

# Zentrumsentwicklung im Bahnhofsumfeld

Quantitative und qualitative Auswertung

Verabschiedet an der PZU-Vorstandssitzung vom 20. Mai 2025

# Inhalt

---

## Teil 1 (Grundlagen)

- Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

## Teil 2 (Quantitative Auswertung):

- Controlling Nutzungsdichte, bauliche Dichte und Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum nach Raumtyp und öV-Gütekategorie

## Teil 3 (Qualitative Auswertung)

- Controlling Entwicklung Bahnhofsgebiete der Zentren Bülach, Dielsdorf, Embrach, Niederglatt, Niederhasli und Oberglatt

## Teil 4 (Ausblick)

---

# 1. Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

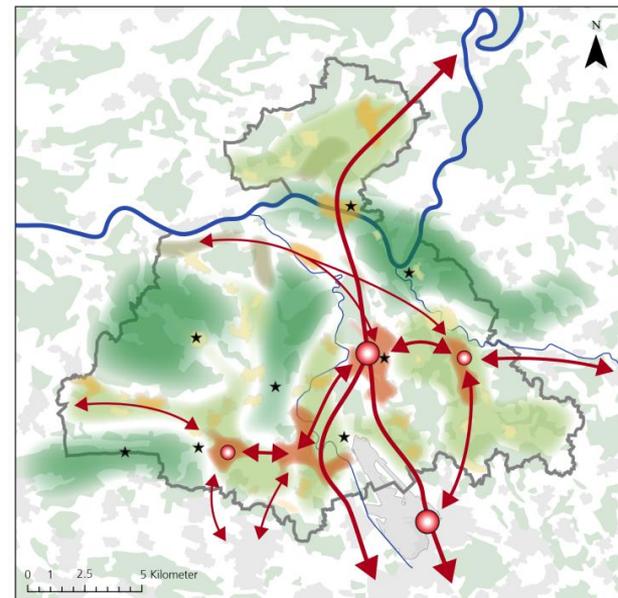
# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

## Regionales Raumordnungskonzept

- **1.1.1 Starke Zentren**
  - Festlegen der Zentren (Bülach, Dielsdorf und Embrach) und ihre Anforderungen
- **1.1.2 Differenzierte Entwicklung verschiedener Raumtypen**
  - Festlegung, dass Siedlungsentwicklung insbesondere an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen lagen stattfinden soll
- **1.2.3 Angestrebte Nutzerdichten**
  - Festlegung der anzustrebenden Nutzungsdichte

Strategische Aussagen werden präzisiert in den **Sachkapiteln:**

- **2.1 Gesamtstrategie Siedlung**
- **2.2 Zentrumsgebiete**
- **2.5 Anzustrebende Bauliche Dichte**
- **2.6 Entwicklung von Bahnhofsgebieten**



# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

---

## 1.2.1 Starke Zentren

Das kantonale Zentrum Bülach ist für das Unterland als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkt von grosser Bedeutung. Die regionalen Zentren Dielsdorf und Embrach erfüllen ebenfalls verschiedene zentralörtliche Funktionen für ihre Umlandgemeinden und dienen diesen als Versorgungszentren mit einem breiten Einkaufsangebot. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geschieht auch lokal in den Gemeinden. Der Flughafen Zürich ist Verkehrsdrehscheibe, Versorgungszentrum und Arbeitsort in einem. Die Lage direkt an der Grenze zum Unterland macht ihn für die Region zu einem wichtigen Zentrum.

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

---

## 1.2.2 Differenzierte Entwicklung verschiedener Raumtypen

In den dynamischen städtischen Räumen, welche eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Schienen- oder Schnellbusverkehr aufweisen, erfährt die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme. Dies wird über die Nutzung von inneren Potenzialen und eine deutlich erhöhte Ausnützung mit besonderem Fokus auf qualitative Verbesserungen ermöglicht. In den moderat verdichteten Räumen findet an gut erschlossenen Lagen ein Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum und eine Verdichtung gegenüber dem Zustand 2011 statt. Das Ziel wird über die Nutzung von inneren Potenzialen und eine erhöhte Ausnützung erreicht. In den erneuerten ländlichen Räumen ermöglicht eine massvolle Nutzung innerer Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet eine bauliche Entwicklung. Die bestehenden dörflichen Strukturen bleiben erhalten.

# Ziele und Festlegungen gemäss regionalem Richtplan

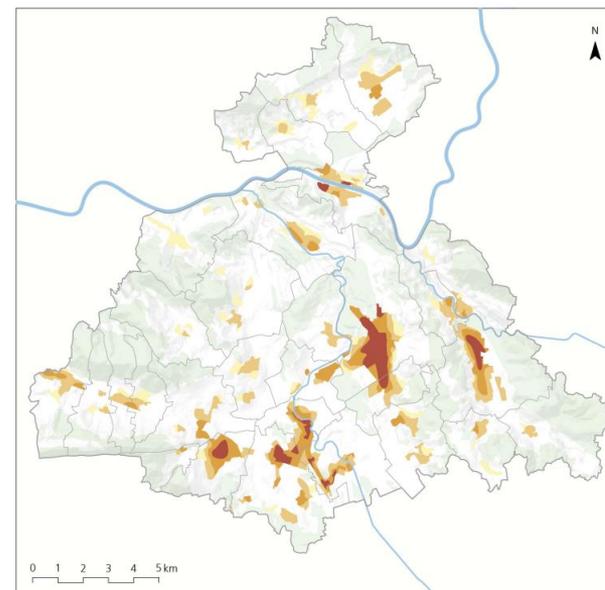
---

## 1.2.3 Angestrebte Nutzungsdichten

Der Kanton hat für das Zürcher Unterland ein Bevölkerungswachstum von 12'000 Personen bzw. 11 % zwischen 2013 und 2030 prognostiziert. Die Region will das Wachstum an geeignete Lagen lenken und hat ein Zielbild entworfen, welches die angestrebte Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektaren Bauzone) abbildet. Die Nutzungsdichten bilden den Orientierungsrahmen für die nachgelagerte Planung, insbesondere die Nutzungsplanung in den Gemeinden. Ergänzend macht der Richtplan im Kapitel 2.5 Vorgaben zu den baulichen Dichten.

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

## 1.2.3 Angestrebte Nutzungsdichte



Zielbild Nutzungsdichten 2030

Nutzungsdichte	[Einwohner+Beschäftigte/ ha Bauzone]
Hohe Dichte	> 150
Mittlere Dichte	100-150
Geringe Dichte	50-100
Sehr geringe Dichte	< 50

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

---

## 2.1 Gesamtstrategie Siedlung

### 2.1.1 Ziele

#### a) Zentren stärken

Das kantonale Zentrum Bülach ist für das Unterland von grosser Bedeutung. Der Raum Bülach dient der gesamten Region Zürcher Unterland als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum. Bülach beherbergt regional bedeutsame Institutionen (Bildung, Kultur, Gesundheitseinrichtungen und -angebote, Sportstätten). Eine Überlagerung und Mischung verschiedener urbaner Funktionen sowie eine kompakte städtebauliche Gestalt mit hoher Aufenthaltsqualität werden angestrebt. Die Funktion als regionale Verkehrsdrehscheibe mit sehr guter Erschliessungsqualität wird weiterentwickelt.

