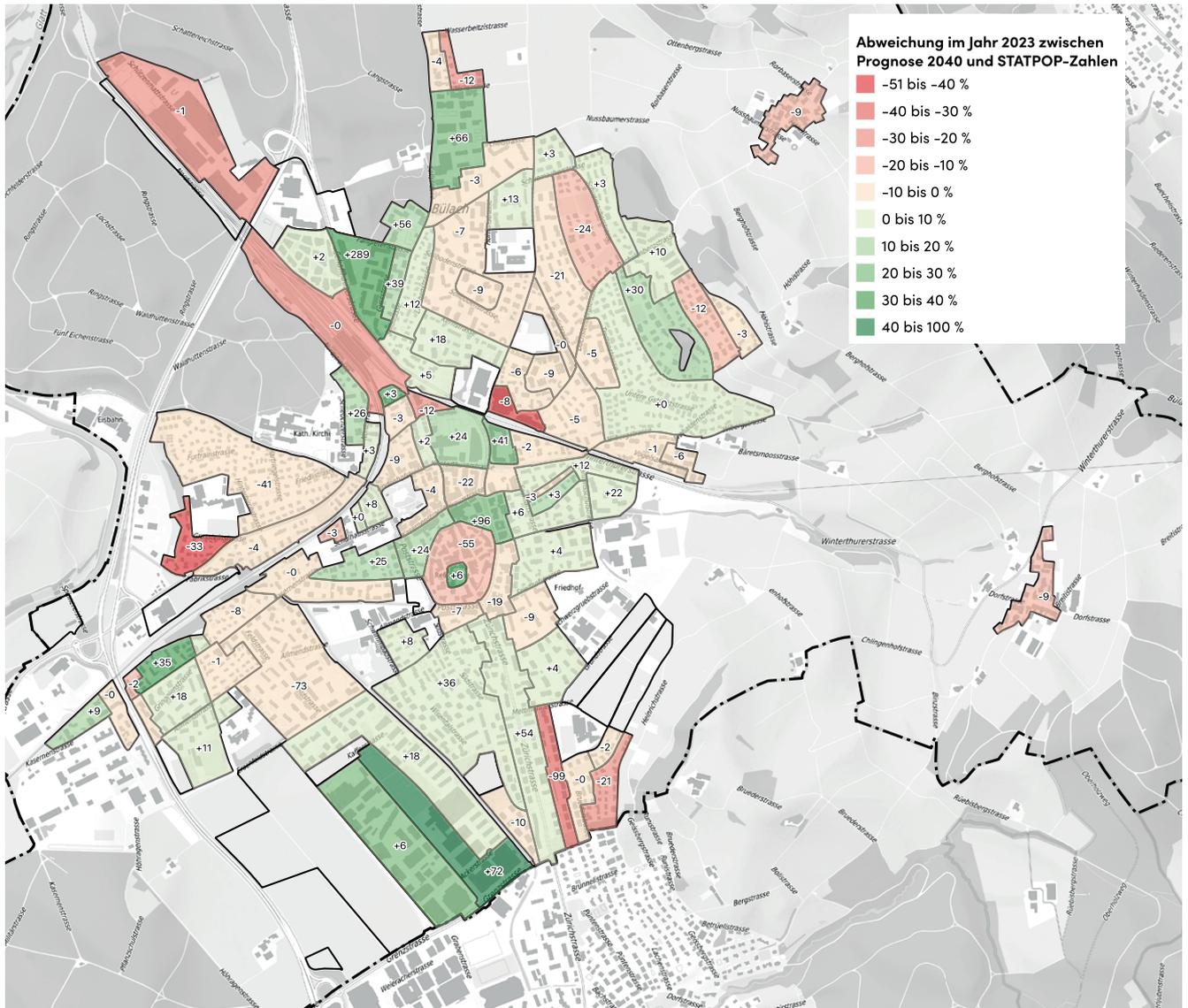


Abb. 2 Abweichung im Jahr 2023 zwischen der Prognose 2040 (Basisjahr 2020) und den bereinigten STATPOP-Zahlen je Siedlungsteil. Die Werte zeigen die absoluten Veränderungen. Beispiel: In den grünen Gebieten liegt die Prognose 2040 über den STATPOP-Daten.

Trotz dieser Anpassungen bleiben die Abweichungen insgesamt gering, was die Verlässlichkeit der bisherigen Methodik bestätigt. Die Prognosen bieten weiterhin eine belastbare Grundlage für die Stadtplanung, sodass keine grundlegenden Anpassungen erforderlich sind. Daher wird die bestehende Methodik beibehalten (vgl. auch Kapitel 2.1).

### 1.3 Datengrundlagen

Für die Bevölkerungsprognose 2050 wurden folgende Unterlagen und Daten verwendet:

- Stadt Bülach, Bevölkerungsprognose 2040, Bericht und Berechnungstabellen (20.06.2022)
- Kantonale Bevölkerungsprognose (Trend ZH 2023) für die Jahre 2021 bis 2050 auf Ebene Kanton, Region und Bezirk

- Bundesamt für Statistik; Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP, Daten für 31.12.2023)
- Quartieranalyse des Kantons Zürich mit Daten aus Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Kantonale Einwohnerdatenplattform (KEP); Datenstand aus dem Jahr 2023
- Daten Stadtbüro Bülach (12.09.2024)
- Rechtskräftige Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung und Zonenplan)
- Wohnbaustatistik mit den aktuellen Bauvorhaben (ab 6 Wohneinheiten), Stand Juli 2024
- Weitere Angaben zu Bauprojekten und Wohnbauplanungen, Abteilung Planung und Bau
- Erkenntnisse und Eindrücke aus Luftaufnahmen und zur Siedlungsstruktur

# 2 – Methodik der Prognose

## 2.1 Methodik

Die Bevölkerungsprognose stützt sich auf die erwartete Wohnbautätigkeit sowie die Nutzung der Bauzonenkapazität bis 2050. Rückblickend zeigt sich, dass das Bevölkerungswachstum in Bülach massgeblich durch Neubauten geprägt wurde. Daher spielt die Wohnbautätigkeit im Prognosemodell eine entscheidende Rolle.

### Inanspruchnahme Bauzonenkapazität im Jahr 2050

Die maximale Bauzonenkapazität wird durch die Bauzonenfläche und die Baumassenziffer bestimmt (vgl. Kapitel 3.3). Der aktuell genutzte Anteil lässt sich anhand der bestehenden Geschossfläche abschätzen. Die verbleibende Differenz stellt die verfügbaren Geschossflächenreserven dar.

Basierend auf den Einflussfaktoren der erwarteten Wohnbautätigkeit (vgl. Kapitel 3.2), des Gebäudealters und der unbebauten Grundstücke (vgl. Kapitel 4.2 und 4.3) sowie der kantonale Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 3.5) wird berechnet, welcher Teil der Reserven in den nächsten 25 Jahren voraussichtlich genutzt wird. Dies entspricht der Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität im Jahr 2050 (vgl. Abb. 3). Mit dem beiden

Parametern Wohnanteil und Geschossfläche pro Einwohnende (EW) wird anschliessend ermittelt, welche Bevölkerungszahl daraus resultiert. Die Berechnung der Einwohnerzahl für das Jahr 2050 erfolgt dabei nicht linear, sondern mit Rückkopplungen.

### Methodik der bisherigen Prognosen

Die Methodik der bisherigen Bevölkerungsprognosen wurde in der aktuellen Prognose übernommen und weiterentwickelt. In früheren Prognosen wurden die Parameter für einzelne Jahre individuell festgelegt, was die Nachvollziehbarkeit erschwerte, beispielsweise bei den Wohnbauprojekten. Mit der Methodik-Weiterentwicklung (2022) wurde diese Problematik behoben und die Nachvollziehbarkeit verbessert. Dank der neuen Daten (STATPOP, GWR) konnte die vorliegende Prognose weiter verfeinert werden, wodurch die Überprüfbarkeit zusätzlich gesteigert wird.

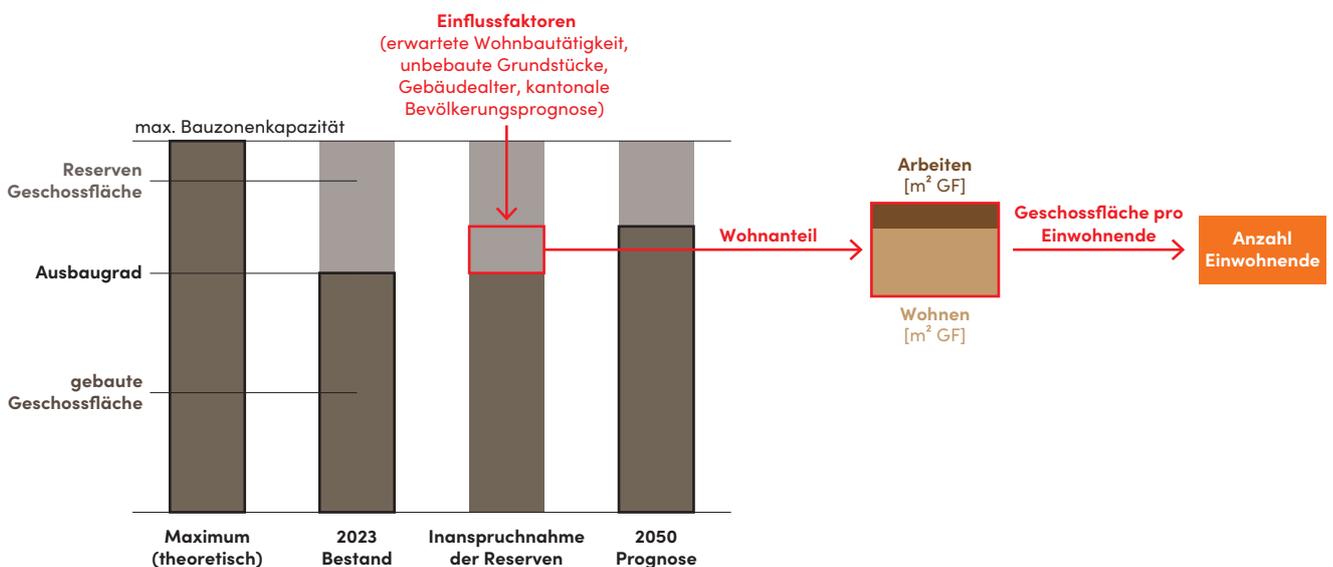


Abb. 3 Inanspruchnahme der Bauzonenkapazität von 2023 bis 2050 mit Ermittlung der Bevölkerungszahl

## 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:

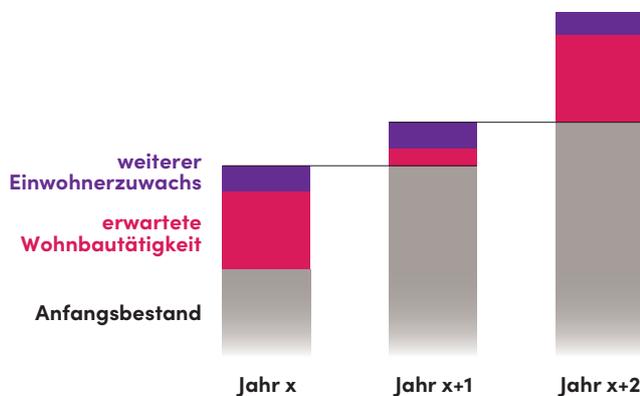


Abb. 4 Schema der Prognoseberechnung

Die **erwartete Wohnbautätigkeit** (vgl. Kapitel 3.2) entspricht dabei den bewilligten und bekannten Wohnbauprojekten sowie den mittel- bis langfristigen Planungen. Der **weitere Einwohnerzuwachs** erfolgt als stetige jährliche Veränderung bis zum Jahr 2050. Er resultiert aus der Nutzung von Geschossflächenreserven (zusätzliche Bautätigkeit, Erhöhung des Ausbaugrads), der Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken (Erhöhung des Wohnanteils) sowie aus Veränderungen in der Wohnungsbelegung (Geschossfläche pro Person).

## 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 2050 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 als Grundlage. Da jedoch Geburten, Todesfälle und Migrationen bereits in der kantonalen Prognose enthalten sind, fliessen diese indirekt auch in die vorliegende Prognose für die Stadt Bülach ein, insbesondere in der Prognose der Altersklassen.

# 3 – Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren

Jeder Prognose liegen zahlreiche Annahmen über die zukünftige Entwicklung zugrunde, welche die prognostizierten Zahlen beeinflussen. Da jedoch auch unerwartete oder als unwahrscheinlich eingeschätzte Ereignisse eintreten können, ist jede Prognose stets mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

## 3.1 Siedlungsteile

Die Bauzone von Bülach ist in über 100 Siedlungsteile gegliedert. Einige dieser wurden in der Vergangenheit weiter unterteilt und tragen daher die Ergänzung «a»

bzw. «b» (bspw. 19a und 19b). Dies betrifft die Siedlungsteile 16, 19, 25, 54, 56, 74 und 86. Die Siedlungsteile entsprechen den bisherigen Prognosen und wurden basierend auf den Kleinquartieren der kantonalen Quartieranalyse abgegrenzt. Die Gewerbe- (G) und Industriezonen (I) sind zwar einbezogen, beeinflussen aber nicht das Einwohnerpotenzial – ausser Zone I 6.0 mit Sonderbauvorschriften. Zonen für öffentliche Bauten (Oe) sowie Gebiete ausserhalb der Bauzone wurden nur mit dem aktuellen Einwohnerbestand berücksichtigt. Die über 100 Siedlungsteile bilden die räumliche Grundlage für die Bevölkerungsprognose.

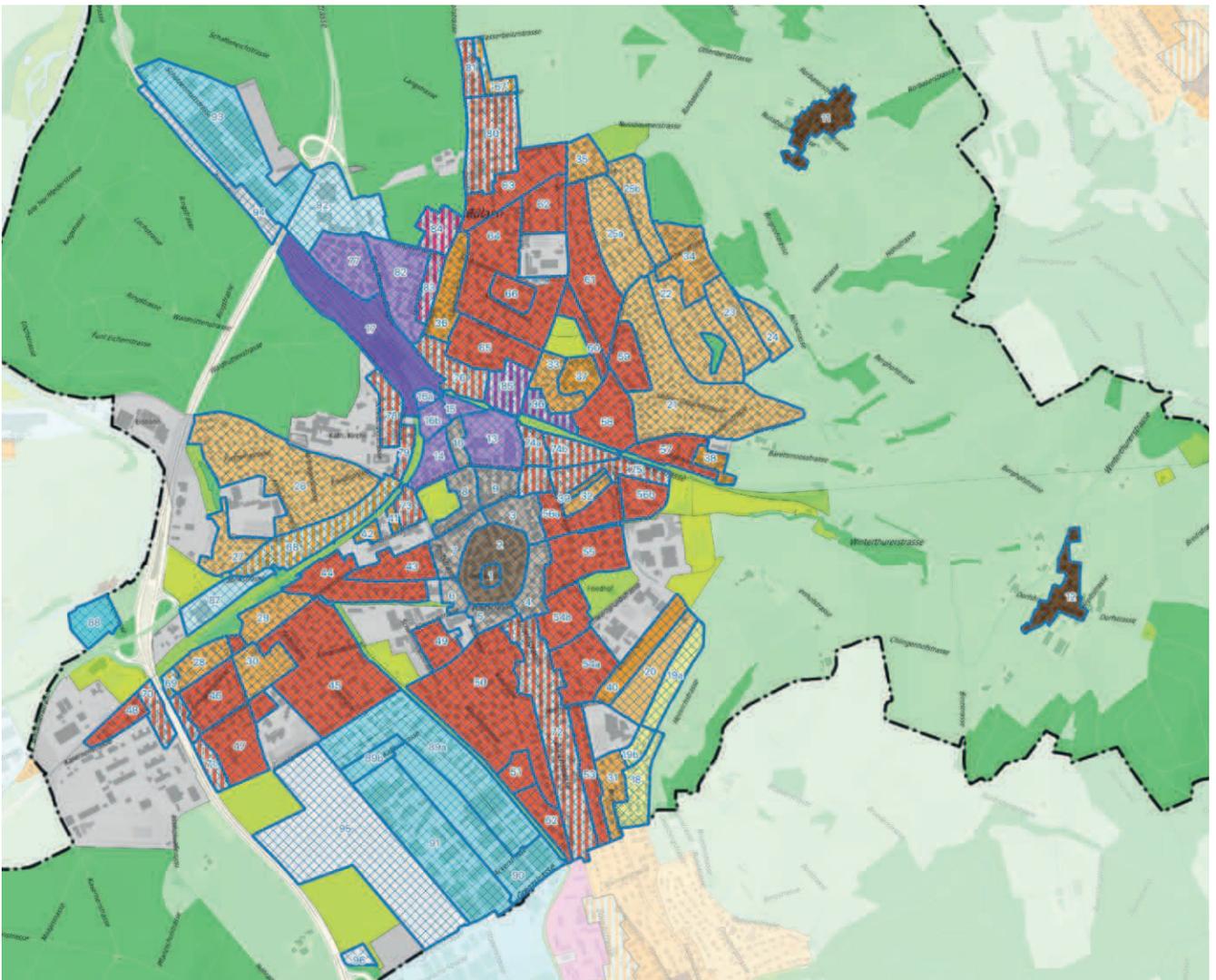


Abb. 5 Abgrenzung der Siedlungsteile (Nr. 1 bis 96) für die Bevölkerungsprognose, hinterlegt mit dem Zonenplan. Die Oe-Zonen sind keine Siedlungsteile.



### 3.3 Parameter der Bauzonenkapazität

Für 2023 wurden die Parameter Ausbaugrad, Wohnanteil und Geschossfläche pro Einwohnende (EW) auf Basis der Quartieranalyse des Kantons Zürich berechnet und mit der Einwohnerzahl abgeglichen. Zusammen mit der Bauzonenfläche und der Baumassenziffer dienen sie als Grundlage für die Prognose 2050 und werden daher als «Stellschrauben» bezeichnet.

Wichtige Datenquellen der Quartieranalyse sind das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), die Einwohnerdatenplattform (KEP) sowie das Betriebs- und Unternehmensregister (BUR).

#### Bauzonenfläche

Die ermittelten Flächen entsprechen den Abgrenzungen im Zonenplan. Da sie auch Verkehrsflächen umfassen, wird ein pauschaler Abzug von 10 % vorgenommen. Dadurch entspricht die berechnete Fläche ungefähr der anrechenbaren Grundstücksfläche.

#### Baumassenziffer

Die Baumassenziffer beschreibt das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebendem Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wurde gemäss den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) für jede Zone entsprechend angewendet.

Bei Arealüberbauungen ist ein Bonus von maximal 10 % zulässig, weshalb die Baumassenziffer in Bereichen mit Arealüberbauungen anteilig erhöht wurde. In einem Siedlungsteil der Zone W3.0, der bspw. 40 % mit Arealüberbauungen bebaut ist, wurde die Baumassenziffer um zwei Fünftel des 10 %-Bonus (0.12) erhöht und auf 3.12 festgelegt. Bei Gebieten mit einem Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften wurden die Nutzungsmasse dieses Planungsinstrumentes zugrunde gelegt. Gestaltungspläne ohne Mehrausnutzung (bspw. GP Schleufenberg) wurden nicht berücksichtigt. Die Siedlungsteile mit einer erhöhten Baumassenziffer sind in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Nr.	BMZ nach BZO [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	BMZ inkl. GP/AÜ/SBV [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	Kommentar (Anteil des Siedlungsteils)
16a	-	5.00	GP Herti (100 %)
16b	-	4.33	GP Herti (100 %)
17	-	0.63	GP Bülach Nord (ca. 35 %)
33	1.90	1.94	AÜ (ca. 18 %)
37	2.20	2.60	GP Füchslis (ca. 97 %)
38	2.20	2.40	AÜ (ca. 80 %)
45	3.00	3.05	AÜ (ca. 18 %)
46	3.00	3.05	AÜ (ca. 18 %)
50	3.00	3.10	AÜ (ca. 30 %)
52	3.00	3.12	AÜ (ca. 40 %)
53	3.00	3.12	AÜ (ca. 40 %)
54a	3.00	3.08	AÜ (ca. 25 %)
55	3.00	3.05	AÜ (ca. 15 %)
59	3.00	3.10	AÜ (ca. 32 %)
68	2.20	2.28	AÜ (ca. 33 %)
70	3.00	3.05	AÜ (ca. 18 %)
72	3.00	3.08	AÜ (ca. 25 %)
74a	3.00	3.25	AÜ (ca. 80 %)
77	6.50	5.90	GP Bülach Nord (100 %); Glasi-Areal
82	6.50	5.20	GP Bülach Nord, GP Bülachguss (100 %)
89a	6.00	3.00	SBV Rietbach West, GP Zentrum Grenzstrasse (100 %)
92	8.00	7.60	GP Bülach Nord (ca. 15 %)

BMZ: Baumassenziffer; AÜ: Arealüberbauungen; GP: Gestaltungsplan; SBV: Sonderbauvorschriften

In einigen Kern- und Zentrumszonen, in denen keine Baumassenziffer festgelegt ist, wurden für die betroffenen Siedlungsteile die tatsächliche Einwohnerzahl und die Geschossflächenreserven anhand der Quartieranalyse als Grundlage herangezogen.