Die regionalen Zentren Dielsdorf und Embrach dienen ihrer näheren Umgebung als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentren mit einem breiten Einkaufsangebot. Sie streben kompakte Ortszentren mit einer vielfältigen, durchmischten Nutzung und eine gute Erreichbarkeit mit Bahn und Bus an.

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

---

## 2.2 Zentrumsgebiete

### 2.2.1 Ziele

Zentrumsgebiete sind bezeichnet zur **Erhaltung und Weiterentwicklung von Zentren mit regionaler kultureller und wirtschaftlicher Bedeutung**. Sie sollen nach den Festlegungen der **anzustrebenden baulichen Dichte und nach den örtlichen Verhältnissen baulich intensiv genutzt werden können**.

**Bülach** ist als kantonales Zentrum für das Unterland festgelegt. Es zeichnet sich aus durch eine **kompakte städtebauliche Gestalt mit hoher Aufenthaltsqualität und sehr guter Erschliessungsqualität**. Bülach übernimmt für die ganze Region die Funktion eines **Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrums**.

**Dielsdorf und Embrach** sind als regionale Zentren festgelegt. Sie zeichnen sich aus durch eine **vielfältige durchmischte Nutzung und eine gute Erschliessungsqualität** mit Bahn und Bus. Dielsdorf dient den umliegenden Gemeinden, Embrach dient dem Embrachertal als **Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum mit einem breiten Einkaufsangebot**. Die Zentrumsgebiete in Dielsdorf und Embrach weisen eine **hohe bauliche Dichte** auf.

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

## 2.2 Zentrumsgebiete

Nr	Gemeinde	Gebiet	Angestrebte Entwicklung	Bauliche Dichte	Koordinationshinweise
1	Bülach	Gebiete nördlich Bahnhof, Bahnareal, Fangleiten, Soliboden, Bereich Bahnhofstrasse sowie Altstadt	Erhalt und Entwicklung gemischter Nutzungen in den Bereichen Altstadt und Bülach Nord, Industrie im Bereich nördlich der Autobahn Umstrukturierung der Areale Vetropack und Bülachguss zu einem städtischen Quartier mit gemischten Nutzungen Aufwertung der Gleisquerung zwischen Altstadt und Bülach Nord für den Fuss- und Veloverkehr	Hohe Dichte (ausser Soliboden)	Die Entwicklung ist mit dem Verkehrsangebot abzustimmen. Der Güterumschlag am Bahnhof Bülach ist zu gewährleisten. Abstimmung mit Störfallvorsorge
2	Dielsdorf	Ortszentrum (Kern- und Zentrumzone), Bahnhofstrasse	Arbeitsplatz-, Dienstleistungs-, Versorgungszentrum	Hohe Dichte (ausser Ortszentrum)	Berücksichtigung Ortsbild (Ortszentrum) Aufwerten des Bahnhofs und der Gleisquerung Verbessern der Verbindung Ortszentrum – Bahnhof - Einkaufszentren Die Entwicklung ist mit dem Verkehrsangebot abzustimmen.
3	Embrach	Gebiet südlich Bahnhof und westlich Stationsstrasse	Arbeitsplatz-, Dienstleistungs-, Versorgungszentrum. Geeignete Nutzungsmischung und -anordnung im Rahmen eines separaten Planungsverfahrens zu klären.	Hohe Dichte	Die Entwicklung ist mit dem Verkehrsangebot abzustimmen.

Tabelle 2.2a: Zentrumsgebiete von regionaler Bedeutung

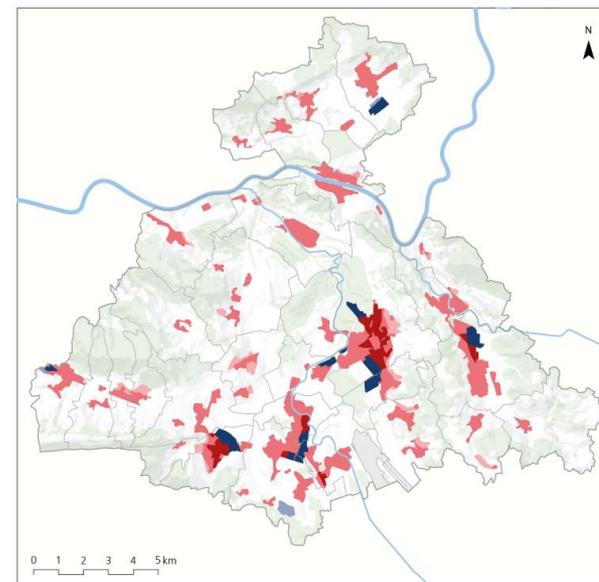
# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

## 2.5 Abzustrebende bauliche Dichte

	Arbeitsplatzgebiet	Übriges Siedlungsgebiet
Hohe bauliche Dichten	Min. Baumassenziffer: 4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Max. Baumassenziffer: 10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Max. Gebäudehöhe: 22 m*	Min. Ausnützungsziffer 60 % Min. Baumassenziffer 2.7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Min. 3 Vollgeschosse
Mittlere bauliche Dichten (kein Eintrag in Richtplan- karte)	Max. Baumassenziffer: 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Max. Gebäudehöhe: 15 m	-
Niedrige bauliche Dichten	-	Minimale Ausnützung gemäss PBG darf unterschritten werden (max. 2 Vollgeschosse)

\* In der Gemeinde Bülach im Arbeitsplatzgebiet nördlich der Unterlandautobahn A51 max. 32 m

**Tabelle 2.5a: Klassierung bauliche Dichten**



Inhalte regionaler Richtplan

Im Arbeitsplatzgebiet	Im übrigen Siedlungsgebiet
■ Hohe bauliche Dichte	■ Hohe bauliche Dichte
■ Mittlere bauliche Dichte	■ Mittlere bauliche Dichte
	■ Niedrige bauliche Dichte

**Abb. 2.5: Anzustrebende bauliche Dichten**

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

---

## 2.6 Entwicklung von Bahnhofsgebieten

### 2.6.1 Ziele

Die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr in den Gebieten um die Bahnhöfe bietet Potenziale für Wohn- und Arbeitsnutzungen von mittlerer und hoher Dichte. Die Bahnhofsgebiete der Zentren Bülach, Dielsdorf und Embrach sowie der drei Gemeinden Niederglatt, Niederhasli und Oberglatt sind für die jeweiligen Gemeinden von besonderer Bedeutung. Mit der Entwicklung zu gemischten Gebieten mit hoher Dichte werden die Zentren in ihren Funktionen gestärkt.

### 2.6.2 Massnahmen

#### a) Gemeinden

Die Gemeinden entwickeln die Bahnhofsgebiete aktiv. Mit der Nutzungsplanung schaffen sie Voraussetzungen für mittlere und hohe Dichten. Die Zentren Bülach, Dielsdorf und Embrach sowie Niederglatt, Niederhasli und Oberglatt entwickeln die Siedlung im Umfeld der Bahnhöfe zu gemischten Gebieten mit hoher Dichte. Bülach entwickelt seinen Bahnhof als attraktive ÖV-Drehscheibe weiter.

# Ziele und Festlegungen gemäss Regionalem Richtplan

---

## Fazit

- Quantitativ: Vorgaben zur baulichen Dichte und Nutzungsdichte; Siedlungsentwicklung in dynamisch städtischen Räumen und moderat verdichteten Räume soll insbesondere an gut erschlossenen Lagen stattfinden (→ Bahnhofsumfeld)
- Qualitativ: Anforderungen an das Bahnhofsumfeld der Zentren *Bülach, Dielsdorf, Embrach, Niederglatt, Niederhasli* und *Oberglatt*
  - Gebiete mit gemischter Nutzung und hoher Dichte
  - Detailliertere Hinweise für Zentrumsgebiete (Bülach, Dielsdorf, Embrach)

---

## 2. Vorstellung Resultate quantitative Auswertung

- A) Nutzungsdichten
- B) Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung
- C) Bauliche Dichte

---

# A) Nutzungsdichten

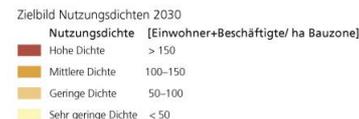
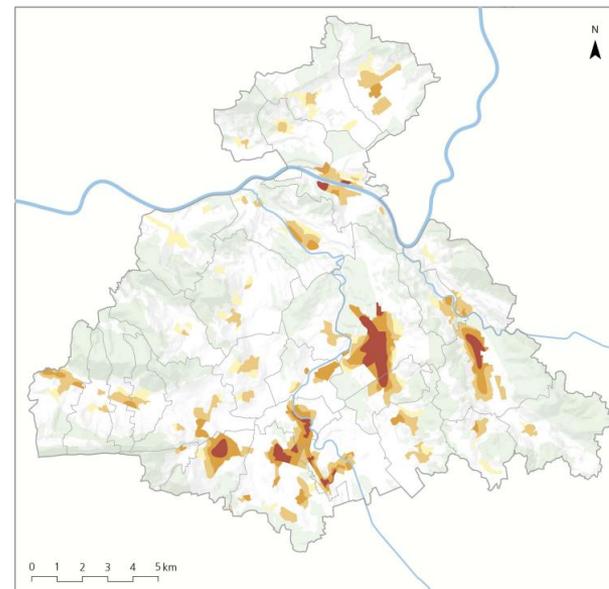
# Auswertung zur Nutzungsdichte

## Frage

- Stimmt die effektive Entwicklung mit dem angestrebten Zustand gemäss Regio-ROK überein?
- Wo gibt es die grössten Diskrepanzen?

## Grundlagen

- STATPOP, BFS, 2023
- STATENT, BFS, 2022
- Bauzonen 2023





## Vergleich Nutzungsdichte 2023 mit Zielbild 2030

---

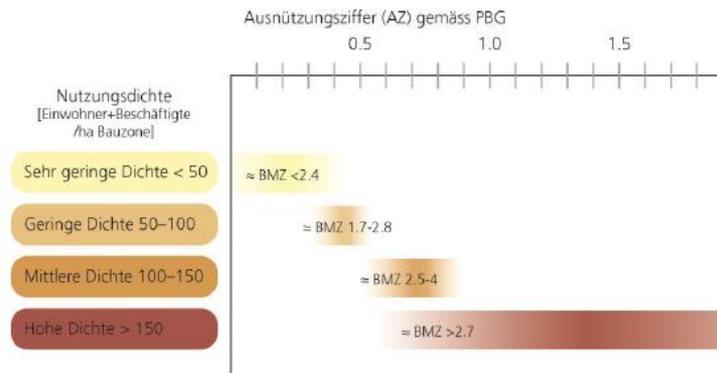
- Die effektive Nutzungsdichte (aggregiert) ist 2023 deutlich unter dem Zielbild; die Zielwerte werden nur in der Klasse «<50 EW/ ha Bauzone» eingehalten.

Hinweise zur Einordnung:

- Aggregationsproblematik. (Die Nutzungsdichte wurde für die gesamte gemäss Zielbild ausgewiesene Fläche berechnet.)
- Nutzungsdichte  $\neq$  bauliche Dichte
- Verschiedene Ansätze im Umgang mit den Nutzungsdichten

# Nutzungsichte $\neq$ bauliche Dichte

- Die angestrebten Nutzungsichten orientieren sich an den Raumtypen sowie den spezifischen Eigenheiten und Zielsetzungen je Gebiet (Verkehrerschliessung, Nutzungsvorgaben, Ortsbildschutz, etc.)
- Die Nutzungsichten sind als Zielwerte zu verstehen.
- Eine direkte Umrechnung der Nutzungsichte zur baulichen Dichte ist nicht möglich.
- Vorgaben zur baulichen Dichte müssen umgesetzt werden.

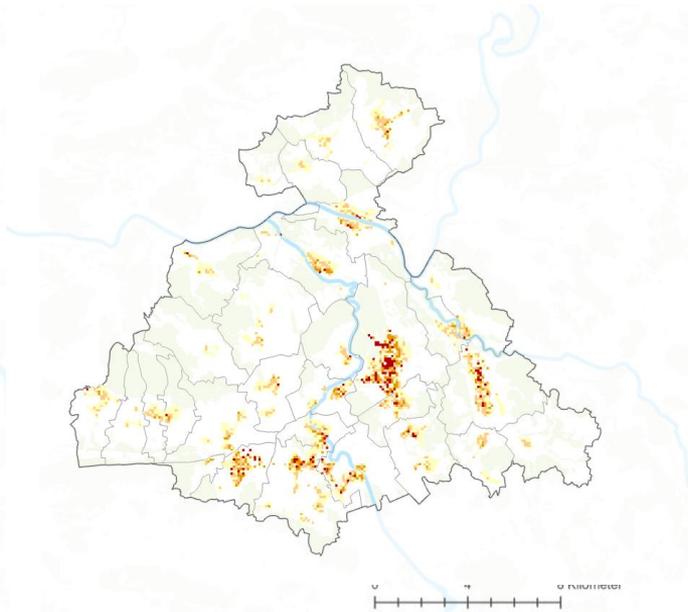
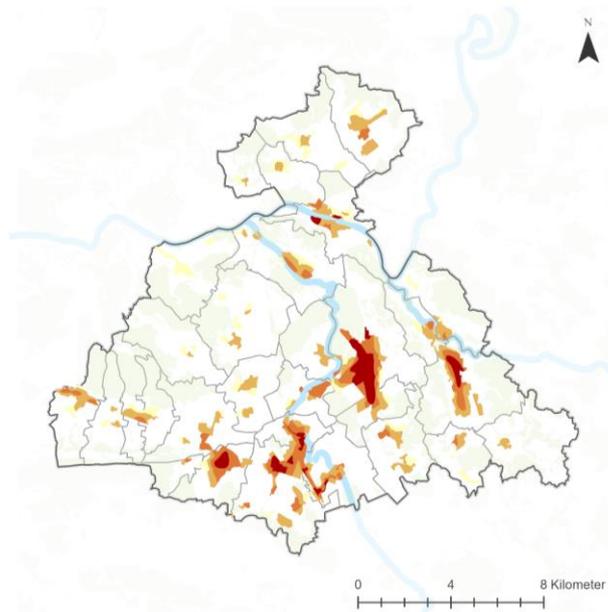