## Ausbaugrad

Der Ausbaugrad gibt den Anteil der bereits gebauten Geschossfläche im Verhältnis zur theoretisch und rechtlich maximal möglichen Geschossfläche an. Bei realisierten Überbauungen liegt der durchschnittliche Ausbaugrad üblicherweise bei 80 bis 95 %. Ein niedrigerer Ausbaugrad weist darauf hin, dass noch ungenutzte Potenziale vorhanden sind.

Im Jahr 2023 betrug der Ausbaugrad der Wohn-, Misch- (WG-) sowie Zentrumszonen insgesamt 64 %.

Für das Jahr 2050 wird für diese gleichen Bauzonen ein Ausbaugrad von 77 % prognostiziert (siehe auch die Karten im Anhang).

## Wohnanteil

Der Wohnanteil bezeichnet den Anteil der Geschossfläche, der für Wohnzwecke genutzt wird, im Verhältnis zur gesamten Geschossfläche. In reinen Wohngebieten ist es naheliegend, dass der Wohnanteil nahezu bei 100 % liegt. Da jedoch in Wohngebieten in der Regel auch Flächen für nicht störendes Gewerbe bestehen,

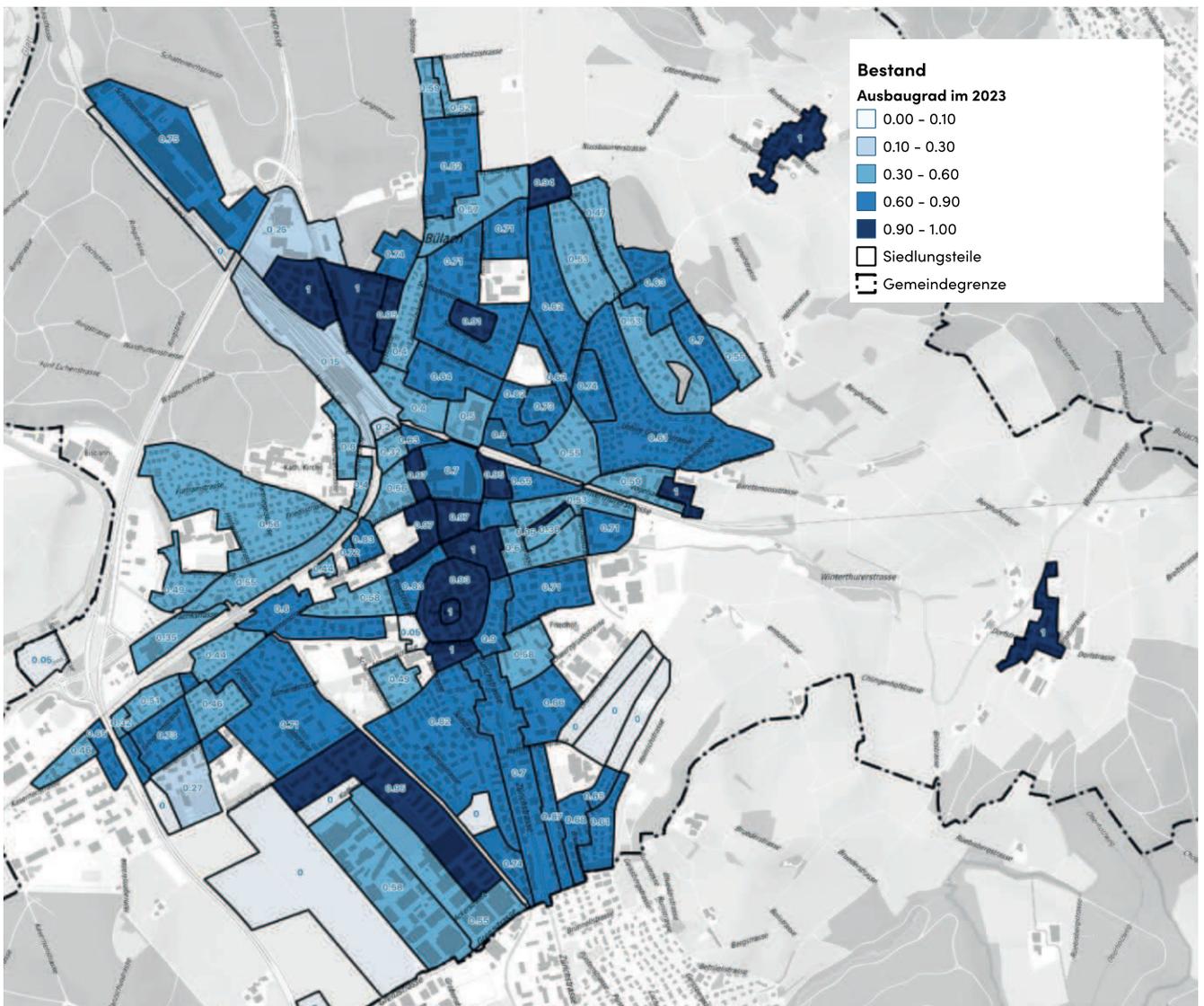


Abb. 8 Ausbaugrad 2023 (Stand: Ende Juli 2024; Grössere Darstellung im Anhang)

liegt der Wohnanteil – mit wenigen Ausnahmen – unter 95 %. Die Prognose geht davon aus, dass der Wohnanteil zwischen 2023 und 2050 um etwa 3 % steigen wird, womit neu geschaffene Geschossflächen vermehrt für Wohnzwecke genutzt werden.

#### **Geschossfläche pro Einwohnende (EW)**

Der Flächenbedarf pro EW steigt seit Jahren an. In Mehrfamilienhauszonen liegt die Geschossfläche pro EW bei 40 bis 55 m<sup>2</sup>, während sie in Einfamilienhauszonen 55 m<sup>2</sup> oder mehr beträgt. Im Durchschnitt besteht ein Flächenbedarf von etwa 50 m<sup>2</sup> pro EW in Bülach. Dabei sind in der Geschossfläche auch Nebennutzflächen, Funktionsflächen und Konstruktionsflächen enthalten. Ebenso fließen leerstehende Wohnungen in diese Berechnung ein. Die Leerwohnungsquote in Bülach lag in den letzten vier Jahren unter 1 %.

Die Prognose geht davon aus, dass der Geschossflächenverbrauch stagniert.

### **3.4 Geschossflächenreserven**

Das Modell zur Berechnung der gebauten Geschossflächen wurde 2020 durch den Kanton umfassend überarbeitet. Mithilfe von LIDAR-Daten konnte die Genauigkeit der Resultate verbessert werden. Die Geschossflächenreserven befinden sich auf unbebauten oder unternutzten Grundstücken. Eine vollständige Ausschöpfung der Reserven und damit ein Ausbaugrad von 100 % wird jedoch kaum erreicht.

Durch die aktualisierte Berechnung der Geschossflächen ist der Ausbaugrad in Bülach von 2018 bis 2021 rechnerisch um rund 8 % zurückgegangen. Seitdem ist der Ausbaugrad tatsächlich leicht angestiegen und beträgt im Jahr 2023 etwa 64 %.

Die Geschossflächen (gebaut und Reserven) bestimmen den Ausbaugrad für das Jahr 2023 und dienen als wichtige Basis für die Berechnung des Wohnanteils sowie der Geschossfläche pro EW. Zur Ermittlung des Wohnanteils werden zusätzlich die Zahlen der EW und Beschäftigten (bzw. deren Verhältnis) berücksichtigt. Die Werte aus dem Jahr 2023 bilden auch die Grundlage für die Festlegung der Parameter im Jahr 2050.

### 3.5 Kantonale Bevölkerungsprognose

Die kantonale Bevölkerungsprognose bildet eine wichtige Grundlage für die Bevölkerungsprognose der Stadt Bülach. Sie bezieht Faktoren wie Sterbe- und Geburtenraten (vgl. Abb. 11) sowie Migration ein, wodurch Aussagen über die Altersstruktur und eine Plausibilisierung der städtischen Prognose ermöglicht werden.

Für die Stadt Bülach liefert die kantonale Prognose regionalisierte Daten auf der Ebene des Bezirks Bülach sowie der Region Unterland. Für beide Gebiete wurden jeweils ein gewichteter und ein ungewichteter Prognosewert für das Jahr 2050 berechnet. Bei der ungewichteten Prognose wird das prognostizierte Wachstum gleichmässig auf alle relevanten Gemeinden des Bezirks bzw. der Region verteilt. Im Gegensatz dazu berücksichtigt die gewichtete Prognose die Wachstumsschwerpunkte des kantonalen Richtplans.

Die Stadt Bülach gehört zum Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft», der zusammen mit dem Handlungsraum «Stadtlandschaft» 80 % des Bevölkerungswachstums aufnehmen soll. Obwohl auch die Gemeinde Hori im Handlungsraum «Urbane Wohnlandschaft» liegt, ist aufgrund der Nähe zum Flughafen (Abgrenzungslinie) kaum noch Wachstum möglich, weshalb ihr lediglich entgegen den Vorgaben des Kantons lediglich 20 % des gesamten Wachstums zugewiesen wird. Dies hat zur Folge, dass in der Region Unterland lediglich die Stadt Bülach und die Gemeinde Bachenbülach 80 % des Bevölkerungswachstums aufnehmen sollen.

Bei Betrachtung der gewichteten Prognose für den **Bezirk** zeigt sich, dass die Stadt Bülach im Jahr 2050 voraussichtlich 30 430 Bewohnende zählen wird. Betrachtet man jedoch die **Region Unterland**, müsste Bülach sogar 38 400 Bewohnende haben. Letzterer Wert erscheint offensichtlich als Ausreisser, was darauf hindeutet, dass die vereinfachte Annahme, 80 % des

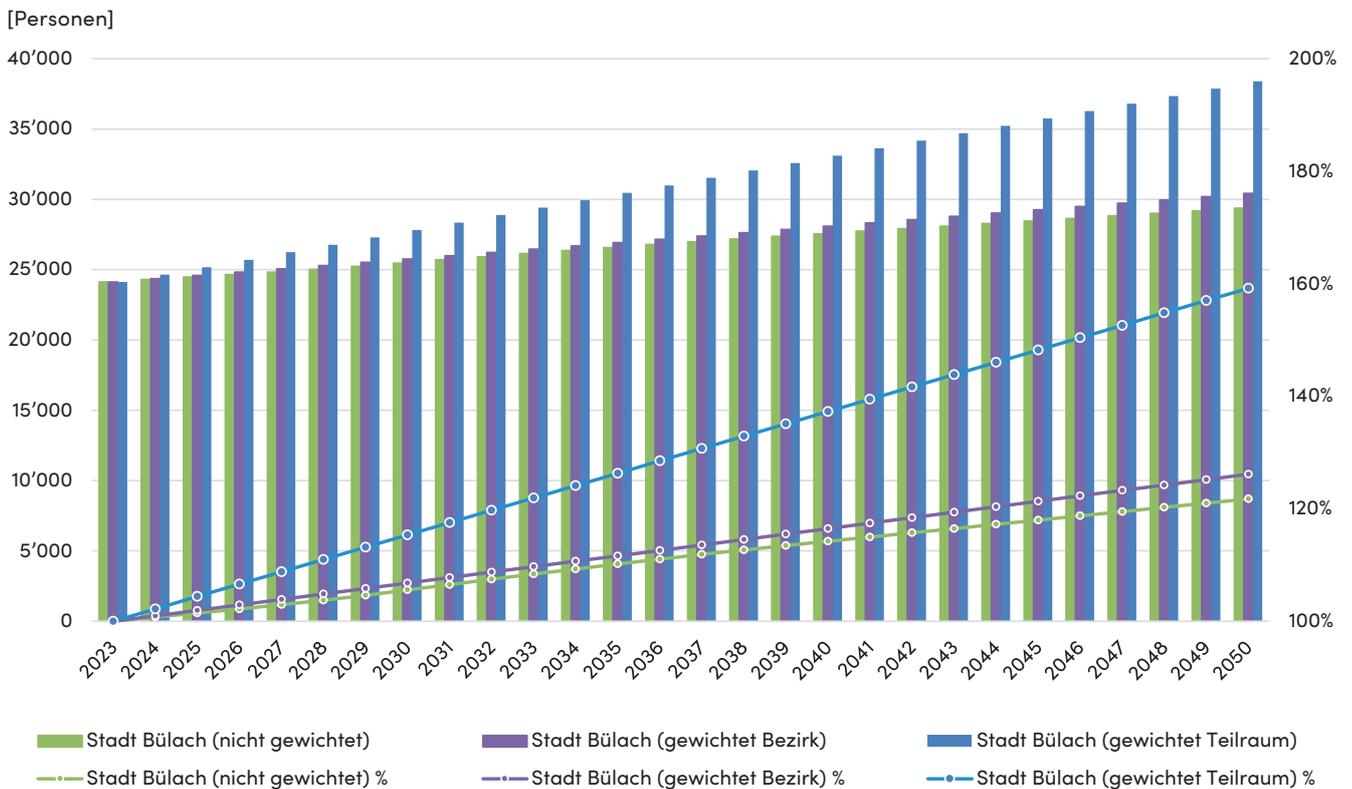


Abb. 9 Gewichtete und ungewichtete Hochrechnung der kantonalen Bevölkerungsprognose (Trend ZH 2023).

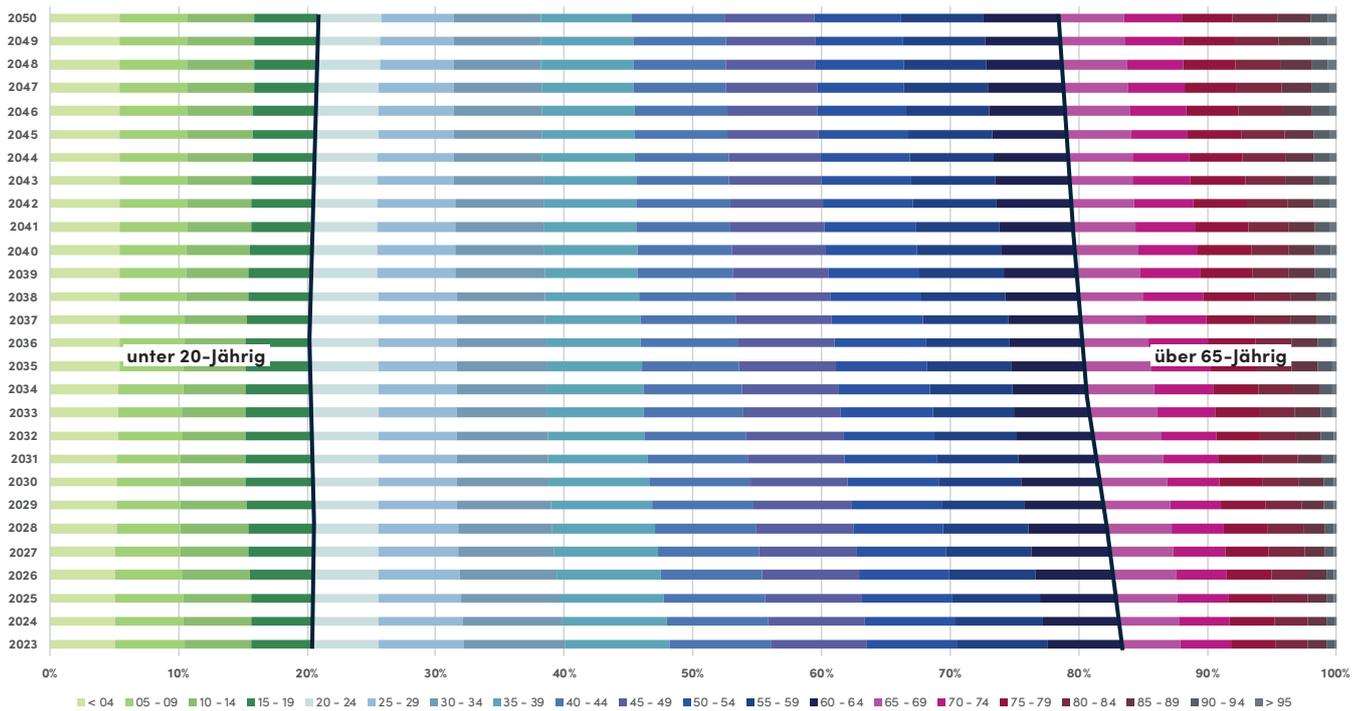


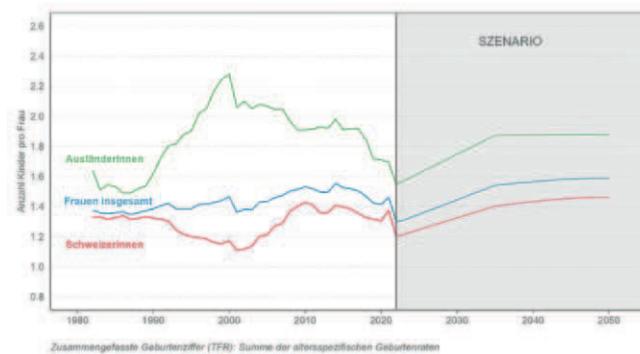
Abb. 10 Verteilung der Altersklassen von 2023 bis 2050 für den Bezirk Bülach (Quelle: kant. Prognose, Trend ZH 2023)

Wachstums auf nur wenige Gemeinden zu verteilen, nicht ganz realistisch ist. Die in dieser Prognose berechneten knapp 30 000 Bewohnende für das Jahr 2050 liegen damit leicht unter der gewichteten Zahl für den Bezirk.

Die regionalisierte Prognose des Kantons liefert einige Erkenntnisse zur demographischen Entwicklung in Bülach. Die Analyse der verschiedenen Altersgruppen zeigt deutlich, dass besonders die Rentner/-innen (ab 65 Jahren) ein starkes Wachstum erfahren werden. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von heute etwa

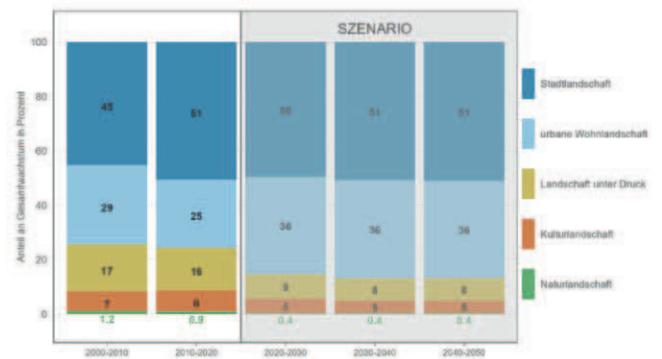
17 % bis Mitte der 2030er Jahre auf etwa 20 % ansteigen. In den darauffolgenden Jahren verlangsamt sich dieses Wachstum zwar, bleibt jedoch weiterhin bestehen, sodass im Jahr 2050 etwa 23 % der Bevölkerung im Bezirk Bülach über 65 Jahre alt sein werden. Auch der Anteil der unter 20-jährigen wird von einem Wachstum betroffen sein, jedoch moderater. Ihr Anteil wird von derzeit knapp 20 % bis 2050 auf etwa 22 % ansteigen. Dagegen sinkt der Anteil der anderen Altersgruppen (vor allem der arbeitsfähigen Bevölkerung) von etwa 63 % auf etwa 55 %.