Verhältnis von Nutzungsichte zu baulicher Dichte  
(Quelle: Erläuterungsbericht RRP ZH UL, 2018)

# Vergleich effektive Nutzungsdichte 2023 (hektargenau) mit Zielbild 2030

Anzustrebende Nutzungsdichten - Zielbild 2030

Effektive Nutzungsdichten



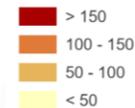
Nutzungsdichte (Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone)



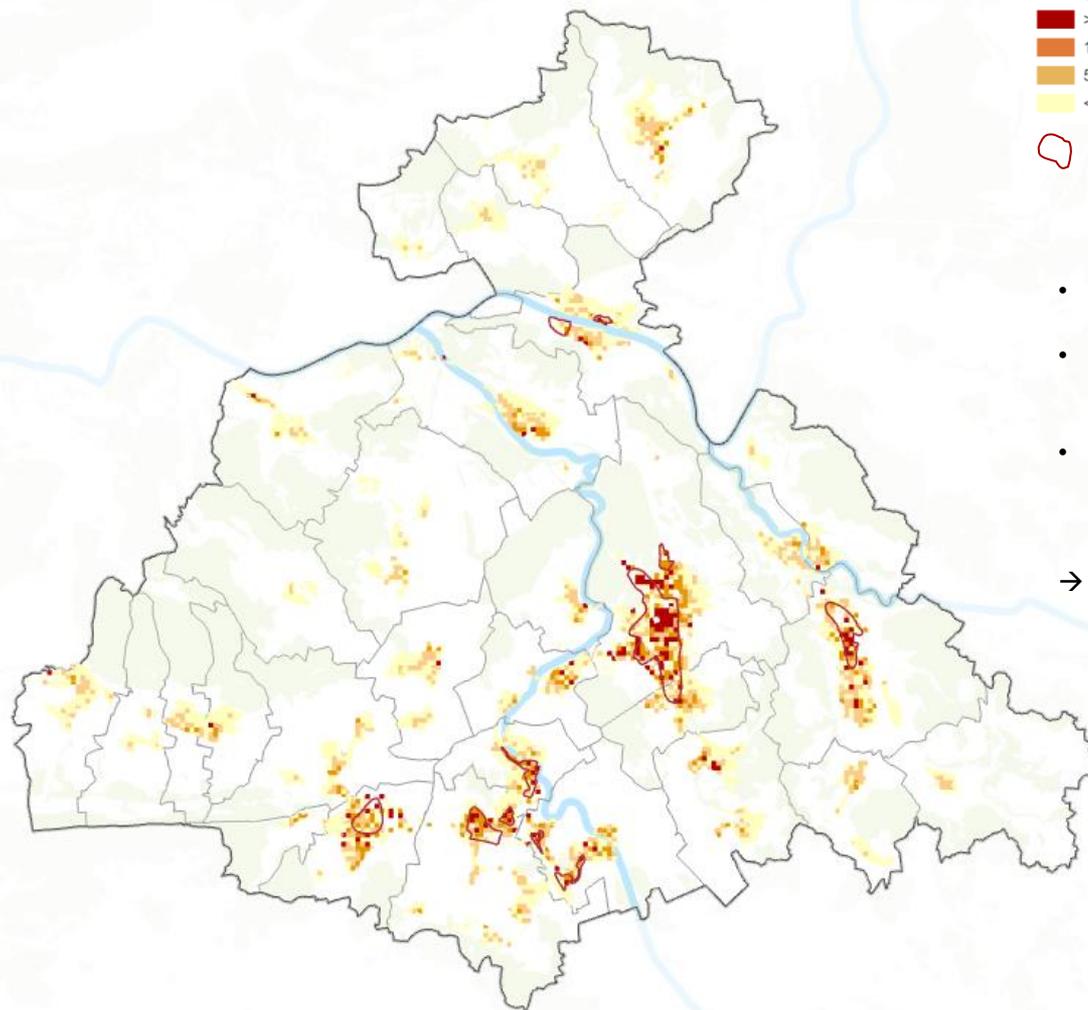
Nutzungsdichte (Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone)



Nutzungsichte (Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone)



 Nutzungsichte > 150 Einwohner und Beschäftigte / ha Bauzone gemäss Zielbild 2030



- Hektargestützte Auswertung liefert detaillierteres Bild
- Die angestrebten hohen Nutzungsdichten in den Zentren werden je nach Gebiet in Bülach, ONN und Embrach erreicht.
- Dielsdorf erreicht die angestrebte hohe Nutzungsdichte im vorgesehenen Bereich nicht.

→ Angestrebte Nutzungsdichte gemäss Zielbild 2030 in der Tendenz erfüllt, doch Luft nach oben möglich

---

# Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

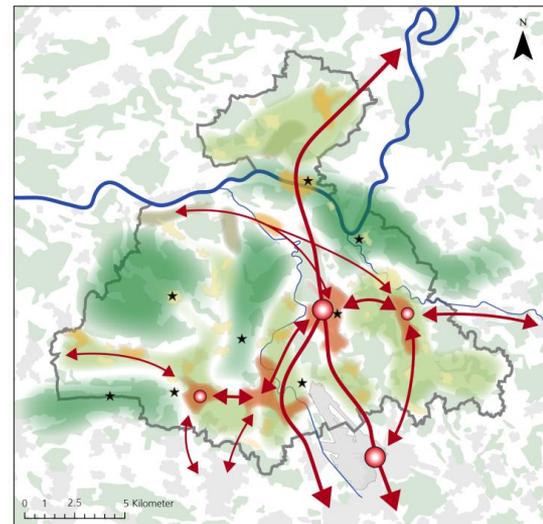
# Auswertung Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

## Frage

- Fand das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum tatsächlich in den dynamisch städtischen Räumen und moderat verdichteten Räumen an gut erschlossenen Lagen statt?

## Grundlagen

- STATPOP, BFS, 2011 und 2023
- STATENT, BFS, 2011 und 2022
- ÖV-Güteklassen, ARE, 2011 und 2022
- Raumtypen (Regionales Raumordnungskonzept)





## Effektive Bevölkerungsentwicklung in den Raumtypen

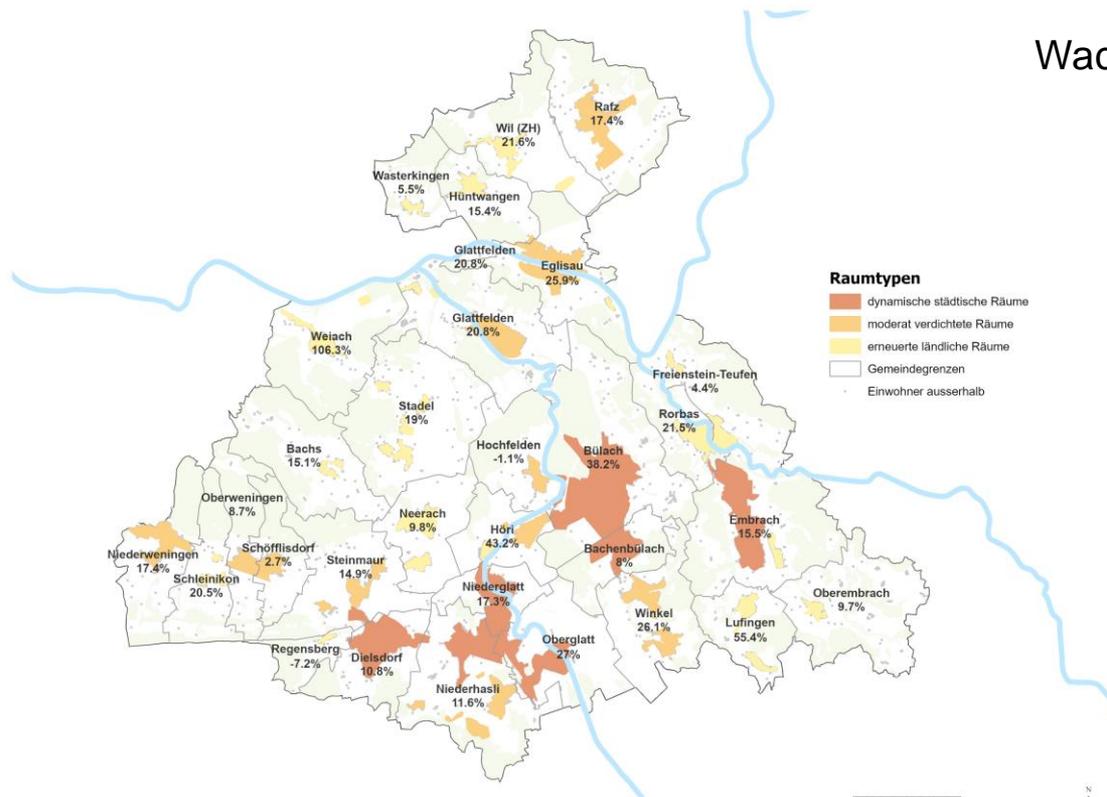
Raumtyp	Bevölkerung		<i>delta</i> 2011-2023	<i>relatives</i> Wachstum	<i>Anteil an</i> Gesamt
	2011	2023			
dynamische städtische Räume	52'725	64'555	11'830	22%	52.4%
moderat verdichtete Räume	28'673	34'812	6'139	21%	27.2%
erneuerte ländliche Räume	17'703	22'167	4'464	25%	19.8%
ausserhalb	4'938	5'085	147	3%	0.7%
<b>Gesamt</b>	<b>104'039</b>	<b>126'619</b>	<b>22'580</b>	<b>22%</b>	<b>100.0%</b>

- Wachstumsprognose gemäss RRP deutlich übertroffen\*
- Wachstum erfolgte in allen drei Raumtypen
- Erfreulich, dass der Anteil am Gesamtwachstum in den dynamisch städtischen Räumen am höchsten ist, gefolgt von den moderat verdichteten Räumen
- Aber: vergl. hohes relatives Wachstum im erneuerten ländlichen Raum

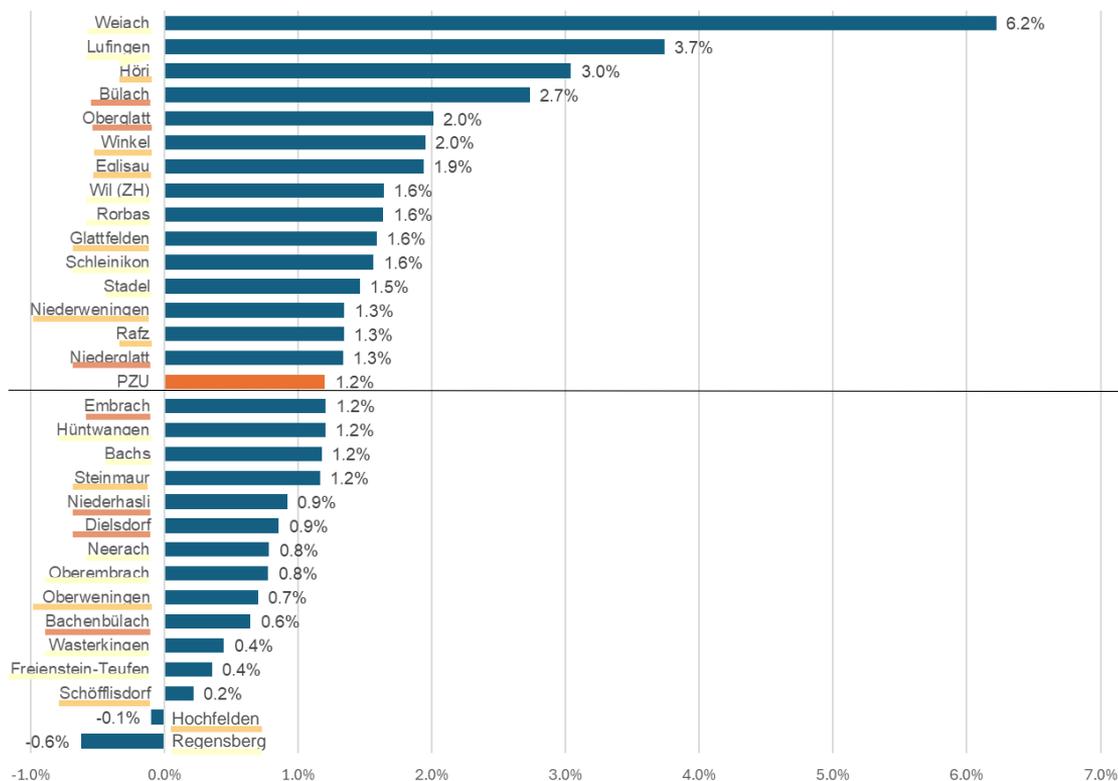
\* Prognostiziert gemäss Richtplan sind +12'000 Personen resp. +11% zwischen 2013 und 2030