Zusammengefasste Geburtenziffer nach Nationalität, 1982-2050  
Szenario «Trend ZH 2023»



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: BFS (BEVNAT, AR-00-2020), eigene Berechnungen

Verteilung des Bev.-Wachstums auf Handlungsräume, 2000-2050



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quelle: KBE, Szenario «Trend ZH 2023»

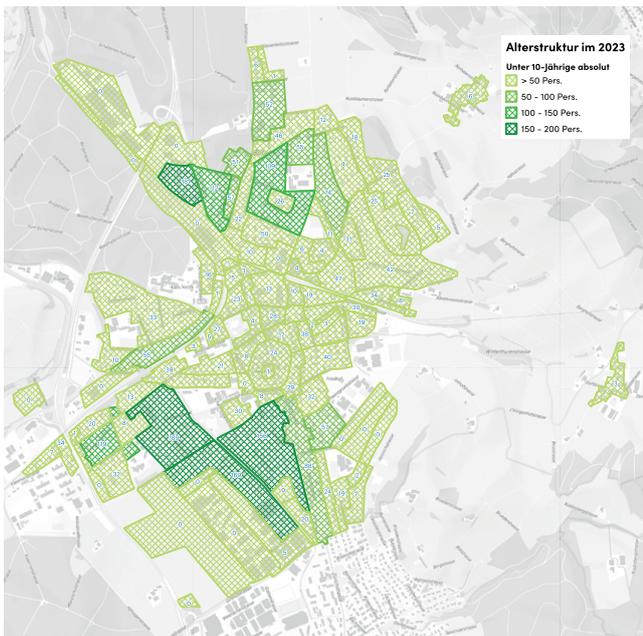
Abb. 11 Prognosedaten und -parameter der kantonalen Prognose «Trend ZH 2023»

# 4 – Bestandesanalyse

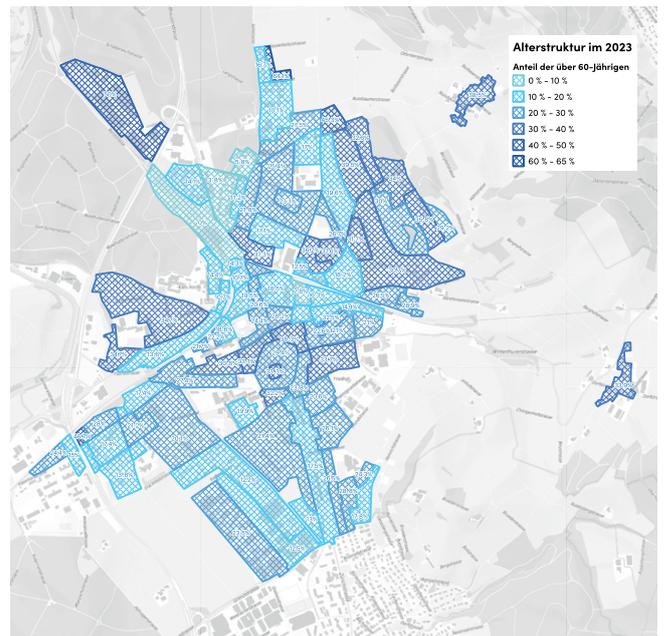
## 4.1 Altersstruktur

Die Auswertung der STATPOP-Daten bietet eine detaillierte Analyse der Altersstruktur in den verschiedenen Siedlungsteilen. Hierfür wurden die punktgenauen Daten mit den Siedlungsteilen verknüpft und Altersklassen gebildet. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine grundlegende Charakterisierung der einzelnen Siedlungsteile. Die gewonnenen Ergebnisse können wertvolle Impulse für politische Debatten und die Stadtplanung liefern. Beispielsweise kann die Notwendigkeit eines neuen Schulgebäudes frühzeitig erkannt werden. Darüber hinaus lässt sich aus der Altersstruktur wichtige Erkenntnisse für weitere (politische) Diskussionen ableiten.

Die Altersklassen wurden sowohl absolut als auch in Anteilen betrachtet, wodurch sich erkennen lässt, welche Siedlungsteile von einer Überalterung betroffen sind. In Verbindung mit der Analyse des Gebäudealters können daraus gezielte Handlungsschwerpunkte für eine Innenentwicklungsstrategie abgeleitet werden. Auffällig ist dabei der hohe Anteil jüngerer Menschen in den Neubaugebieten wie dem «Glasi» sowie die tendenziell ältere Bevölkerungsstruktur in Einfamilienhausgebieten mit entsprechend tiefer Wohnungsbelegung.



Anzahl unter 10-Jährige (U10)	Anzahl Siedlungsteile
< 50	88
50-100	8
100-150	3
> 150	4
<b>Mittelwert aller Siedlungsteile 26 Pers. (U10)</b>	
<b>Median aller Siedlungsteile 12 Pers. (U10)</b>	



Anteil über 60-Jährige (Ü60)	Anzahl Siedlungsteile
0-10 %	4
10-20 %	29
20-30 %	32
30-40 %	20
40-50 %	3
> 50 %	1
<b>Mittelwert aller Siedlungsteile 21 % (Anteil Ü60)</b>	
<b>Median aller Siedlungsteile 21 % (Anteil Ü60)</b>	

Abb. 12 Siedlungsteile mit absoluten Zahlen der unter 10-Jährigen (links) und den Anteilen der über 60-Jährigen Personen (rechts) im Jahr 2023

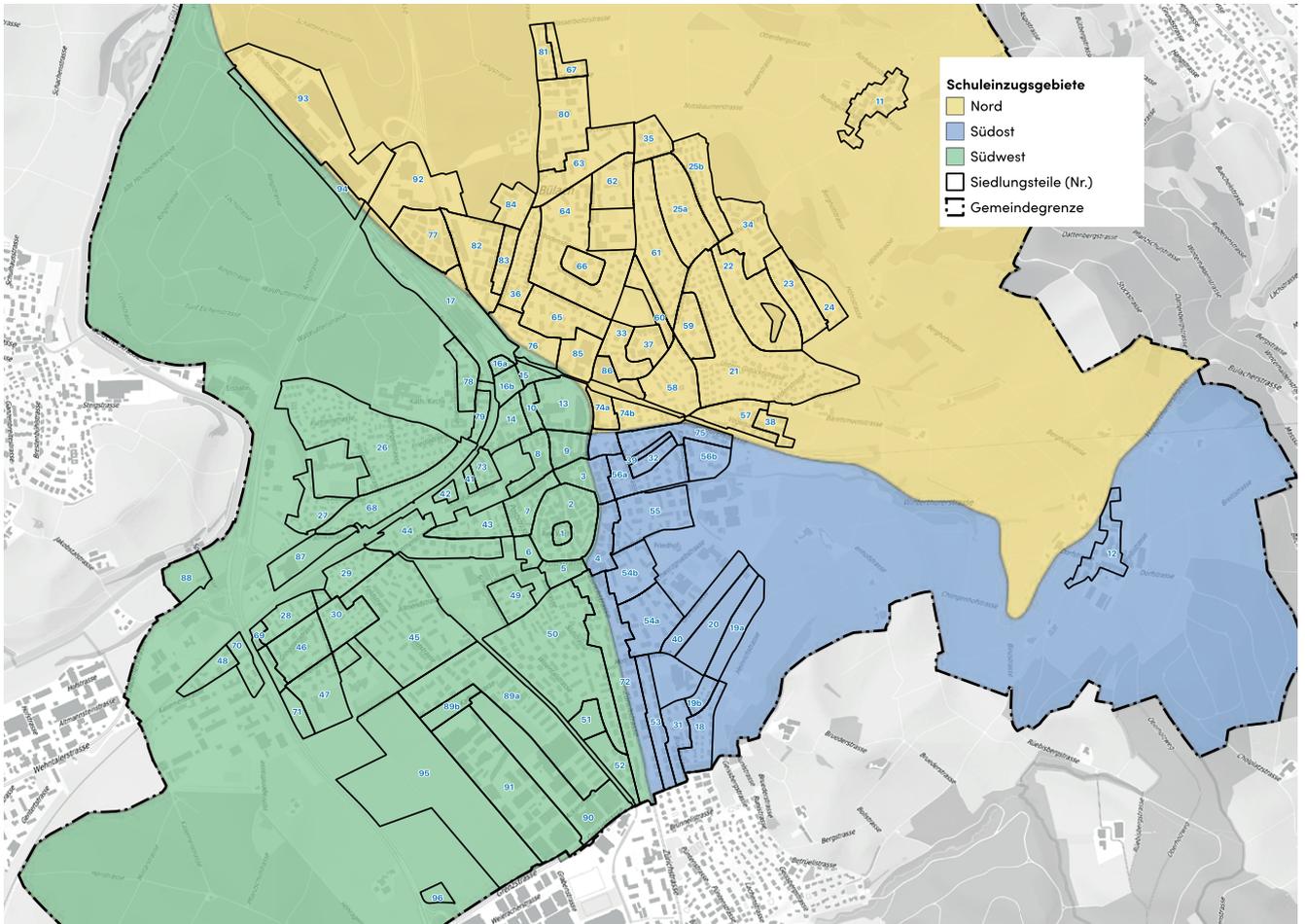


Abb. 13 Einteilung und Abgrenzung der drei Schuleinzugsgebiete (Siedlungsteile mit Nummern)

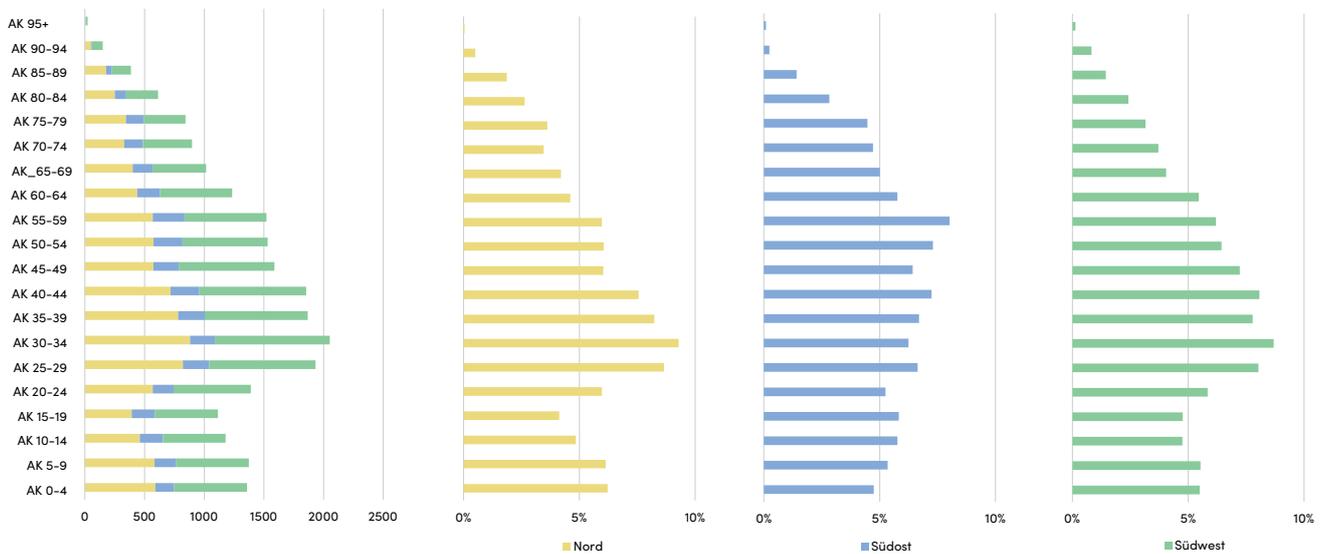


Abb. 14 Altersstruktur (Jahr 2023) nach Schuleinzugsgebieten

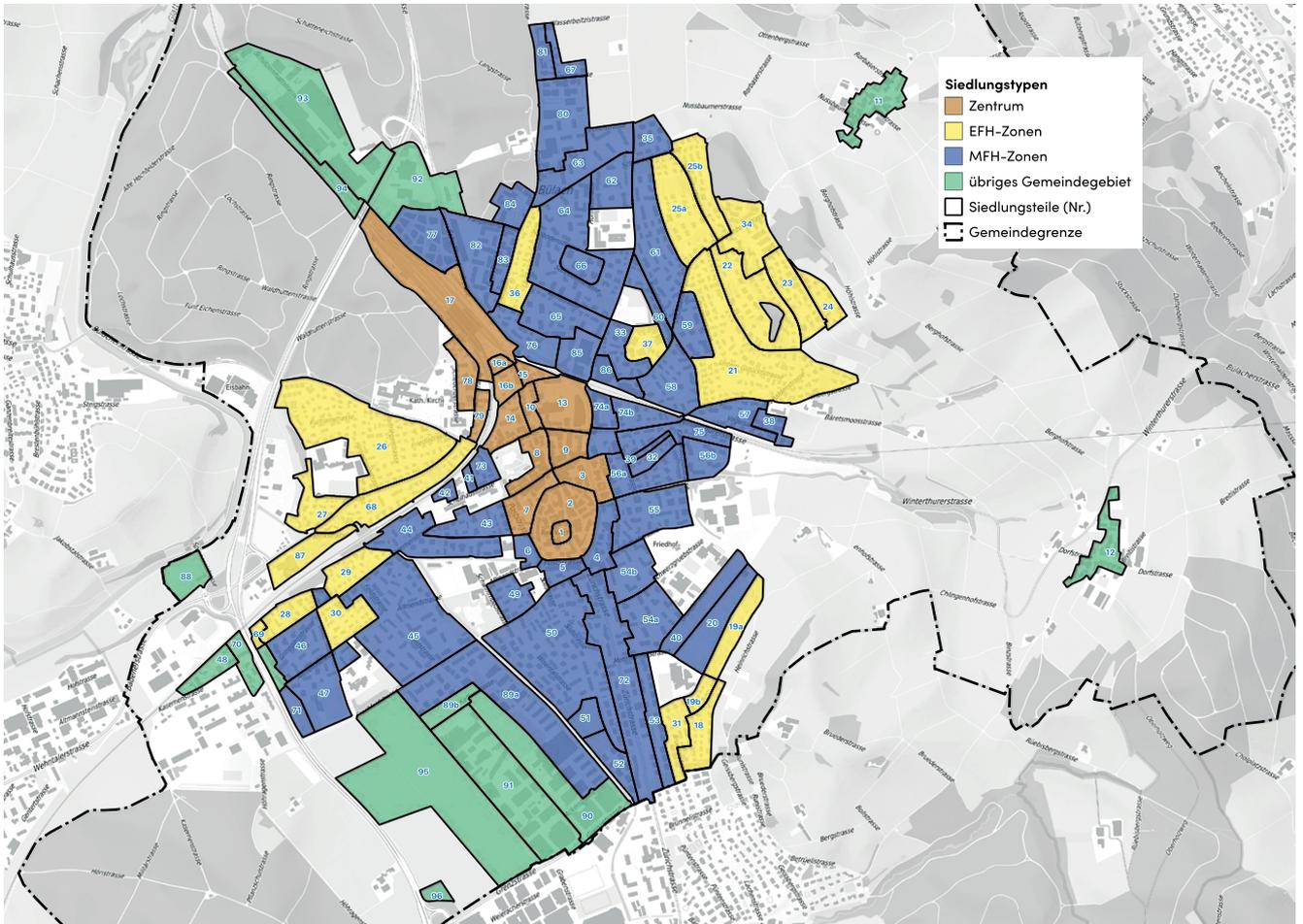


Abb. 15 Einteilung und Abgrenzung der vier Siedlungstypen (Siedlungsteile mit Nummern)

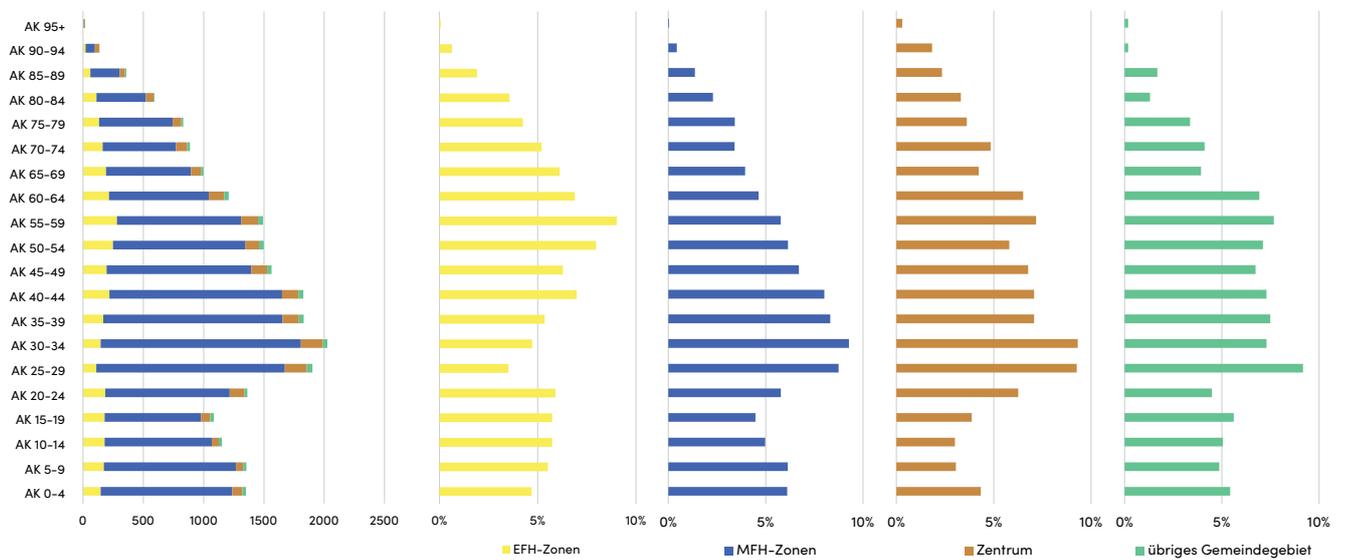


Abb. 16 Altersstruktur (Jahr 2023) nach Siedlungstypen

## 4.2 Gebäudealter

Neben der Analyse der altersbezogenen Bevölkerungsstruktur wurde auch das Gebäudealter in die Untersuchung und Prognose einbezogen. Zu diesem Zweck wurden die Anteile der Gebäudegrundfläche in den einzelnen Siedlungsteilen nach Bauperiode unterteilt.

Obwohl eine direkte Schlussfolgerung vom Gebäudealter auf den Zustand der Bausubstanz nicht immer sinnvoll ist – insbesondere da beispielsweise die historische Altstadt unter Denkmalschutz steht –, kann die Analyse des Gebäudealters dennoch wertvolle

Erkenntnisse liefern. Die in den Karten beispielhaft dargestellte Verteilung der Gebäudegrundflächen je Siedlungsteil nach Bauperiode zeigt dies deutlich.

Ein hoher Anteil an Gebäuden, die nach 2010 errichtet wurden, lässt darauf schliessen, dass diese in naher Zukunft voraussichtlich nicht renoviert werden müssen. Hingegen könnte ein hoher Anteil an Gebäuden, die zwischen 1960 und 1979 gebaut wurden, auf einen grösseren Renovierungsbedarf hinweisen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Das Gebäudealter wurde im Zielbild Stadt Bülach bei der Festlegung der künftigen Entwicklungsrichtung entsprechend berücksichtigt.