# Bevölkerungswachstum auf Gemeindeebene zw. 2011 und 2023

Wachstum PZU: 22%



# Jährliche Wachstumsrate Bevölkerung zwischen 2011 und 2023



- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im dynamisch städtischen Raum
- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im moderat verdichteten Raum
- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im erneuerten ländlichen Raum

- Einige sehr wachstumsstarke Gemeinden im erneuerten ländlichen Raum (z.B. Weiach und Lufingen, die zusammen knapp 10% des Gesamtwachstums der Region ausmachen)
  - Dagegen unterdurchschnittliches Wachstum in einigen Gemeinden im dynamisch städtischen Raum (z.B. Embrach, Niederhasli, Dielsdorf und Bachenbülach)
  - Starkes Wachstum in Bülach als regionales Zentrum (knapp 30% des Gesamtwachstums)
  - ONN: Unterschiedliche Entwicklung. Während Oberglatt und Niederglatt überdurchschnittlich gewachsen sind (7.1% resp. 3.5% an Gesamtwachstum) ist Niederhasli unterdurchschnittlich gewachsen.
  - Jährliche Wachstumsrate in Embrach gemäss regionalem Schnitt (1.2%), 6.1% am Gesamtwachstum
  - Unterdurchschnittliches Wachstum in Dielsdorf
- Gewünschte Verteilung des Bevölkerungswachstums gemäss Regio-Rok fand nur bedingt statt.

Gemeinde	Bevölkerung		delta 2011-2023	relatives Wachstum	Anteil an Gesamt	jährl. Wachstumsrate
	2011	2023				
Bachenbülach	3'995	4'316	321	8.0%	1.4%	0.6%
Bachs	563	648	85	15.1%	0.4%	1.2%
Bülach	17'503	24'186	6'683	38.2%	29.6%	2.7%
Dielsdorf	5'770	6'391	621	10.8%	2.8%	0.9%
Eglisau	4'501	5'667	1'166	25.9%	5.2%	1.9%
Embrach	8'925	10'308	1'383	15.5%	6.1%	1.2%
Freienstein-Teufen	2'279	2'379	100	4.4%	0.4%	0.4%
Glattfelden	4'474	5'406	932	20.8%	4.1%	1.6%
Hochfelden	2'010	1'987	-23	-1.1%	-0.1%	-0.1%
Höri	2'450	3'509	1'059	43.2%	4.7%	3.0%
Hüntwangen	959	1'107	148	15.4%	0.7%	1.2%
Lufingen	1'828	2'840	1'012	55.4%	4.5%	3.7%
Neerach	3'020	3'316	296	9.8%	1.3%	0.8%
Niederlatt	4'554	5'341	787	17.3%	3.5%	1.3%
Niederhasli	8'613	9'611	998	11.6%	4.4%	0.9%
Niederweningen	2'758	3'238	480	17.4%	2.1%	1.3%
Oberembrach	1'007	1'105	98	9.7%	0.4%	0.8%
Oberlatt	5'981	7'595	1'614	27.0%	7.1%	2.0%
Oberweningen	1'739	1'891	152	8.7%	0.7%	0.7%
Rafz	4'061	4'766	705	17.4%	3.1%	1.3%
Regensberg	498	462	-36	-7.2%	-0.2%	-0.6%
Rorbas	2'479	3'012	533	21.5%	2.4%	1.6%
Schleinikon	722	870	148	20.5%	0.7%	1.6%
Schöfflisdorf	1'355	1'391	36	2.7%	0.2%	0.2%
Stadel	1'980	2'357	377	19.0%	1.7%	1.5%
Steinmaur	3'233	3'714	481	14.9%	2.1%	1.2%
Wasterkingen	547	577	30	5.5%	0.1%	0.4%
Weiach	1'029	2'123	1'094	106.3%	4.8%	6.2%
Wil (ZH)	1'297	1'577	280	21.6%	1.2%	1.6%
Winkel	3'909	4'929	1'020	26.1%	4.5%	2.0%
<b>Gesamt PZU</b>	<b>104'039</b>	<b>126'619</b>	<b>22'580</b>	<b>21.7%</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.7%</b>
<b>Kanton ZH</b>	<b>1'392'396</b>	<b>1'605'508</b>	<b>213'112</b>	<b>15.3%</b>		<b>1.2%</b>

- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im dynamisch städtischen Raum
- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im moderat verdichteten Raum
- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im erneuerten ländlichen Raum

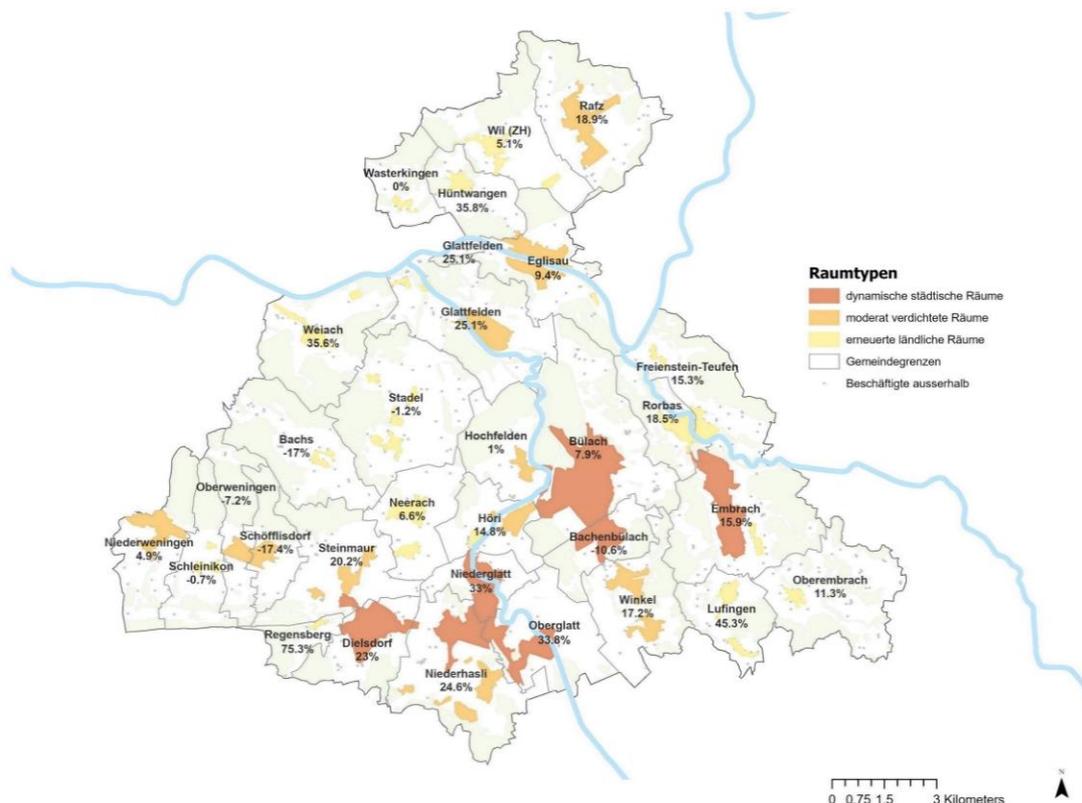
- Stärkeres Wachstum in der Region Zürcher Unterland als im Kanton Zürich
- Rund 30% des Gesamtwachstums entfällt auf die Stadt Bülach
- Rund 55% des Gesamtwachstums entfällt auf Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im dynamisch städtischen Raum