Abb. 17 Anteil Gebäudegrundfläche für vier Bauperioden – grössere Abbildungen im Anhang (Datenbezug ARE; Kanton Zürich)

## 4.3 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Ein weiterer wesentlicher Faktor zur Einschätzung der Kapazitäten im Wohnungsbau und damit zur Prognose ist der Überbauungs- und Erschliessungsstand. Dieser liefert Informationen darüber, wo unbebaute Grundstücke oder Teilgrundstücke vorhanden sind und ob diese Flächen unmittelbar verfügbar sind oder erst zu

einem späteren Zeitpunkt genutzt werden können. Insgesamt stehen 32 ha unbebaute Grundstücksflächen (Baulücken) zur Verfügung.

Die relativ hohe Zahl an Grundstücken mit sofortiger Baureife innerhalb der geschlossenen Siedlung zeigt, dass eine grundlegende Möglichkeit zur Innenentwicklung besteht, ohne dass dafür bestehende Bau- substanz erneuert werden muss.

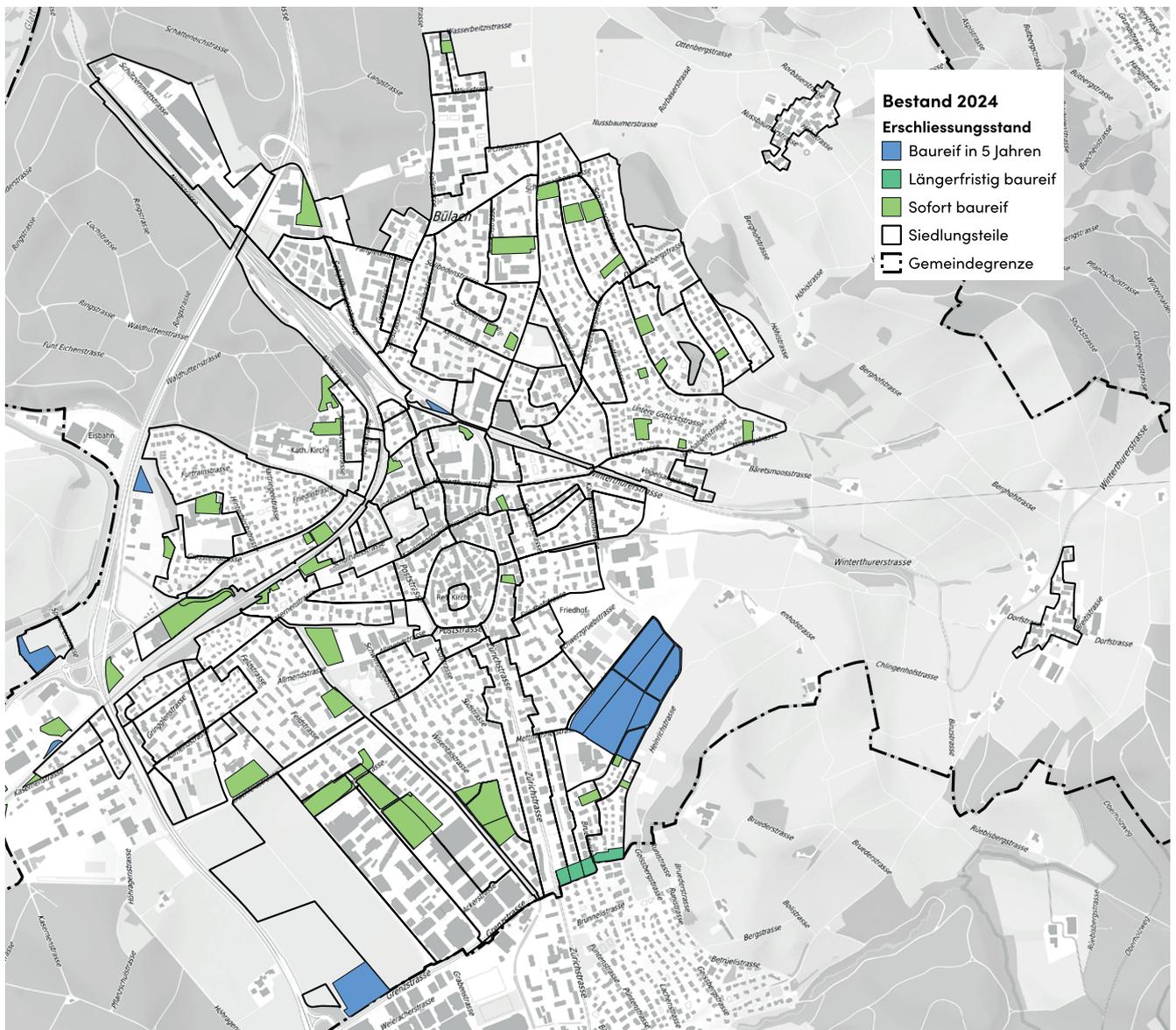


Abb. 18 Überbauungs- und Erschliessungsstand (Datenbezug ARE; Kanton Zürich)

# 5 – Bevölkerungsprognose 2050

## 5.1 Prognose Grundscenario

Das Grundscenario basiert auf der rechtskräftigen Nutzungsplanung von Bülach und berücksichtigt sowohl bestehende Arealüberbauungen als auch Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften.

Das Diagramm in Abb. 19 veranschaulicht die Bevölkerungsentwicklung bis 2050 und stellt sie den beiden letzten Bevölkerungsprognosen der Stadt Bülach gegenüber. Sowohl die grafische Darstellung als auch die Zahlen in der Tabelle aus Abb. 21 zeigen deutlich, dass in den nächsten 25 Jahren weiterhin mit einem hohen Bevölkerungswachstum zu rechnen ist.

Zwischen 2010 und 2023 wuchs die Bevölkerung durchschnittlich um 501 Personen pro Jahr, was einem relativen Wachstum von 2.48 % entspricht. In den letzten Jahren fiel das Wachstum noch stärker aus, insbesondere durch die Überbauungen Glasi und Guss.

Die Prognose geht davon aus, dass sich das jährliche Wachstum in Zukunft abschwächen und bis 2050 kontinuierlich zurückgehen wird. Konkret wird folgendes Wachstum erwartet: Von 2023 bis 2030 jährlich 293 Personen (1.18 %), von 2030 bis 2040 jährlich 272 Personen (1.00 %) und von 2040 bis 2050 jährlich 131 Personen (0.45 %). Insgesamt wird bis 2050 ein Zuwachs von rund 6 100 Einwohnerinnen und Einwohnern im Vergleich zu 2023 prognostiziert, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.84 % entspricht.

Ein entscheidender Faktor für das Bevölkerungswachstum ist die prognostizierte Wohnbautätigkeit. Zwischen 2024 und 2044 werden etwa 1 500 neue Wohnungen erwartet, was einem Bevölkerungszuwachs von rund 3 200 Personen entspricht. Für die Zeit nach 2044 liegen derzeit keine weiteren Planungen vor; es wird davon ausgegangen, dass bis dahin alle bekannten Projekte realisiert und bezogen sind.

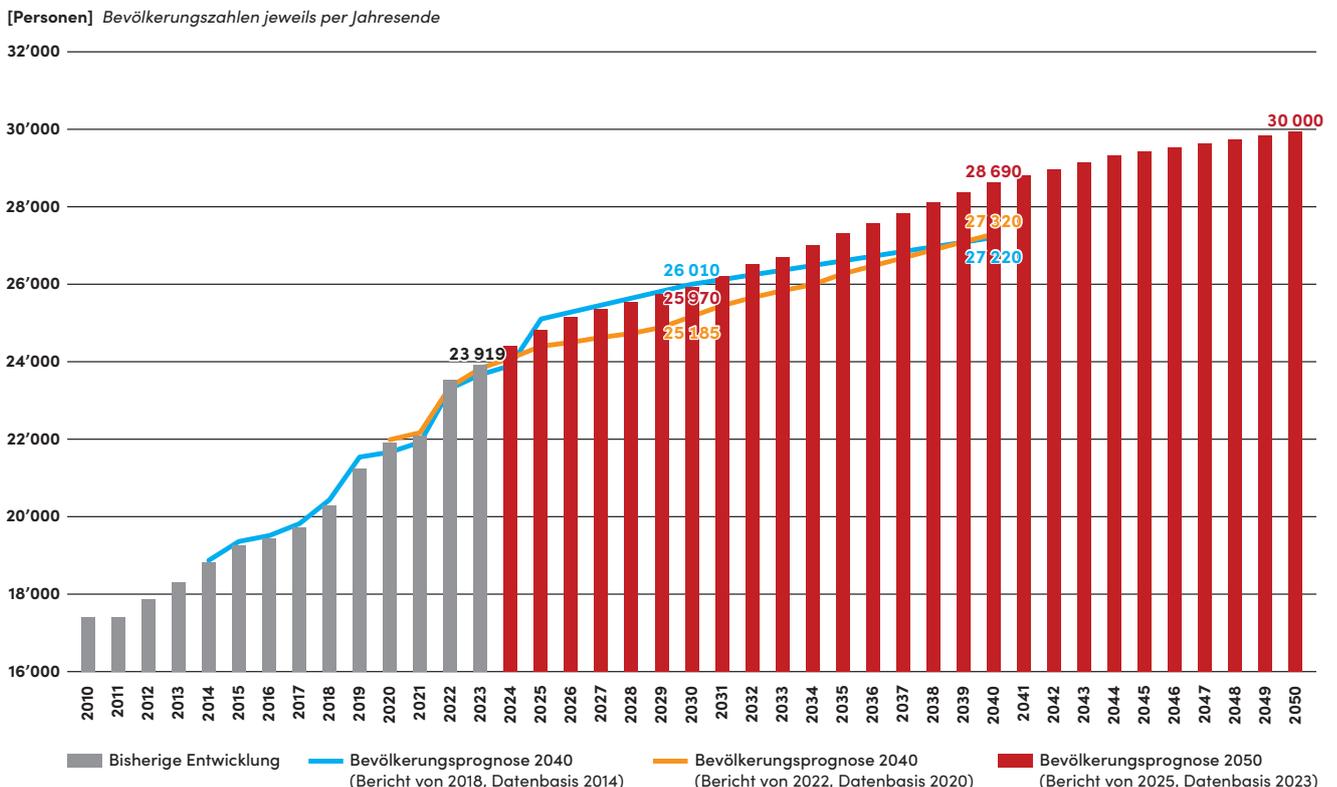


Abb. 19 Bisherige Entwicklung, aktuelle Bevölkerungsprognose 2050 und Gegenüberstellung mit früheren Vorhersagen

Aktuell befinden sich 417 Wohnungen bereits im Bau, sind bewilligt oder wurden kürzlich fertiggestellt. Die daraus resultierende Bevölkerungszunahme wird in den kommenden drei bis vier Jahren erwartet. In die Prognose wurden zudem geplante 1100 Wohnungen aufgenommen, die voraussichtlich 2 330 zusätzlichen Personen Wohnraum bieten werden. Zu den grössten Bauvorhaben zählen die Überbauungen Sonnenhof (ca. 240 Wohneinheiten, davon 216 zusätzliche Wohnungen), Gringglen (geschätzte 265 Wohneinheiten) sowie Mettmenriet Ost (rund 310 Wohneinheiten).

Die Prognosen umfassen das gesamte Stadtgebiet, einschliesslich der Zonen für öffentliche Bauten (OeB) und der Nichtbauzonen. In diesen Bereichen wird mit einer stabilen Bevölkerungszahl von etwa 450 Personen gerechnet.

Es wird erwartet, dass der Ausbaugrad von derzeit 64 % bis 2050 auf 77 % ansteigt. Damit würde Bülach im kantonalen Vergleich eine hohe bauliche Auslastung aufweisen, sodass die Bauzonen im Jahr 2050 weitgehend genutzt wären. Würde der Ausbaugrad in allen Siedlungsbereichen auf nahezu 100 % steigen, ergäbe sich aus der bestehenden Nutzungsplanung eine maximale Kapazität von etwa 35 000 Einwohnern. Ein derart hoher Ausbaugrad ist jedoch unrealistisch.

#### Vergleich zur Bevölkerungsprognose 2040

Die Bevölkerungsprognose 2050 geht davon aus, dass im Jahr 2040 rund 28 690 Menschen in Bülach leben werden – das sind 1 370 Personen mehr als in der früheren Prognose 2040 angenommen.

Der Anstieg ist vor allem auf eine intensivere Wohnbautätigkeit zurückzuführen, die in den kommenden Jahren erwartet wird. Während die Prognose 2050 zwischen 2024 und 2040 von 1 381 neu entstehenden Wohnungen ausgeht, hatte die Prognose 2040 im selben Zeitraum lediglich 1 065 Wohnungen veranschlagt. Die zusätzlichen 316 Wohnungen entsprechen einem Bevölkerungszuwachs von etwa 670 Personen.

Alter	2023	2030	2035	2040	2045	2050
00-04	1 362	1 403	1 503	1 608	1 658	1 674
05-09	1 379	1 341	1 390	1 490	1 565	1 600
10-14	1 186	1 388	1 356	1 409	1 483	1 542
15-19	1 123	1 324	1 407	1 381	1 411	1 471
20-24	1 392	1 336	1 483	1 533	1 484	1 505
25-29	1 908	1 693	1 748	1 843	1 847	1 792
30-34	2 029	2 068	2 032	2 094	2 133	2 121
35-39	1 863	2 182	2 185	2 188	2 218	2 235
40-44	1 841	2 090	2 204	2 224	2 207	2 222
45-49	1 587	1 954	2 091	2 190	2 181	2 157
50-54	1 529	1 736	1 929	2 050	2 102	2 081
55-59	1 521	1 555	1 671	1 846	1 920	1 948
60-64	1 240	1 404	1 439	1 545	1 670	1 719
65-69	1 024	1 200	1 269	1 300	1 370	1 465
70-74	906	990	1 119	1 186	1 193	1 247
75-79	849	819	900	1 028	1 074	1 072
80-84	619	732	698	778	883	918
85-89	389	477	547	537	598	683
90-94	150	224	286	339	339	384
95+	22	57	88	123	154	166

Abb. 20 Einwohnerzahlen (jeweils zum Jahresende) als Altersklassen für 2023 bis 2050

Neben der Bautätigkeit spielt auch die kantonale Prognose eine Rolle. Während die Prognose 2040 auf den kantonalen Berechnungen von 2015 basierte, stützt sich die Prognose 2050 auf jene von 2023. Laut der neuen kantonalen Prognose wird für 2040 auf Kantons- und Regionalebene (Unterland) mit knapp 10 % mehr Einwohnern gerechnet als noch in der Prognose von 2015.

#### Altersklassen

Die Prognose 2050 enthält ausserdem eine Aufteilung der Altersklassen in 5-Jahres-Schritten (vgl. Tabelle in Abb. 20). Diese Verteilung basiert auf der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich.

Jahr	Grundszenario	Änderung zu 2023	Szenario «mögliche Revision NP»	Änderung zu 2023
2023	23 919		23 919	
2024	24 447	+ 2.2 %	24 447	+ 2.2 %
2025	24 865	+ 4.0 %	24 865	+ 4.0 %
2026	25 183	+ 5.3 %	25 183	+ 5.3 %
2027	25 393	+ 6.2 %	25 393	+ 6.2 %
2028	25 576	+ 6.9 %	25 576	+ 6.9 %
2029	25 790	+ 7.8 %	25 790	+ 7.8 %
2030	25 970	+ 8.6 %	25 970	+ 8.6 %
2031	26 257	+ 9.8 %	26 257	+ 9.8 %
2032	26 556	+ 11.0 %	26 556	+ 11.0 %
2033	26 740	+ 11.8 %	26 740	+ 11.8 %
2034	27 035	+ 13.0 %	27 035	+ 13.0 %
2035	27 345	+ 14.3 %	27 345	+ 14.3 %
2036	27 614	+ 15.4 %	27 685	+ 15.7 %
2037	27 882	+ 16.6 %	28 025	+ 17.2 %
2038	28 151	+ 17.7 %	28 365	+ 18.6 %
2039	28 421	+ 18.8 %	28 599	+ 19.6 %
2040	28 690	+ 19.9 %	28 833	+ 20.5 %
2041	28 866	+ 20.7 %	29 067	+ 21.5 %
2042	29 040	+ 21.4 %	29 298	+ 22.5 %
2043	29 214	+ 22.1 %	29 530	+ 23.5 %
2044	29 388	+ 22.9 %	29 762	+ 24.4 %
2045	29 490	+ 23.3 %	29 884	+ 24.9 %
2046	29 592	+ 23.7 %	30 006	+ 25.4 %
2047	29 694	+ 24.1 %	30 127	+ 26.0 %
2048	29 796	+ 24.6 %	30 249	+ 26.5 %
2049	29 898	+ 25.0 %	30 371	+ 27.0 %
2050	30 000	+ 25.4 %	30 560	+ 27.8 %

Abb. 21 Bevölkerungszahlen (jeweils zum Jahresende) für das Grundszenario und das Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung»

## 5.2 Prognose Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung»

Aktuell wird die Nutzungsplanung gesamtrevidiert. Es ist zu erwarten, dass der Zonenplan der Stadt Bülach geringfügige Anpassungen erfährt. Das Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» berücksichtigt Änderungen am Zonenplan, die sich aufgrund der Dichtevorgaben des regionalen Richtplans resp. aufgrund der Nutzungsdichten aus dem kommunalen Teilrichtplan Siedlung ergeben. Aus dem Zielbild der Stadt Bülach motivierte Änderungen werden ebenfalls miteinbezogen. Diese geplanten Anpassungen sind in der Karte (Abb. 22) und der Tabelle (Abb. 23) dokumentiert. Für das Szenario wird angenommen, dass sich die Änderungen erst ab 2035 auf die Bevölkerungszahl auswirken. Folglich unterscheidet sich bis 2035 das Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» nicht vom Grundszenario.

Die untenstehende Karte veranschaulicht die Unterschiede zwischen der Prognose für das Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» und dem Grundszenario für die einzelnen Siedlungsteile. Ins-

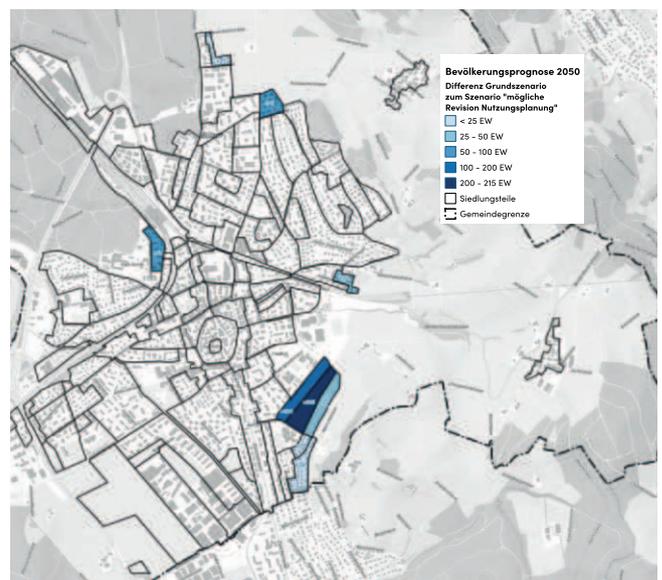


Abb. 22 Differenz zwischen Grundszenario und Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» (Grössere Darstellung im Anhang)

Nr.	Anpassung	Grundlage der Anpassung
18	W 1.3 auf W 1.6	Gebiet mit geringer baulicher Dichte gemäss reg. Richtplan resp. Gebiet mit geringer Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung
19a	W 1.3 auf W 1.6	Gebiet mit geringer baulicher Dichte gemäss reg. Richtplan resp. Gebiet mit geringer Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung
19b	W 1.3 auf W 1.6	Gebiet mit geringer baulicher Dichte gemäss reg. Richtplan resp. Gebiet mit geringer Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung
20	W 2.2 auf W 3.0B mit GP-Pflicht	Gebiet mit hoher baulicher Dichte gemäss reg. Richtplan resp. Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung
35	W 1.9 auf W 3.0A	Zielbild Stadt Bülach, Gebiet Schuemacher
38	W 2.2 auf W 3.0A	Zielbild Stadt Bülach, Gebiet Vogelsang
40	W 2.2 auf W 3.0B mit GP-Pflicht	Gebiet mit hoher baulicher Dichte gemäss reg. Richtplan resp. Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte gemäss kommunalem Richtplan Siedlung
67	WG 3.0A auf WG 4.0A	Zielbild Stadt Bülach, Gebiet Wisli
78	WG 2.2 auf WG 3.0	Zielbild Stadt Bülach, Gebiet Kirchfeld

Abb. 23 Angedachte Änderungen des Zonenplans

gesamt sind nur wenige Siedlungsteile betroffen (9). Besonders relevant sind dabei die Aufzonungen in den langfristig zu entwickelnden Gebieten, wie beispielsweise im Gebiet Mettmenriet Ost. Hier könnte eine Aufzonung zu einem zusätzlichen Bevölkerungszuwachs von etwa 340 Personen führen. Im Mettmenriet Ost wären durch die Aufzonungen rund 160 zusätzliche Wohnungen realisierbar.

Es ist wichtig zu betonen, dass die Änderungen der Nutzungsplanung noch nicht beschlossen sind. Das Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» dient jedoch dazu, mögliche langfristige Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung von Bülach aufzuzeigen.

### 5.3 Szenario «Geringer Wohnflächenbedarf»

Ein weiteres Szenario wurde als theoretische Überlegung entwickelt, das zusätzliche Wohnungen mit einer reduzierten Geschossfläche von 45 m<sup>2</sup> pro Person vorsieht. Derzeit belegt jede Person in Bülach im Schnitt eine Geschossfläche von etwa 51 m<sup>2</sup> zum Wohnen. Künftige Wohnungen sollen demnach mit einer kleineren Fläche pro Person gebaut werden. Dieser Wert hat keinen Einfluss auf die prognostizierte Gesamtbevölkerung oder die allgemeine Dichte, ermöglicht jedoch eine Einsparung von etwa 37 000 m<sup>2</sup> Wohnfläche – das entspricht rund fünf Fussballfeldern – im Zeitraum von 2023 bis 2050. Dadurch fällt der Ausbaugrad geringer aus als im Grundszenario für 2050, was zu einer grösseren Geschossflächenreserve führt.

Falls die eingesparten 37 000 m<sup>2</sup> dennoch für neue Wohnungen genutzt würden, könnten etwa 800 zusätzliche Personen in rund 380 Wohnungen in Bülach untergebracht werden.

## 5.4 Prognose Schule

Die Zuteilung der Schülerinnen und Schüler (SuS) in Bülach basiert grundsätzlich auf drei Schuleinzugsgebieten (vgl. Abb. 26). In der Praxis sind die Grenzen dieser Gebiete jedoch nicht starr, für Prognosezwecke wird jedoch eine klare Abgrenzung vorgenommen. Die aktuelle Einteilung entspricht den bisherigen Prognosen.

Die aktuelle Prognose (Grundscenario) ermittelt die Bevölkerungsentwicklung für alle drei Schuleinzugsgebiete und bildet die Grundlage für die Berechnung der zukünftigen Schülerzahlen. Wie gewohnt führt die Abteilung Bildung der Stadt Bülach die SuS-Berechnungen durch.

Ein Vergleich der aktuellen Prognose mit jener aus dem Jahr 2022 (vgl. Linien in Abb. 24) zeigt weitgehend übereinstimmende Ergebnisse. Grössere Abweichungen sind bis 2040 jedoch im Einzugsgebiet Südwest erkennbar, da hier Bauprojekte im Umfeld des Bahnhofs berücksichtigt werden. Je nach Prognosejahr können die Unterschiede bis zu knapp 1100 Personen betragen, was rund 120 zusätzlichen Schulkindern bzw. sechs zusätzlichen Schulklassen entspricht.

Jahr	Nord	Südost	Südwest
2023	9 501	3 362	11 056
2024	9 809	3 390	11 248
2025	9 950	3 438	11 477
2026	10 187	3 453	11 543
2027	10 265	3 468	11 660
2028	10 309	3 483	11 783
2029	10 386	3 498	11 906
<b>2030</b>	<b>10 462</b>	<b>3 513</b>	<b>11 995</b>
2031	10 528	3 528	12 200
2032	10 573	3 543	12 440
2033	10 617	3 558	12 565
2034	10 662	3 573	12 800
2035	10 707	3 588	13 050
2036	10 751	3 675	13 188
2037	10 796	3 763	13 323
2038	10 841	3 852	13 459
2039	10 885	3 941	13 594
<b>2040</b>	<b>10 930</b>	<b>4 030</b>	<b>13 730</b>
2041	10 975	4 119	13 772
2042	11 019	4 206	13 814
2043	11 064	4 294	13 857
2044	11 109	4 381	13 899
2045	11 153	4 396	13 941
2046	11 198	4 411	13 983
2047	11 243	4 426	14 026
2048	11 287	4 441	14 068
2049	11 332	4 456	14 110
<b>2050</b>	<b>11 377</b>	<b>4 471</b>	<b>14 153</b>

Abb. 25 Bevölkerungszahlen (jeweils zum Jahresende) pro Schuleinzugsgebiet

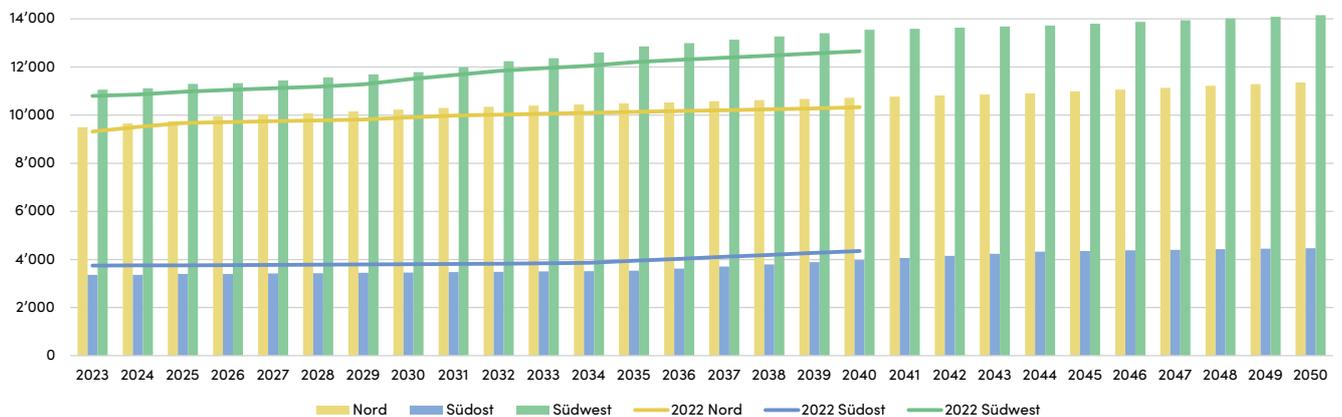


Abb. 24 Bevölkerungsentwicklung in den drei Schuleinzugsgebieten (zum Vergleich die Werte aus der Prognose 2022)

Bis 2050 wird im Schuleinzugsgebiet Nord ein Bevölkerungswachstum von etwa 1 880 Personen (+ 20 % im Vergleich zu 2023), im Gebiet Südost von etwa 1 110 Personen (+ 33 %) und im Gebiet Südwest von ca. 3 100 Personen (+ 28 %) erwartet. Mehr als die Hälfte des prognostizierten Gesamtwachstums (absolut) entfällt auf das Schuleinzugsgebiet Südwest.

Für die drei Schuleinzugsgebiete wurden zudem Altersklassen in 5-Jahres-Schritten prognostiziert (vgl. Tabelle in Abb. 27). Diese Verteilung basiert auf der regionalisierten Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich.

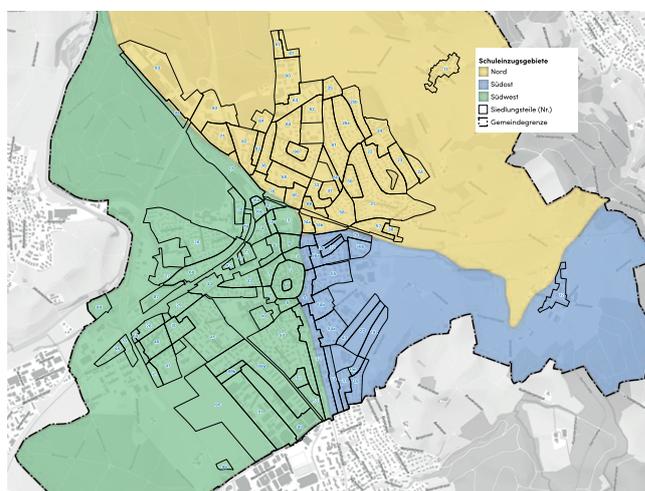


Abb. 26 Einteilung und Abgrenzung der Schuleinzugsgebiete

Altersklassen	Nord				Südost				Südwest			
	2023	2030	2040	2050	2023	2030	2040	2050	2023	2030	2040	2050
00-04	541	565	613	635	191	190	226	249	630	648	769	790
05-09	548	540	568	607	194	181	209	238	637	619	713	755
10-14	471	559	537	585	167	188	198	230	548	641	674	727
15-19	446	533	526	558	158	179	194	219	519	611	661	694
20-24	553	538	584	571	196	181	215	224	643	617	734	710
25-29	758	682	702	680	268	229	259	267	882	782	882	846
30-34	806	833	798	804	285	280	294	316	938	955	1'002	1'001
35-39	740	879	834	847	262	295	307	333	861	1'008	1'047	1'054
40-44	731	842	847	843	259	283	312	331	851	965	1'064	1'048
45-49	630	787	834	818	223	264	308	321	734	902	1'048	1'017
50-54	607	699	781	789	215	235	288	310	707	802	981	982
55-59	604	626	703	739	214	210	259	290	703	718	883	919
60-64	493	565	589	652	174	190	217	256	573	648	739	811
65-69	407	484	495	555	144	162	183	218	473	554	622	691
70-74	360	399	452	473	127	134	167	186	419	457	568	588
75-79	337	330	392	406	119	111	144	160	392	378	492	506
80-84	246	295	296	348	87	99	109	137	286	338	372	433
85-89	155	192	205	259	55	65	75	102	180	220	257	322
90-94	60	90	129	145	21	30	48	57	69	103	162	181
95+	9	23	47	63	3	8	17	25	10	26	59	78

Abb. 27 Einwohnerzahlen (jeweils zum Jahresende) als Altersklassen pro Schuleinzugsgebiet für die Jahre 2023, 2030, 2040, 2050

## 5.5 Prognose Siedlungstypen

Überträgt man die Prognose (Grundszenario) auf die aktuellen Siedlungstypen, wird deutlich, dass der grösste Teil des Gesamtwachstums in den Mehrfamilienhausgebieten stattfinden wird. Von insgesamt über 6 000 zusätzlichen Einwohnern werden mehr als 4 000 in diesen Gebieten leben. Prozentual gesehen wird die grösste Veränderung in den Zentrumsgebieten erwartet. Bis 2050 wird die Bevölkerung dort um nahezu 1 000 Personen anwachsen, was einem Anstieg von fast 50 % entspricht.

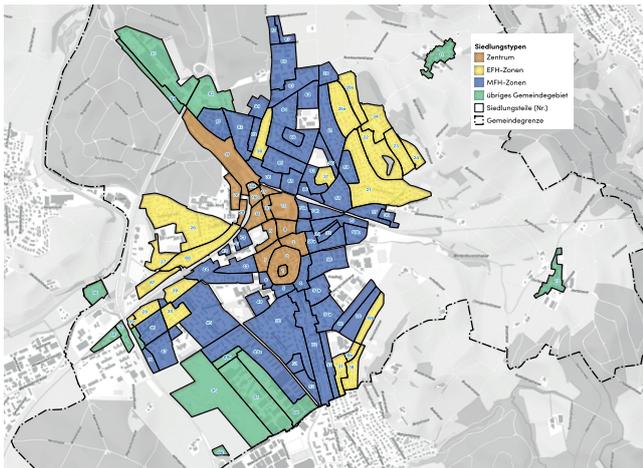


Abb. 29 Einteilung und Abgrenzung der Siedlungstypen

Jahr	Zentrum	EFH-Gebiete	MFH-Gebiete	übriges Gebiet
2023	1 964	17 819	3 136	1 000
2024	2 009	18 197	3 237	1 005
2025	2 028	18 536	3 293	1 008
2026	2 032	18 805	3 318	1 027
2027	2 109	18 911	3 343	1 030
2028	2 195	18 981	3 368	1 032
2029	2 280	19 083	3 392	1 035
2030	2 332	19 184	3 417	1 037
2031	2 500	19 275	3 442	1 040
2032	2 619	19 428	3 467	1 042
2033	2 624	19 580	3 492	1 045
2034	2 743	19 728	3 517	1 047
2035	2 862	19 891	3 541	1 050
2036	2 867	20 112	3 583	1 053
2037	2 872	20 330	3 625	1 055
2038	2 877	20 552	3 665	1 058
2039	2 882	20 775	3 704	1 060
2040	2 887	20 997	3 744	1 063
2041	2 891	21 126	3 784	1 065
2042	2 896	21 253	3 823	1 068
2043	2 901	21 380	3 863	1 070
2044	2 906	21 507	3 903	1 073
2045	2 911	21 577	3 927	1 075
2046	2 916	21 647	3 952	1 078
2047	2 920	21 716	3 977	1 080
2048	2 925	21 786	4 002	1 083
2049	2 930	21 856	4 027	1 085
2050	2 935	21 926	4 052	1 088

Abb. 30 Bevölkerungszahlen (jeweils zum Jahresende) pro Siedlungstyp

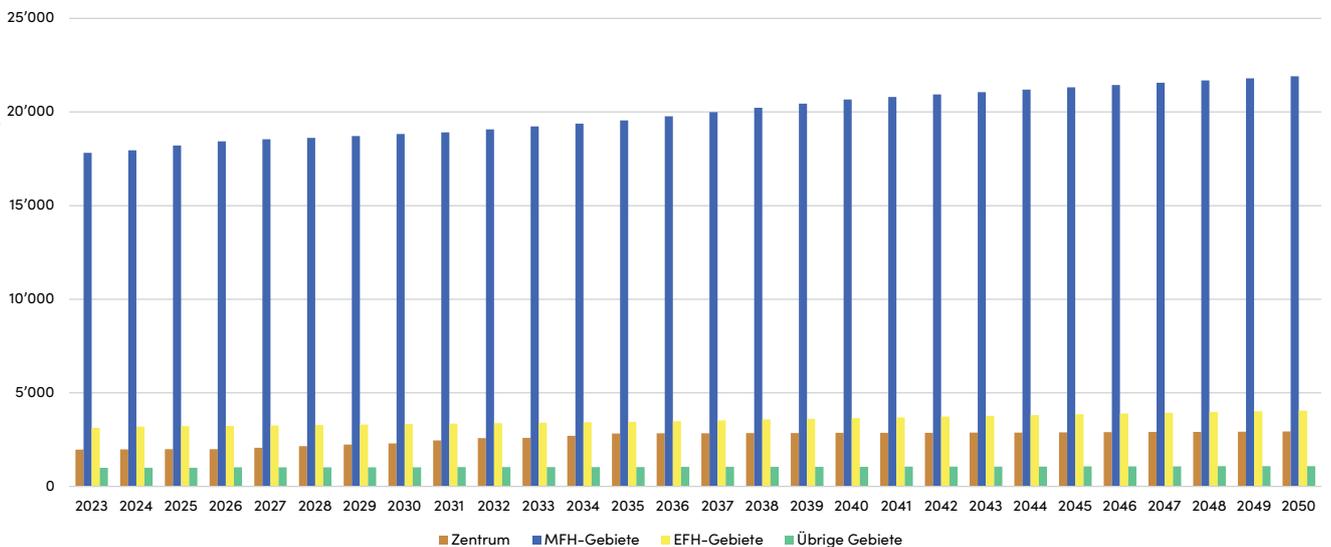


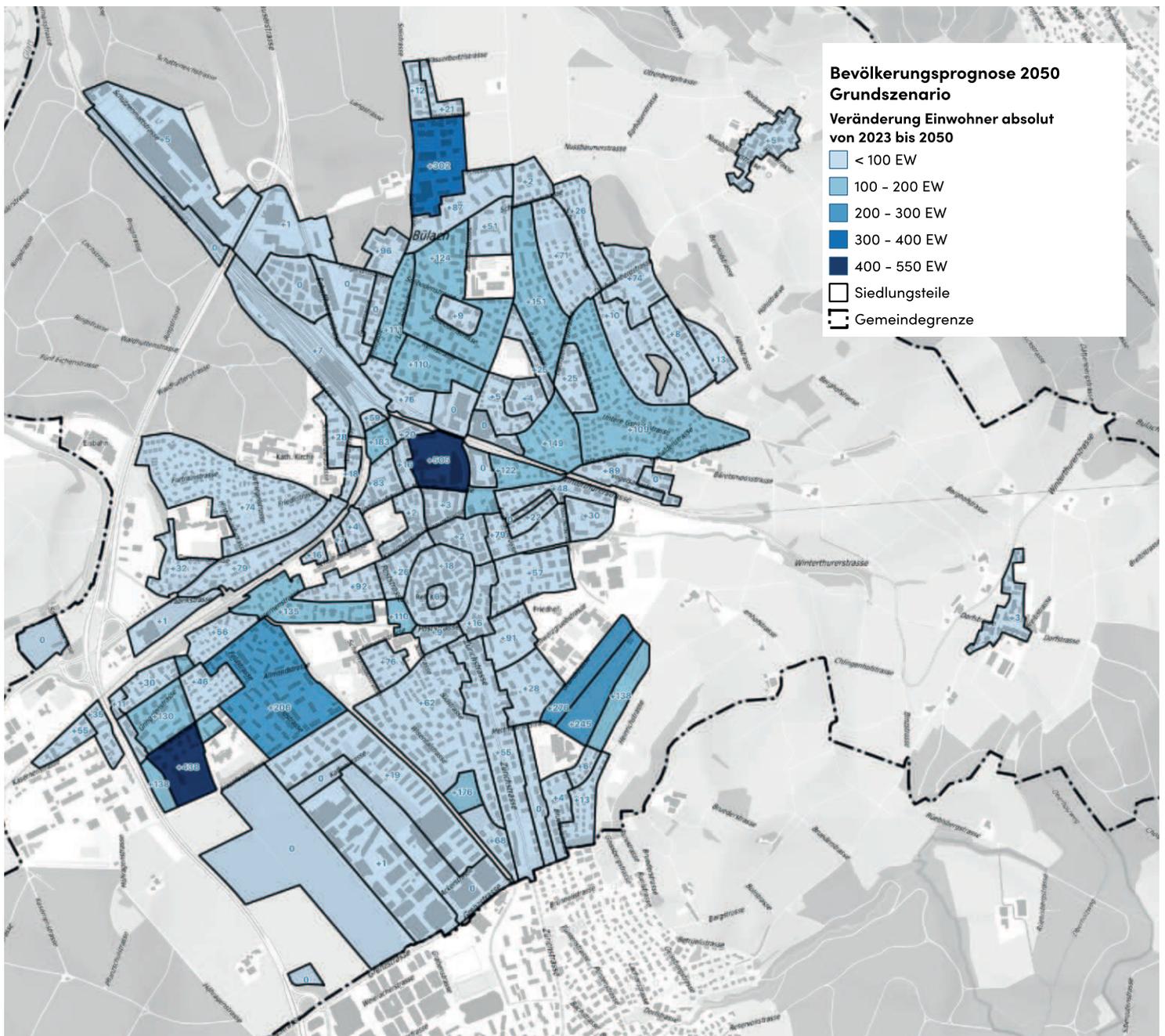
Abb. 31 Bevölkerungsentwicklung in den vier Siedlungstypen

# Anhang

## Prognose 2050 – Grundszenario

### Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2050

Die Entwicklung der Einwohnerzahl von 2023 bis 2050 wird für jeden Siedlungsteil dargestellt. Die Werte sind sowohl in absoluten Zahlen als auch durch Farbcodes in verschiedene Kategorien unterteilt.