# Effektive Beschäftigtenentwicklung in den Raumtypen

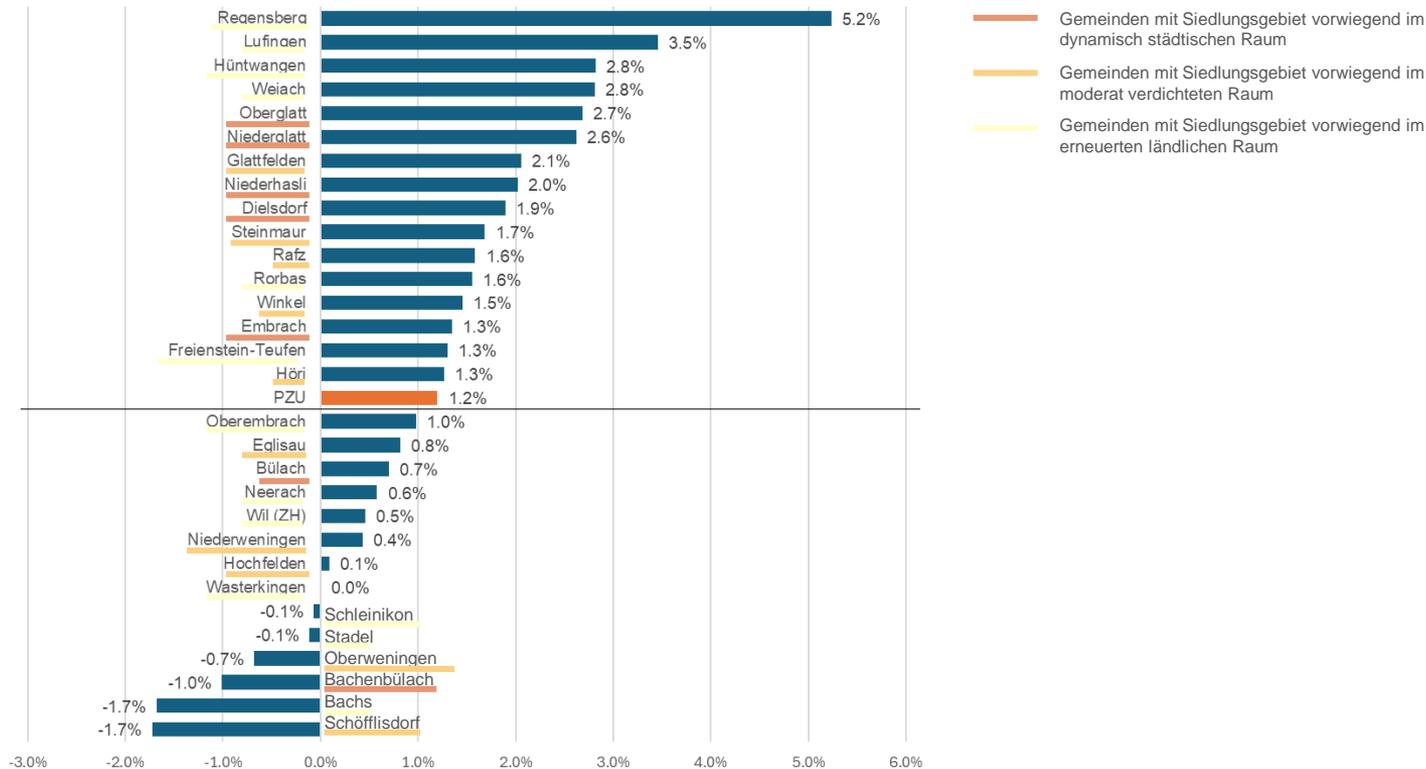
Raumtyp	Beschäftigte		<i>delta</i> 2011-2022	<i>relatives</i> Wachstum	<i>Anteil an</i> Gesamt
	2011	2022			
dynamische städtische Räume	23'279	26'262	2'983	13%	57.7%
moderat verdichtete Räume	7'440	8'712	1'272	17%	24.6%
erneuerte ländliche Räume	3'748	4'350	602	16%	11.6%
ausserhalb	2'408	2'725	317	13%	6.1%
<b>Gesamt</b>	<b>36'875</b>	<b>42'049</b>	<b>5'174</b>	<b>14%</b>	<b>100.0%</b>

- Beschäftigtenwachstum insbesondere in den dynamisch städtischen Räumen (dort liegen auch die regionalen Arbeitsplatzgebiete)