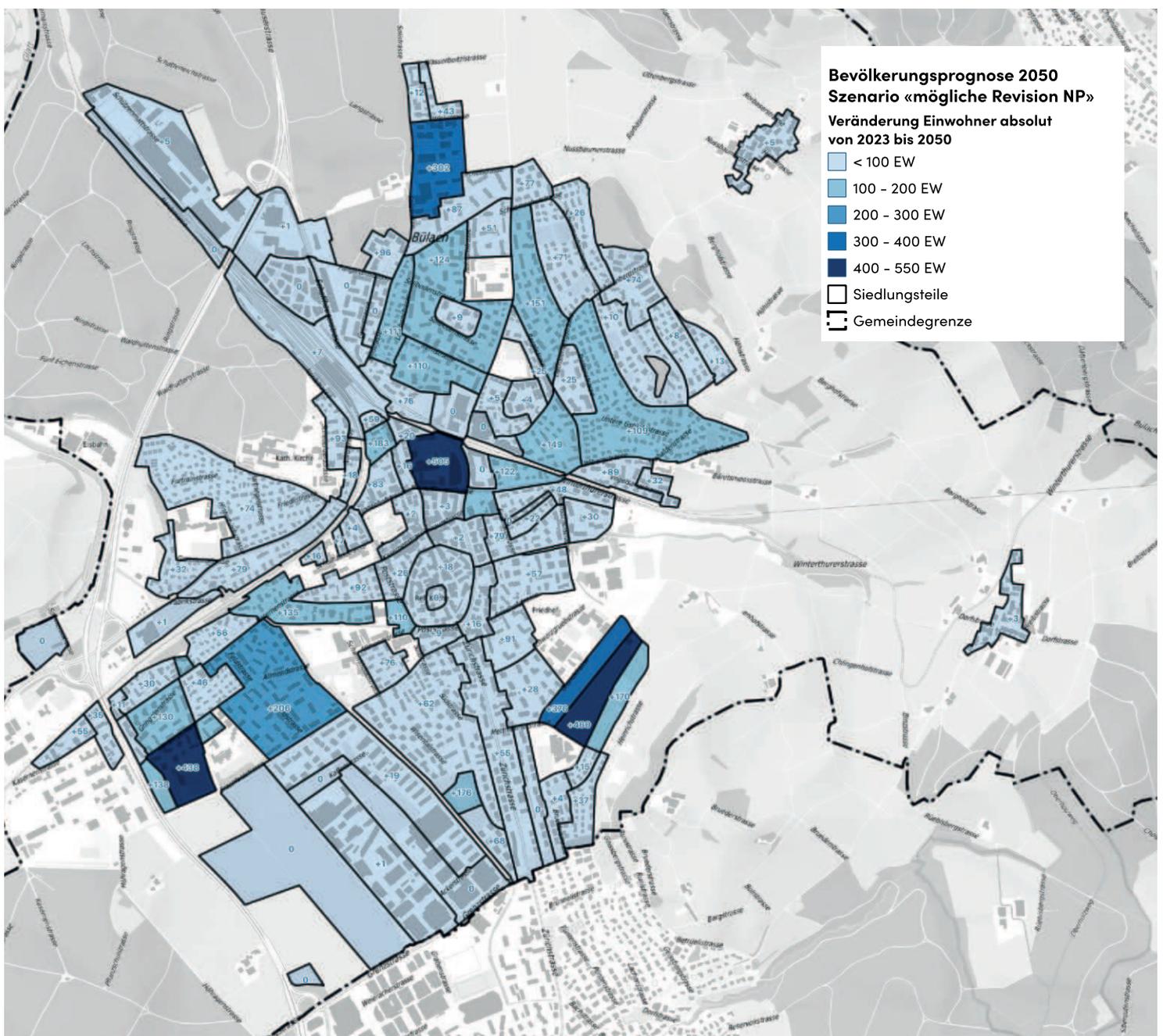




# Prognose 2050 – Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung»

## Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2050

Die Entwicklung der Einwohnerzahl von 2023 bis 2050 wird für jeden Siedlungsteil dargestellt. Die Werte sind sowohl in absoluten Zahlen als auch durch Farbcodes in verschiedene Kategorien unterteilt.

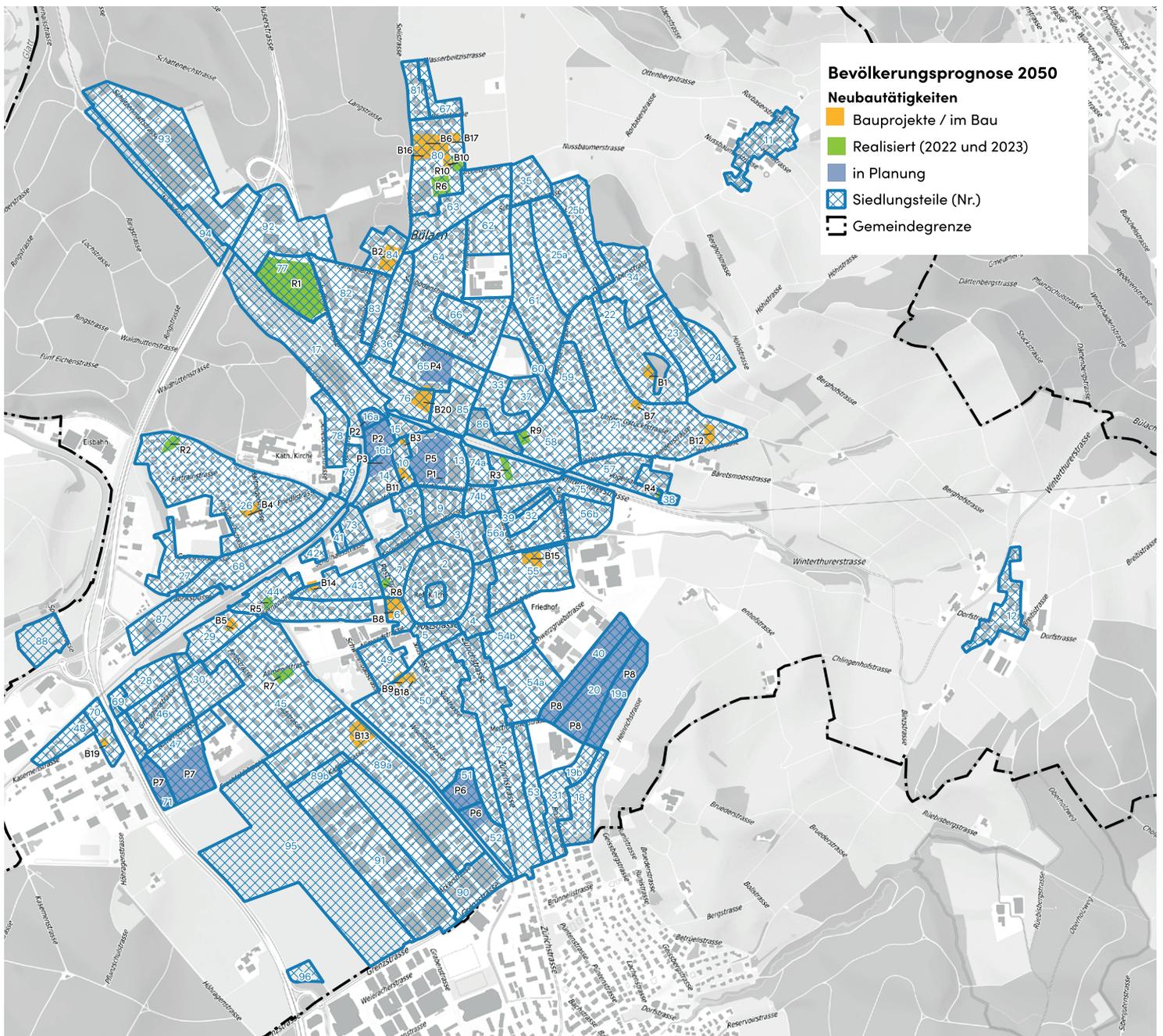




# Prognose 2050

## Erwartete Wohnbautätigkeit

Unterscheidung zwischen Wohnbauten, die 2022 und 2023 realisiert wurden (R1–R10), den derzeit im Bau befindlichen und bewilligten Wohnbauten (B1–B20) sowie den mittel- bis langfristigen Planungen (P1–P8). Die Zahlen stellen die erwartete Wohnbautätigkeit abzüglich der zu ersetzten Wohnungen (Wohnungssaldo) dar. Die Informationen stammen von der Abteilung Planung & Bau der Stadt Bülach (Stand Ende Dezember 2024).

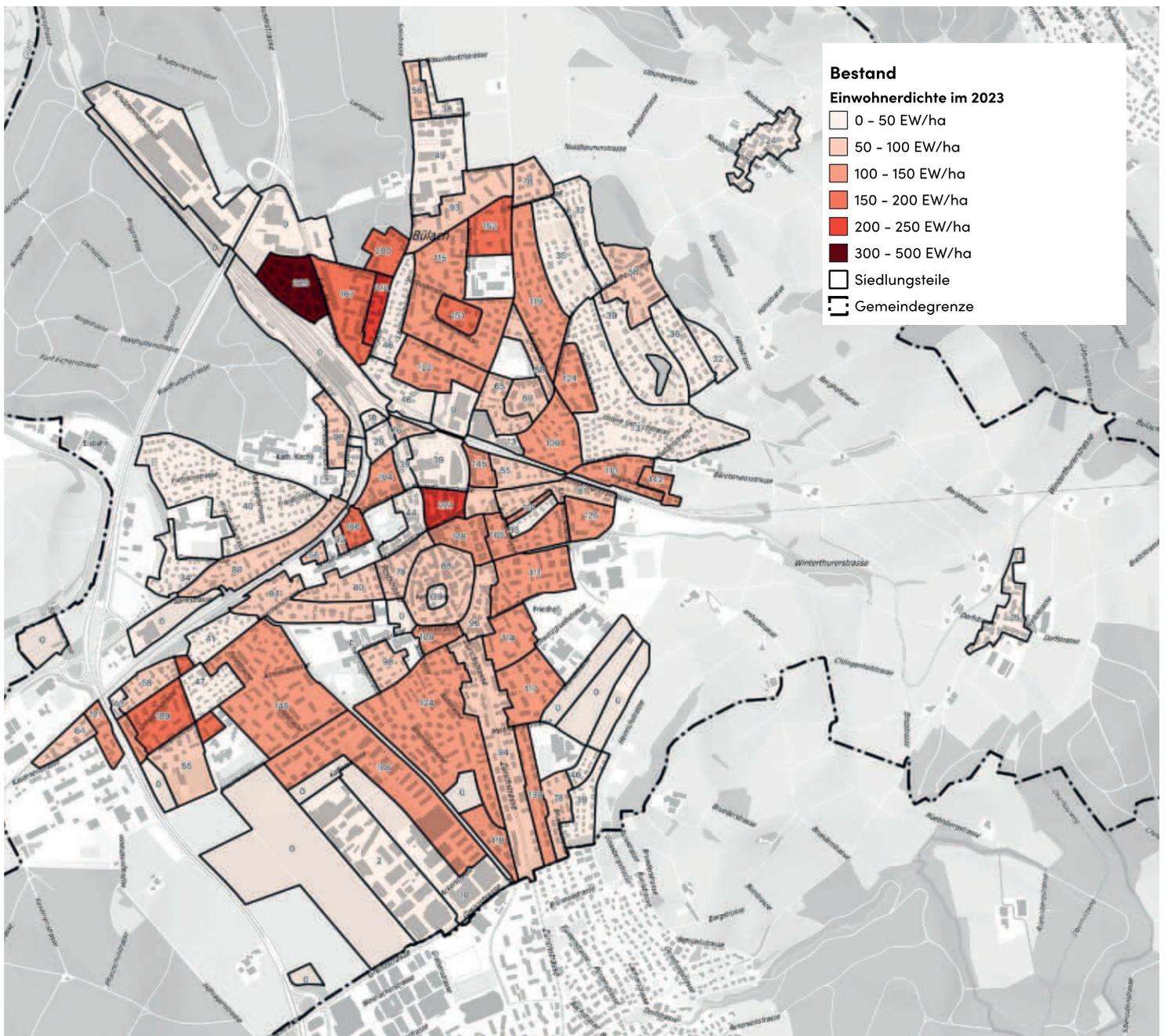




## Bestand

### Einwohnerdichte im Jahr 2023

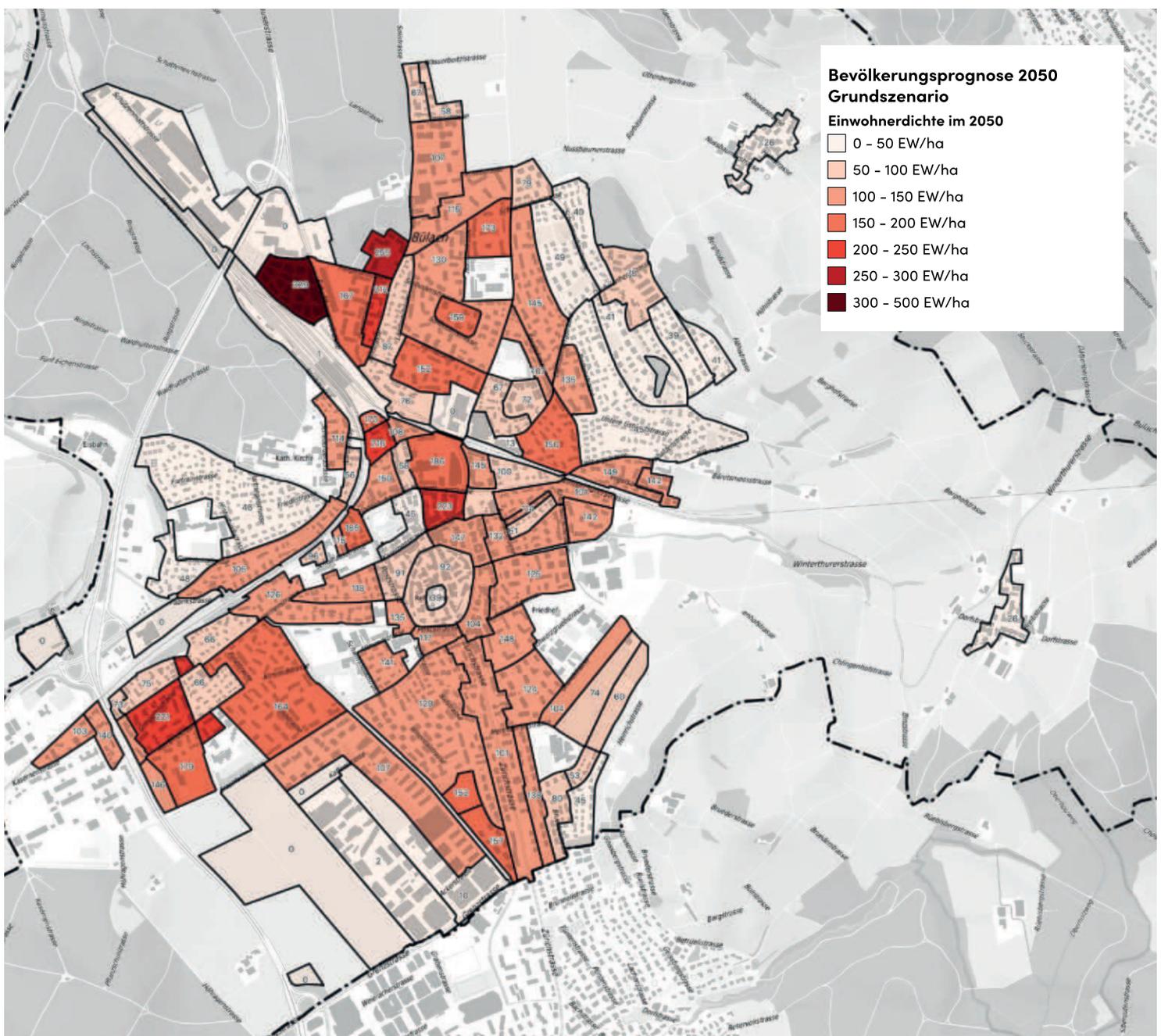
Einwohnerdichte (Anzahl Bewohnende pro Hektar) im Jahr 2023. In der untenstehenden Karte ist sie sowohl numerisch als auch durch eine farbcodierte Kategorisierung visualisiert.



# Prognose 2050 – Grundszenario

## Einwohnerdichte im Jahr 2050

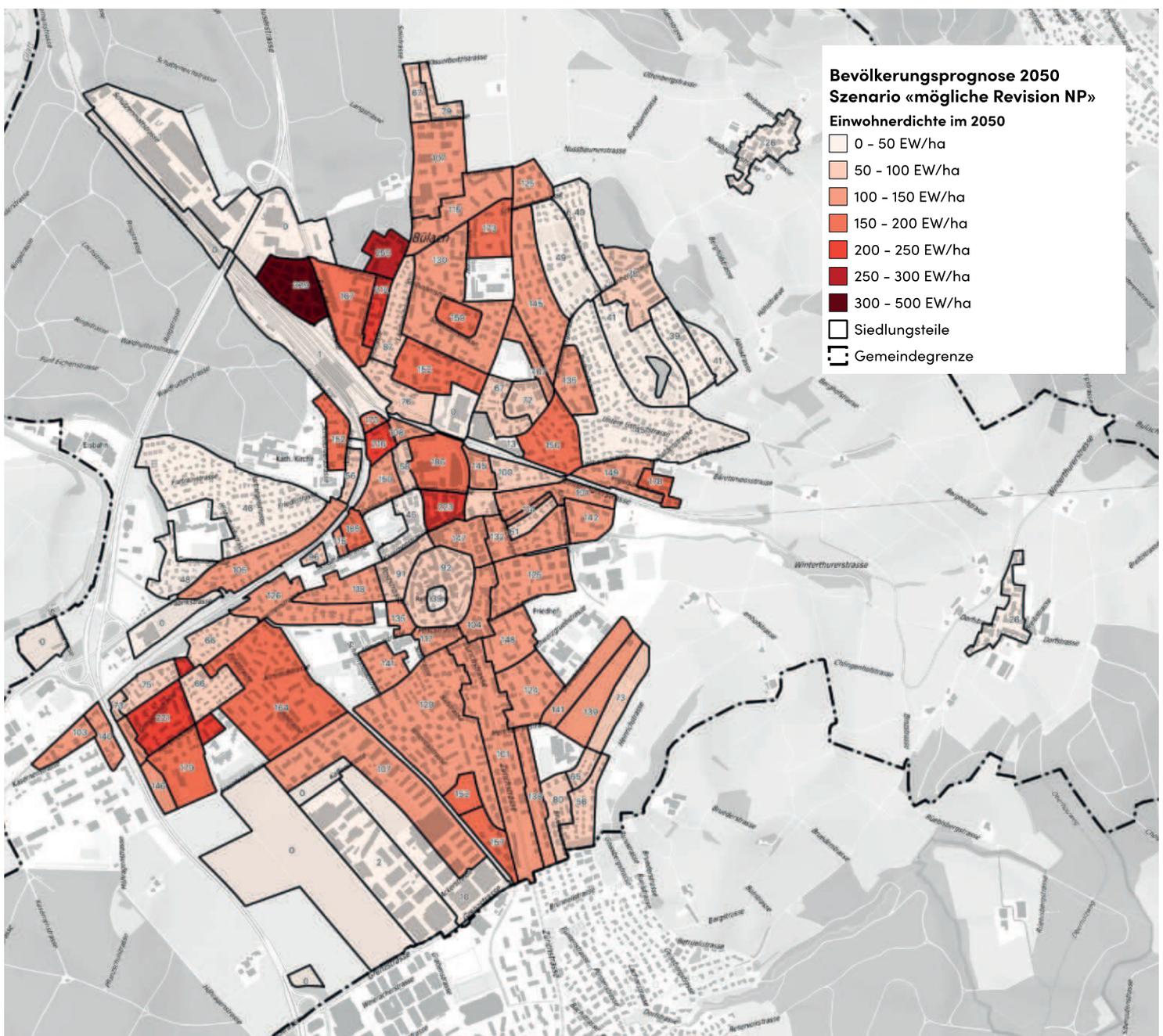
Erwartete Einwohnerdichte (Anzahl Bewohnende pro Hektar) im Jahr 2050. In der untenstehenden Karte ist die Einwohnerdichte sowohl numerisch als auch durch eine farbcodierte Kategorisierung visualisiert.



# Prognose 2050 – Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung»

## Einwohnerdichte im Jahr 2050

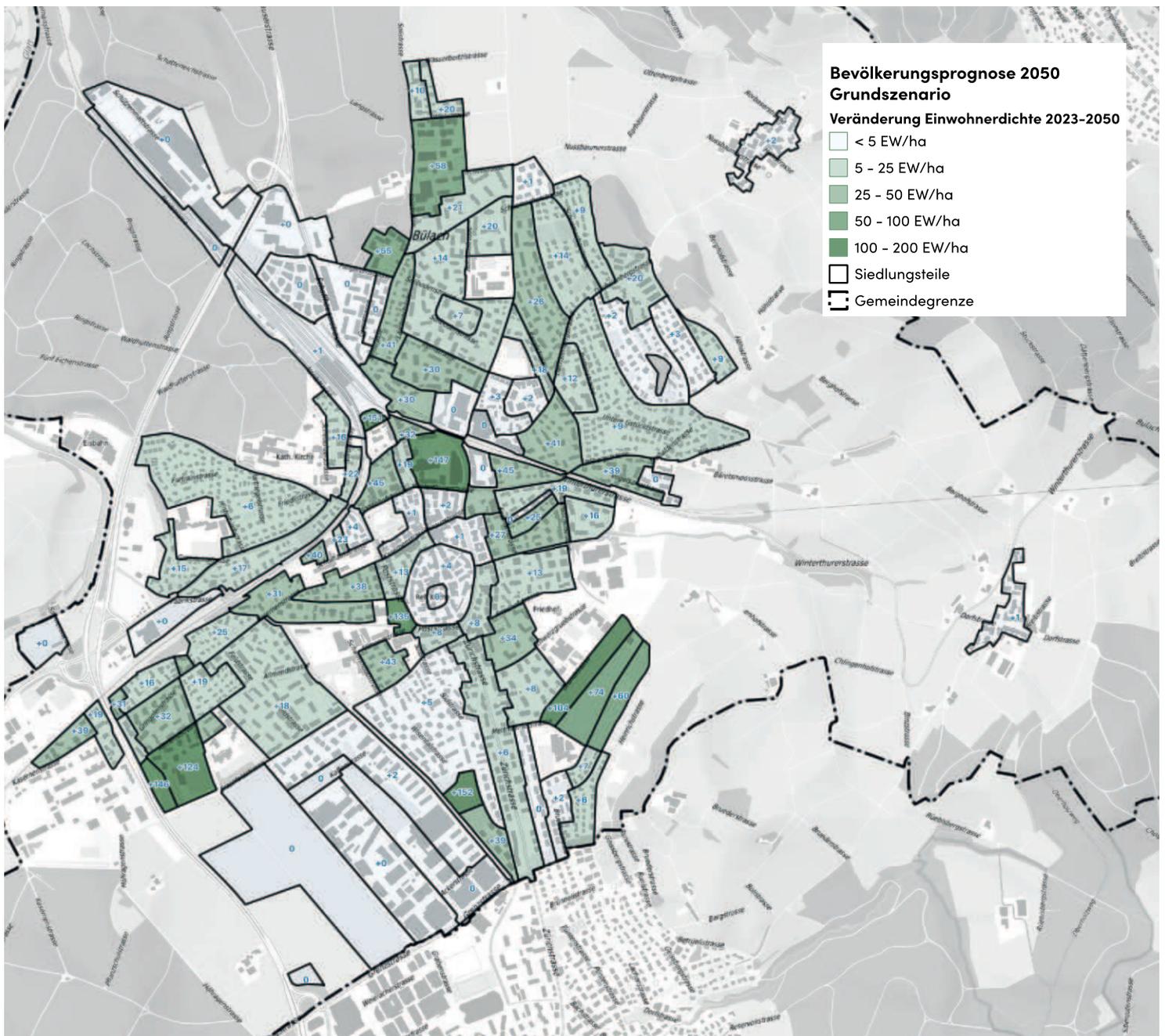
Erwartete Einwohnerdichte (Anzahl Bewohnende pro Hektar) im Jahr 2050. In der untenstehenden Karte ist die Einwohnerdichte sowohl numerisch als auch durch eine farbcodierte Kategorisierung visualisiert.



## Prognose 2050 – Grundszenario

### Veränderung der Einwohnerdichte von 2023 bis 2050

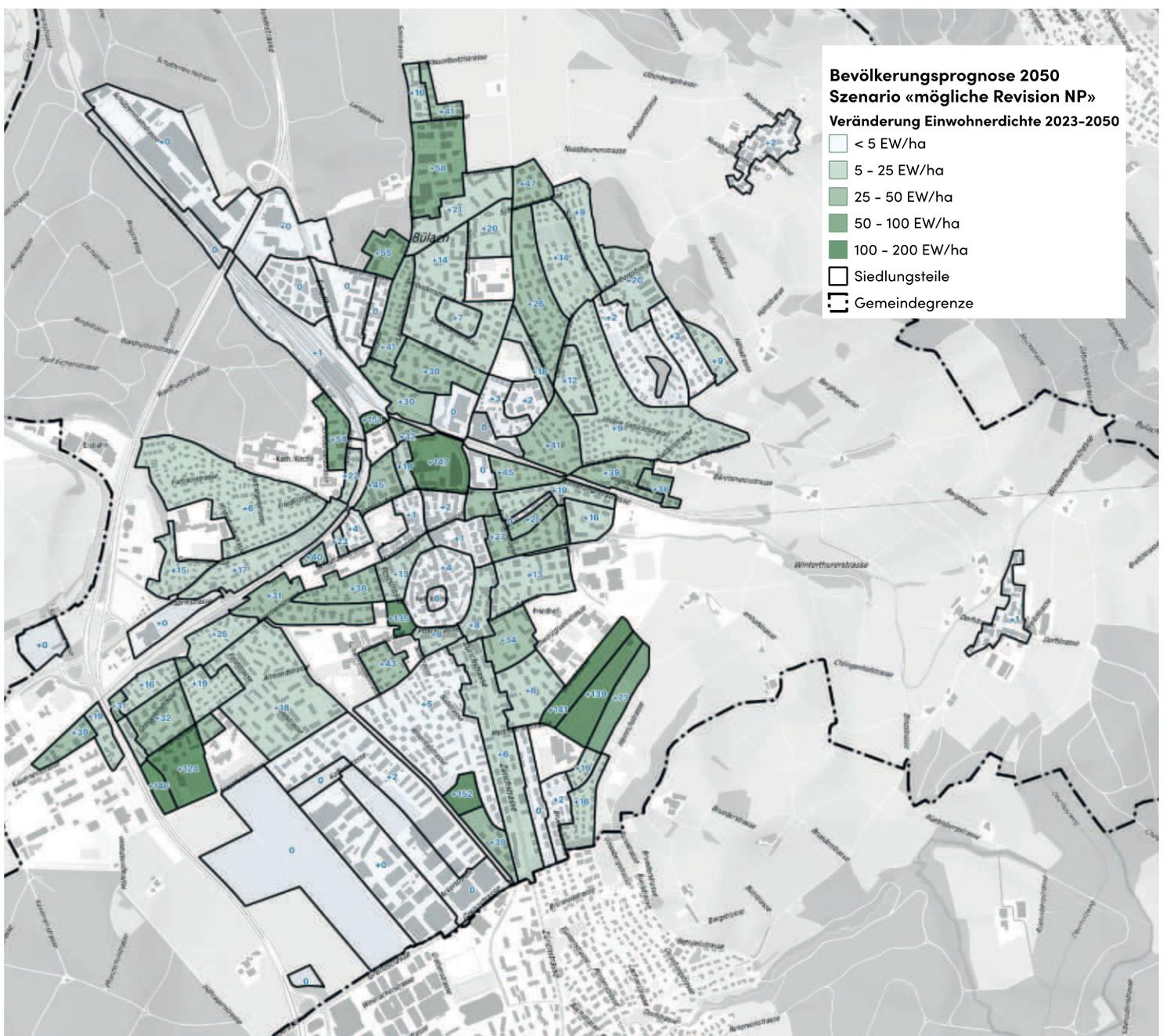
Die Veränderung der Einwohnerdichte (Anzahl Bewohnende pro Hektar) ist in der untenstehenden Karte sowohl numerisch als auch durch eine farbcodierte Kategorisierung veranschaulicht.



# Prognose 2050 – Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung»

## Veränderung der Einwohnerdichte von 2023 bis 2050

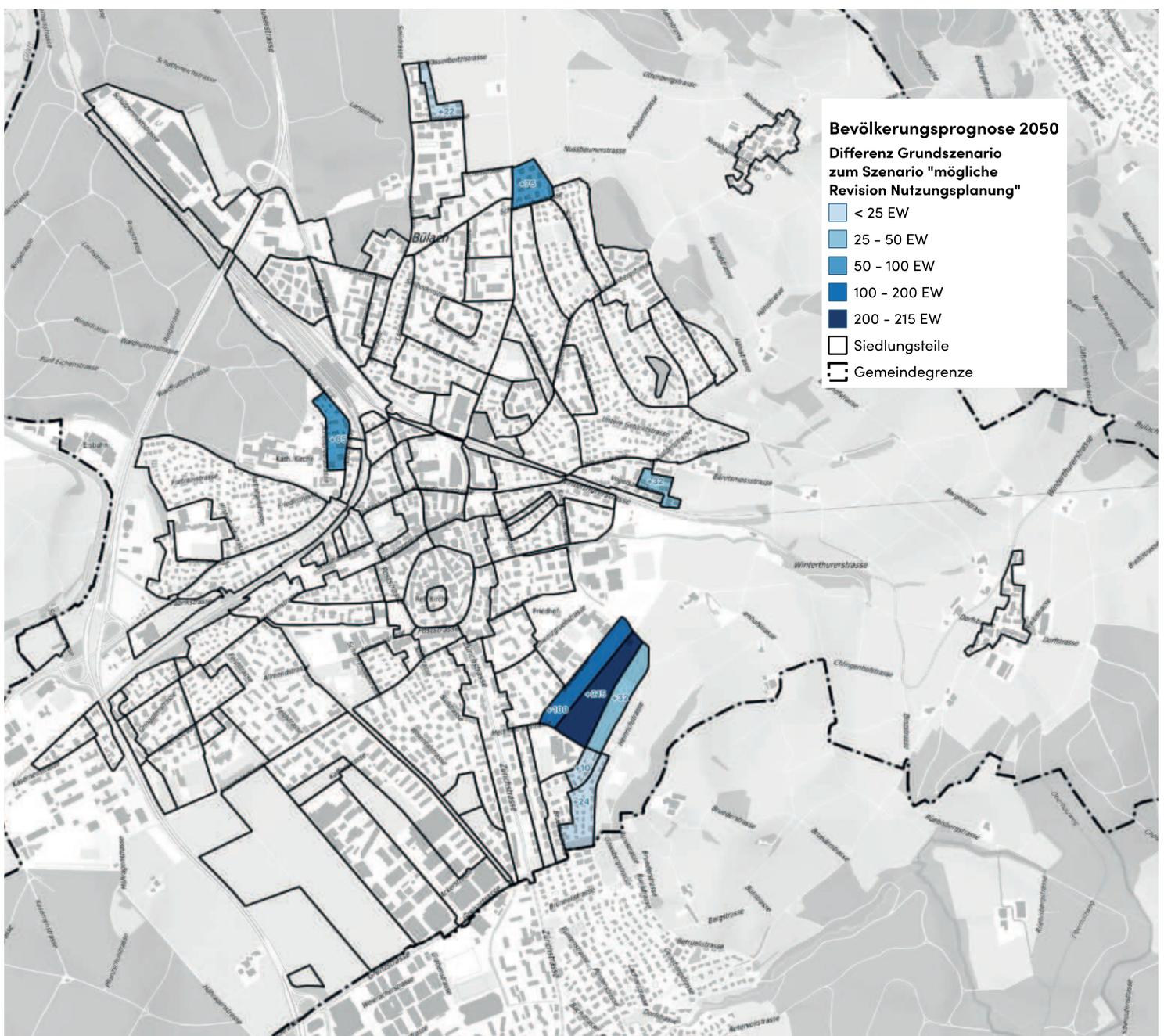
Die Veränderung der Einwohnerdichte (Anzahl Bewohnende pro Hektar) ist in der untenstehenden Karte sowohl numerisch als auch durch eine farbcodierte Kategorisierung veranschaulicht.



## Prognose 2050

# Differenz zwischen Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» und Grundszenario für das Jahr 2050

Dargestellt sind die zusätzlichen Anzahl Bewohnende des Szenarios «mögliche Revision Nutzungsplanung» im Vergleich zum Grundszenario.

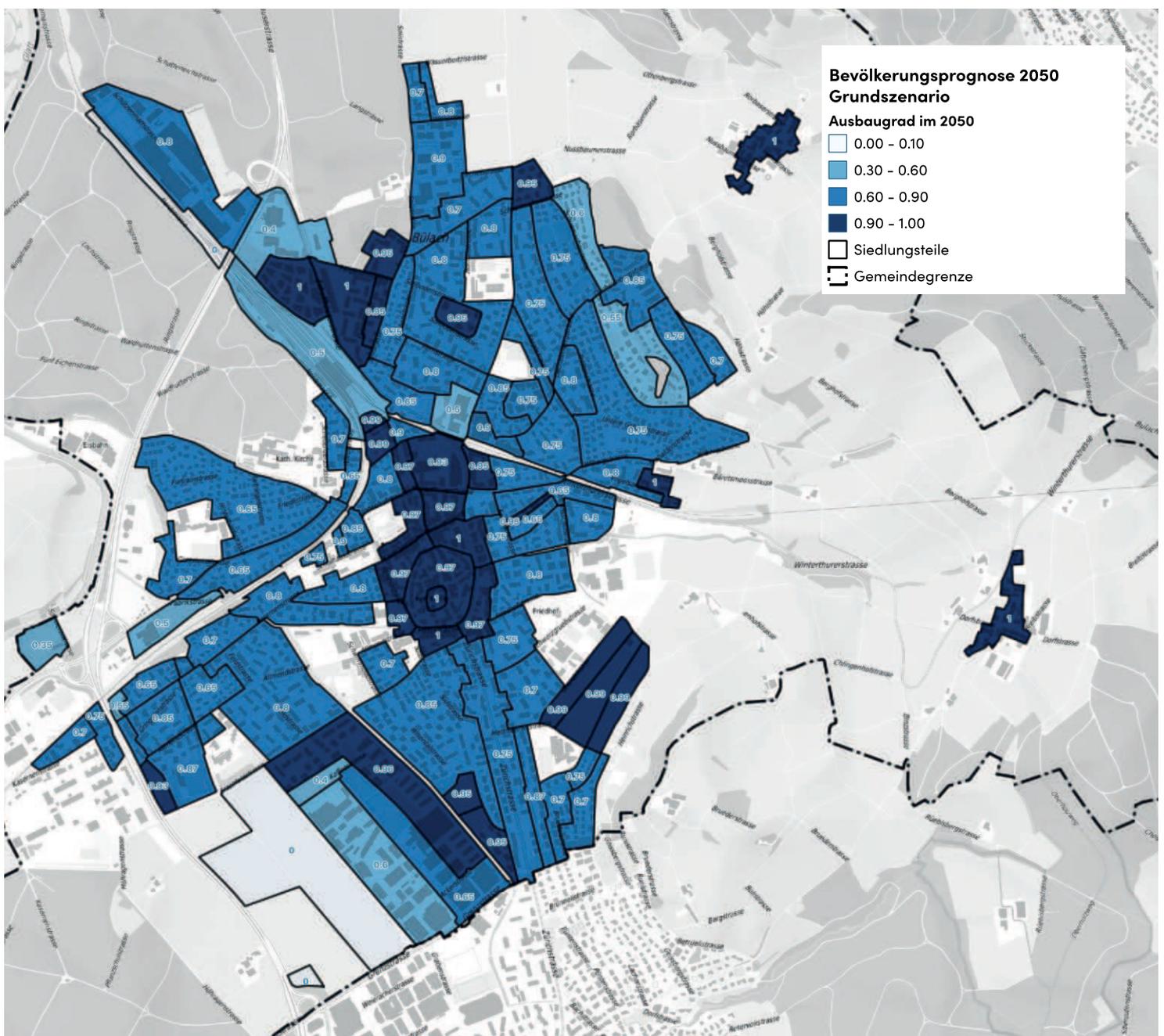




## Prognose 2050 – Grundszenario

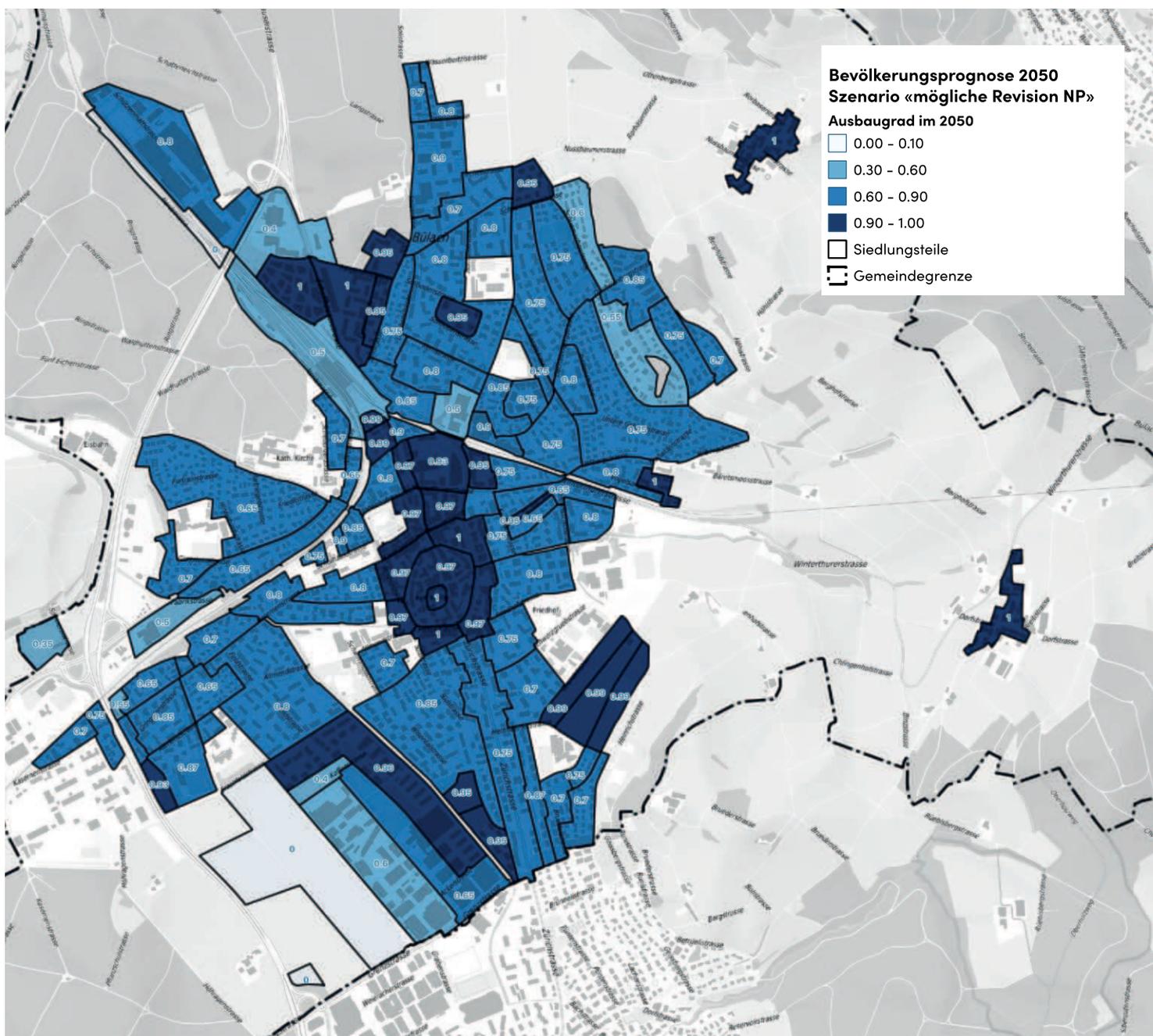
### Ausbaugrad im Jahr 2050

Erwarteter Ausbaugrad im 2050. Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis zwischen der prognostizierten gebauten Geschossfläche und der gemäss Bau- und Zonenordnung maximal zulässigen Geschossfläche an. Ein hoher Ausbaugrad bedeutet, dass ein Gebiet weitgehend bebaut ist, während ein niedriger Ausbaugrad darauf hinweist, dass noch erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.



## Prognose 2050 – Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» Ausbaugrad im Jahr 2050

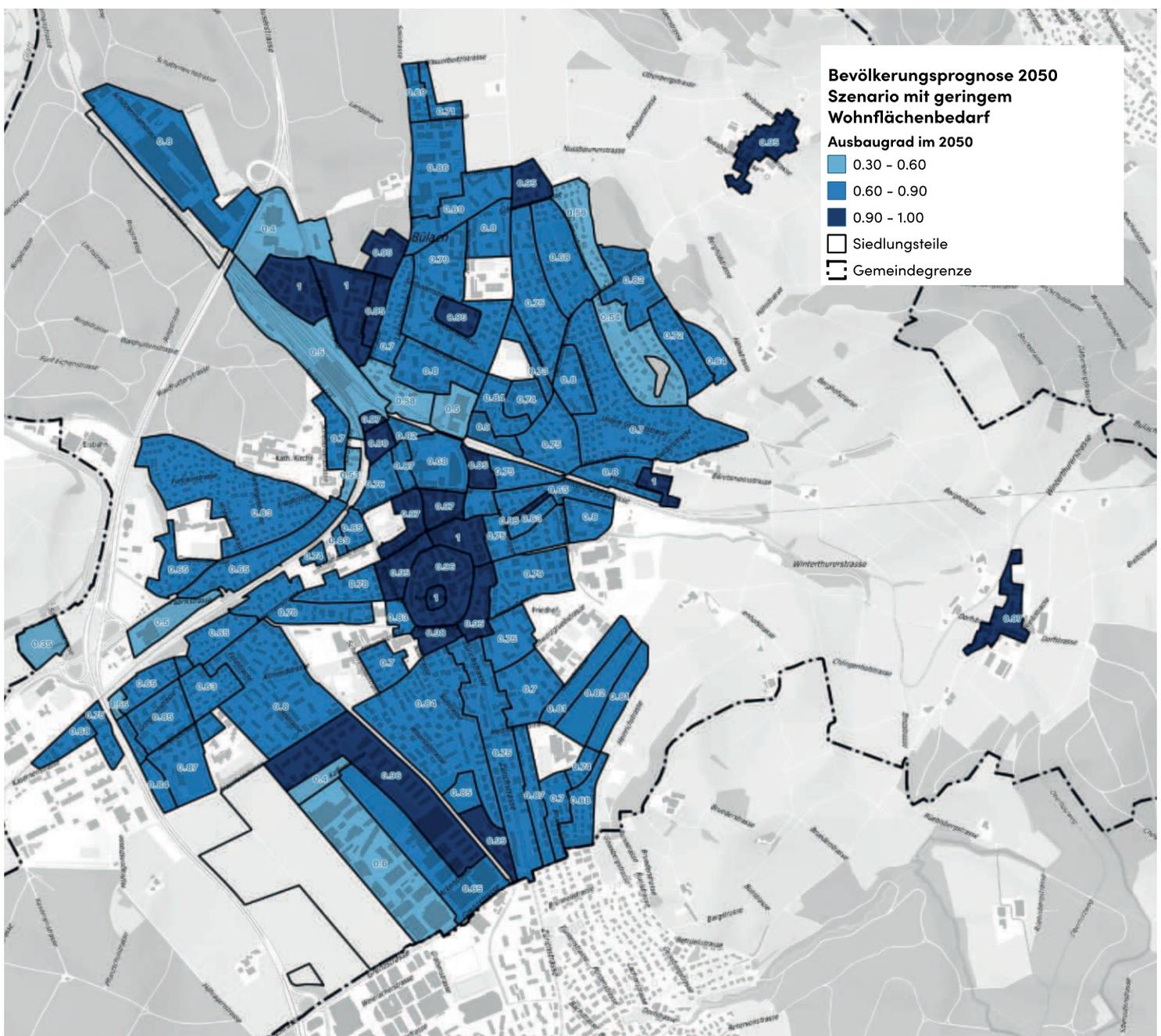
Erwarteter Ausbaugrad im 2050 bei möglicher Revision der Nutzungsplanung. Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis zwischen der prognostizierten gebauten Geschossfläche und der gemäss revidierten Bau- und Zonenordnung maximal zulässigen Geschossfläche an. Im Szenario «mögliche Revision Nutzungsplanung» entspricht der Ausbaugrad jenem des Grundscenarios. Zwar wird eine Zunahme der gebauten Geschossfläche erwartet, gleichzeitig erhöht sich jedoch auch die maximal zulässige Geschossfläche.



## Prognose 2050 – Szenario «Geringer Wohnflächenbedarf»

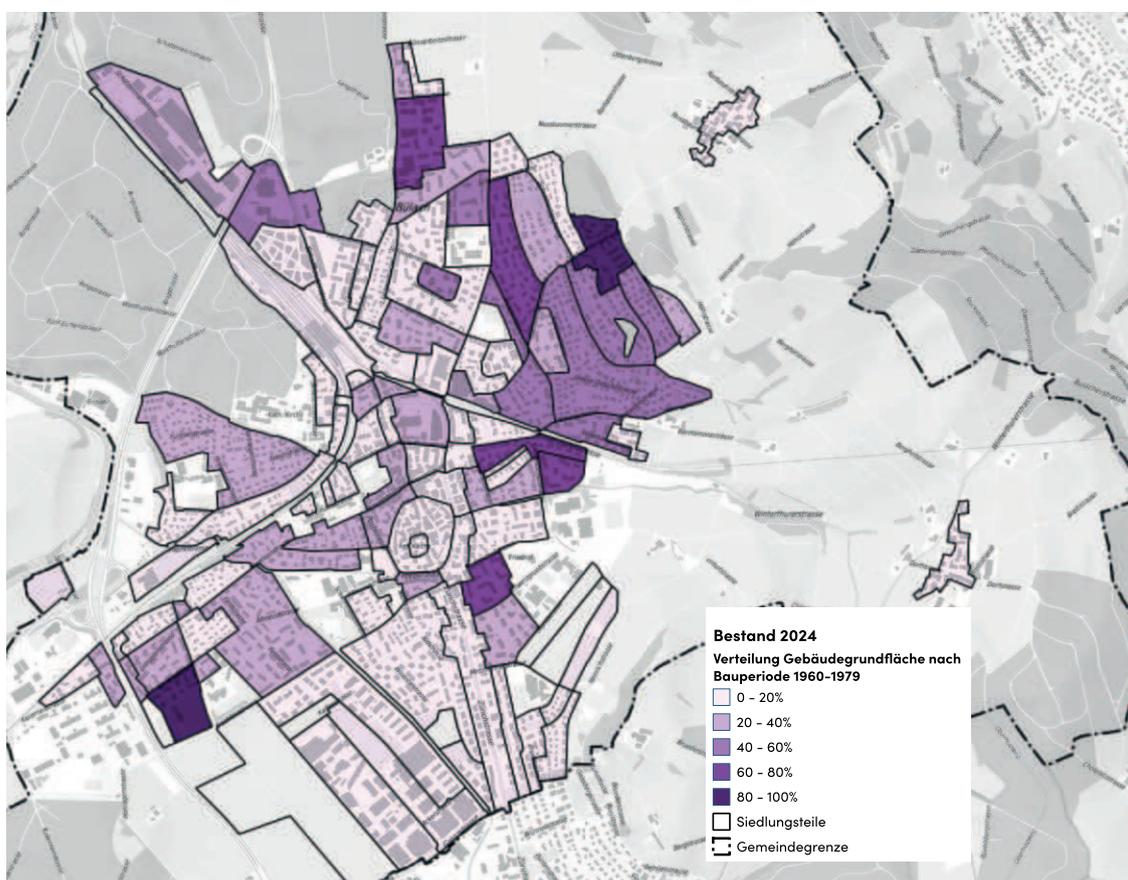
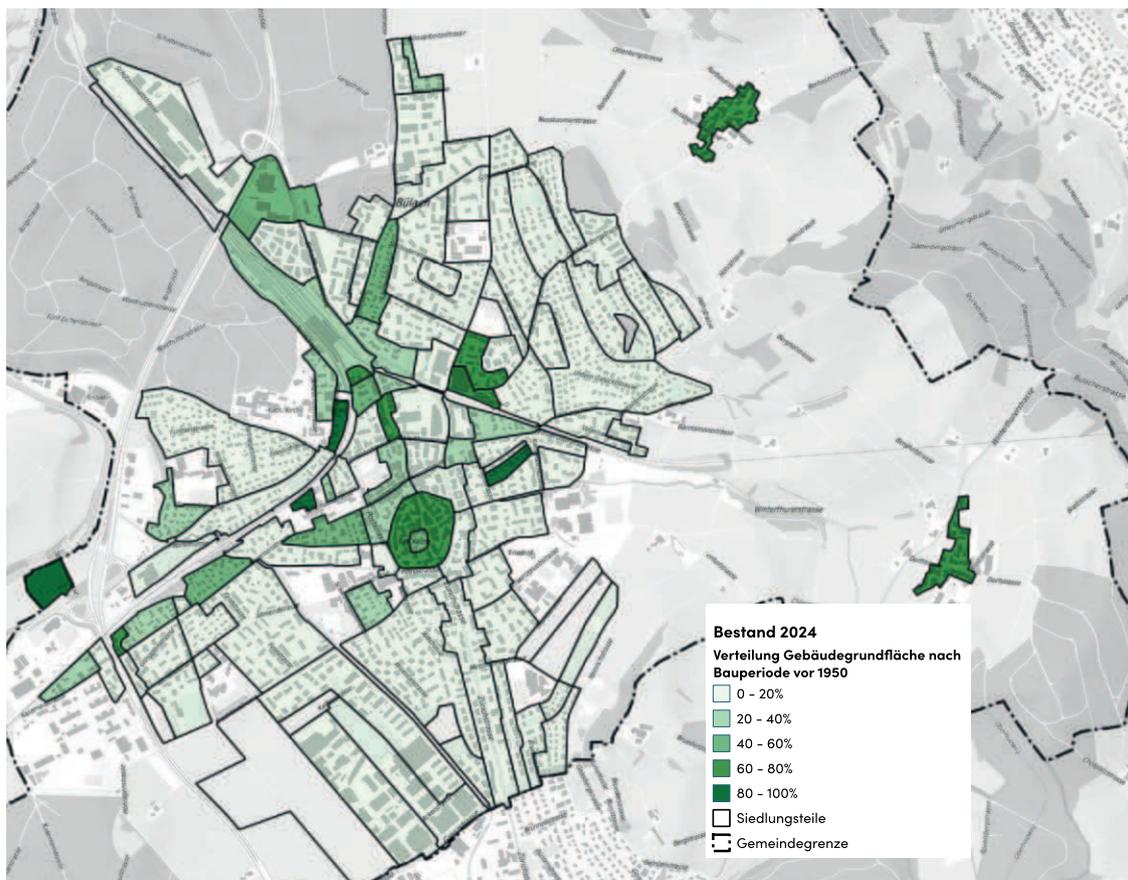
### Ausbaugrad im Jahr 2050

Erwarteter Ausbaugrad im 2050. Der Ausbaugrad gibt das Verhältnis zwischen der prognostizierten gebauten Geschossfläche und der gemäss Bau- und Zonenordnung maximal zulässigen Geschossfläche an. Ein hoher Ausbaugrad bedeutet, dass ein Gebiet weitgehend bebaut ist, während ein niedriger Ausbaugrad darauf hinweist, dass noch erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.



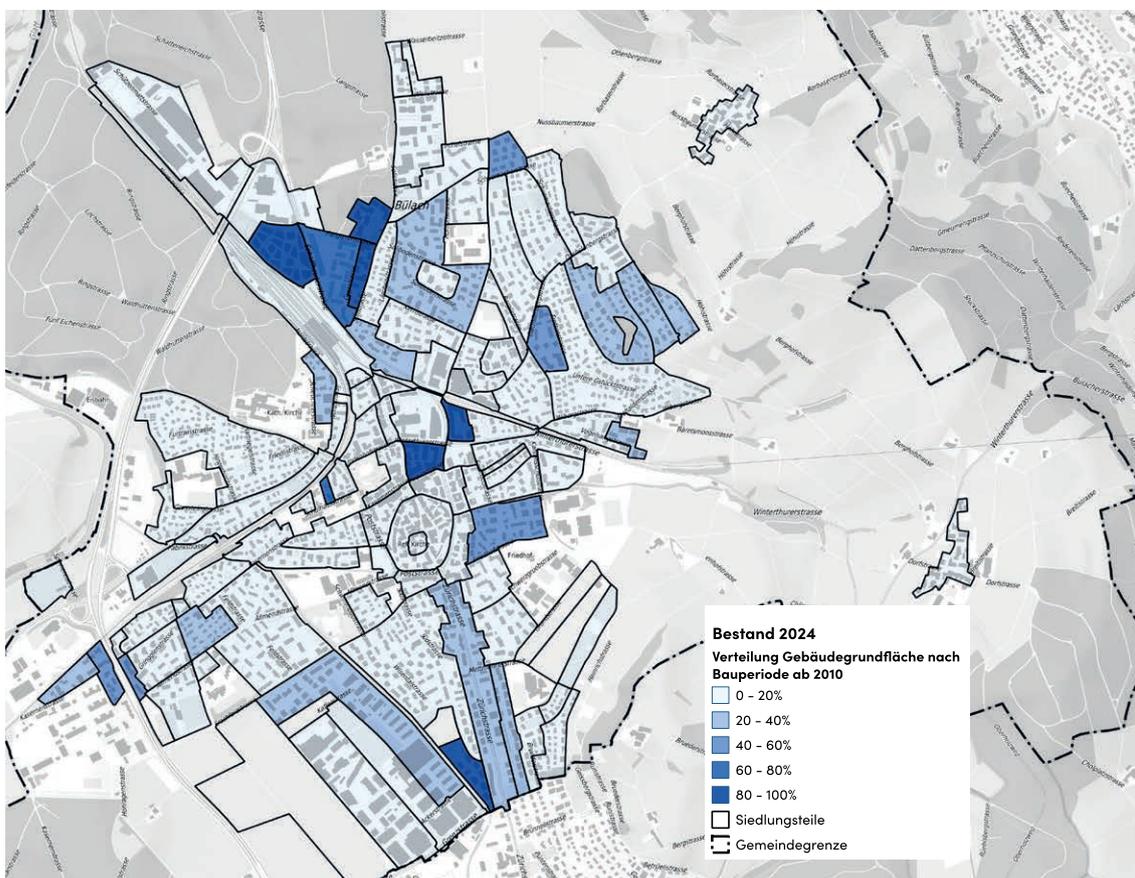
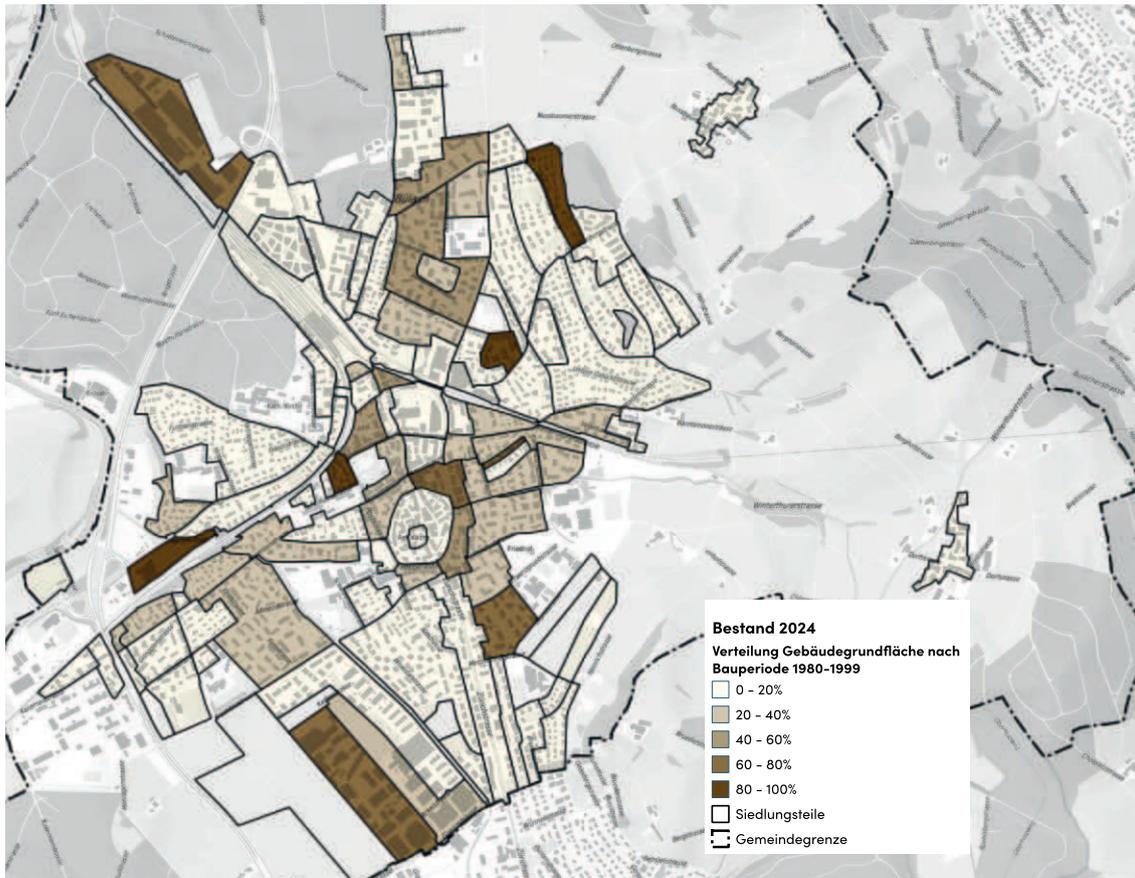
# Bestand Gebäudealter

Anteil der Gebäudegrundfläche für  
verschiedene Bauperioden  
(Datenbezug ARE; Kanton Zürich)



# Bestand Gebäudealter

Anteil der Gebäudegrundfläche für  
verschiedene Bauperioden  
(Datenbezug ARE; Kanton Zürich)



# Bestand Altersstruktur

Alterstruktur der unter 10-jährigen (grüne Karten) und der über 60-jährigen (blaue Karten). Die Karten auf der linken Seite zeigen relative Werte, während die auf der rechten Seite absolute Zahlen darstellen. (STATPOP-Daten fürs Jahr 2023)