# Beschäftigtenentwicklung auf Gemeindeebene zw. 2011 und 2023



# Jährliche Wachstumsrate Beschäftigte zwischen 2011 und 2023



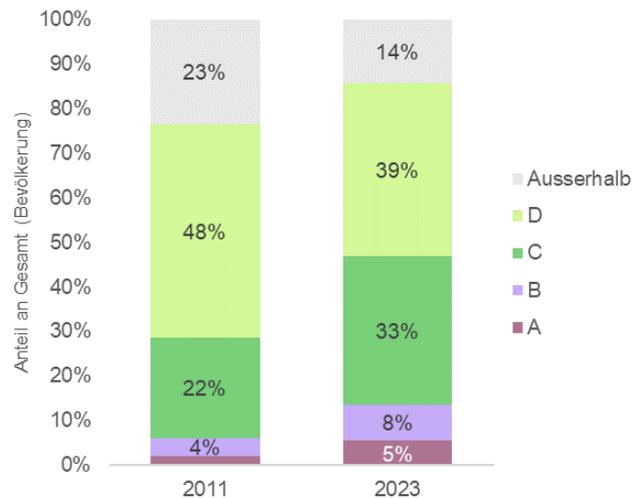
Gemeinde	Beschäftigte		delta 2011-2022	relatives Wachstum	Anteil an Gesamt	jährl. Wachstumsrate
	2011	2022				
Bachenbülach	1'817	1'625	-192	-10.6%	-3.7%	-1.0%
Bachs	288	239	-49	-17.0%	-0.9%	-1.7%
Bülach	10'378	11'203	825	7.9%	15.9%	0.7%
Dielsdorf	3'774	4'641	867	23.0%	16.8%	1.9%
Eglisau	1'243	1'360	117	9.4%	2.3%	0.8%
Embrach	3'499	4'055	556	15.9%	10.7%	1.3%
Freienstein-Teufen	602	694	92	15.3%	1.8%	1.3%
Glattfelden	887	1'110	223	25.1%	4.3%	2.1%
Hochfelden	398	402	4	1.0%	0.1%	0.1%
Hörn	1'146	1'316	170	14.8%	3.3%	1.3%
Hüntwangen	254	345	91	35.8%	1.8%	2.8%
Lufingen	320	465	145	45.3%	2.8%	3.5%
Neerach	624	665	41	6.6%	0.8%	0.6%
Niederalt	1'335	1'775	440	33.0%	8.5%	2.6%
Niederhasli	1'990	2'480	490	24.6%	9.5%	2.0%
Niederweningen	859	901	42	4.9%	0.8%	0.4%
Oberembrach	238	265	27	11.3%	0.5%	1.0%
Oberalt	1'520	2'034	514	33.8%	9.9%	2.7%
Oberweningen	278	258	-20	-7.2%	-0.4%	-0.7%
Rafz	1'350	1'605	255	18.9%	4.9%	1.6%
Regensberg	178	312	134	75.3%	2.6%	5.2%
Rorbas	449	532	83	18.5%	1.6%	1.6%
Schleinikon	137	136	-1	-0.7%	0.0%	-0.1%
Schöfflisdorf	402	332	-70	-17.4%	-1.4%	-1.7%
Stadel	566	559	-7	-1.2%	-0.1%	-0.1%
Steinmaur	729	876	147	20.2%	2.8%	1.7%
Wasterkingen	69	69	0	0.0%	0.0%	0.0%
Weiach	233	316	83	35.6%	1.6%	2.8%
Wil (ZH)	486	511	25	5.1%	0.5%	0.5%
Winkel	826	968	142	17.2%	2.7%	1.5%
<b>Gesamt PZU</b>	<b>36'875</b>	<b>42'049</b>	<b>5'174</b>	<b>14.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>1.2%</b>
<b>Kanton ZH</b>	<b>962'267</b>	<b>1'121'204</b>	<b>158'937</b>	<b>16.5%</b>		<b>1.4%</b>

- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im dynamisch städtischen Raum
- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im moderat verdichteten Raum
- Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im erneuerten ländlichen Raum

- Geringeres Wachstum in der Region Zürcher Unterland als im Kanton Zürich
- Rund 68% des Gesamtwachstums entfällt auf Gemeinden mit Siedlungsgebiet vorwiegend im dynamisch städtischen Raum

# Bevölkerungsentwicklung nach ÖV-Güteklasse

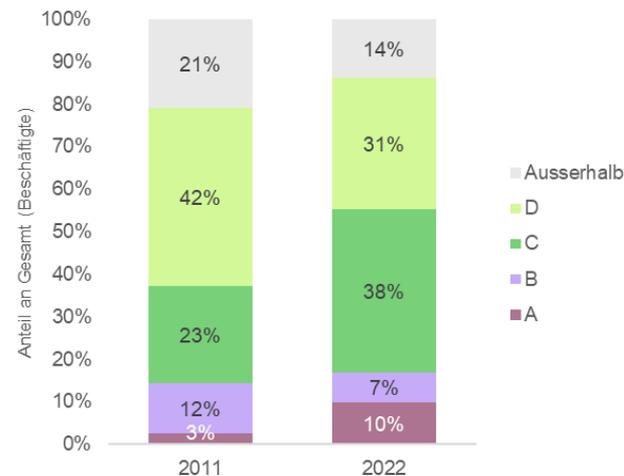
ÖV-Klasse	Bevölkerung		delta
	2011	2023	2011-2023
A	2'245	6'890	4'645
B	4'057	10'283	6'226
C	23'370	42'135	18'765
D	49'939	49'390	-549
Ausserhalb	24'426	17'921	-6'505
<b>Gesamt</b>	<b>104'037</b>	<b>126'619</b>	<b>22'582</b>



- Wachstum insbesondere in der öV-Güteklasse C

# Beschäftigtenentwicklung nach ÖV-Güteklasse

ÖV-Klasse	Beschäftigte		delta 2011-2022
	2011	2022	
A	939	4'180	3'241
B	4'356	2'872	-1'484
C	8'464	16'156	7'692
D	15'409	13'030	-2'379
Ausserhalb	7'707	5'811	-1'896
<b>Gesamt</b>	<b>36'875</b>	<b>42'049</b>	<b>5'174</b>



- Deutliches Wachstum in der öV-Güteklasse A

---

# Bauliche Dichte

# Auswertung bauliche Dichte

## Ziel

- Sind die Vorgaben gemäss RRP umgesetzt? Wo nicht? Wie stehen die Gemeinden mit ihrer BZO-Revision?

## Grundlagen

- Geschossflächenreserven
- Ausbaugrad (Kanton verfügbar: Geschossflächenreserven  
- dann Auslastungsgrad berechnen)
- Gebiete mit hoher baulicher Dichte
- Datum Zonenplan mit vermerken

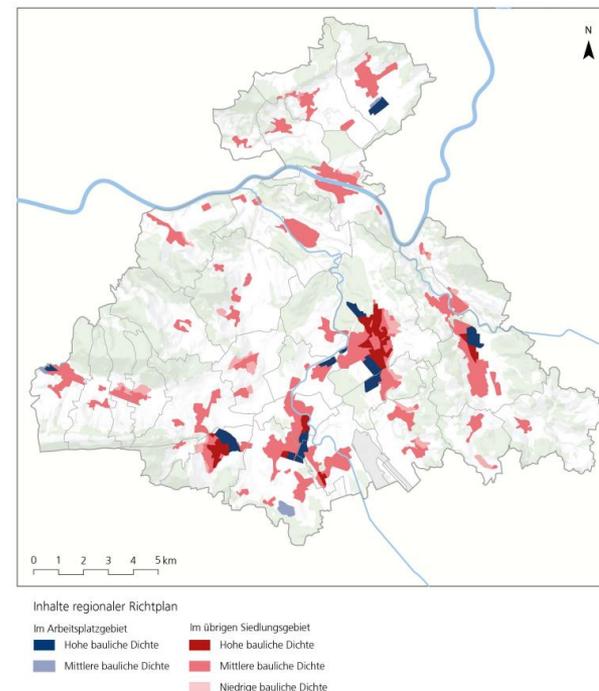
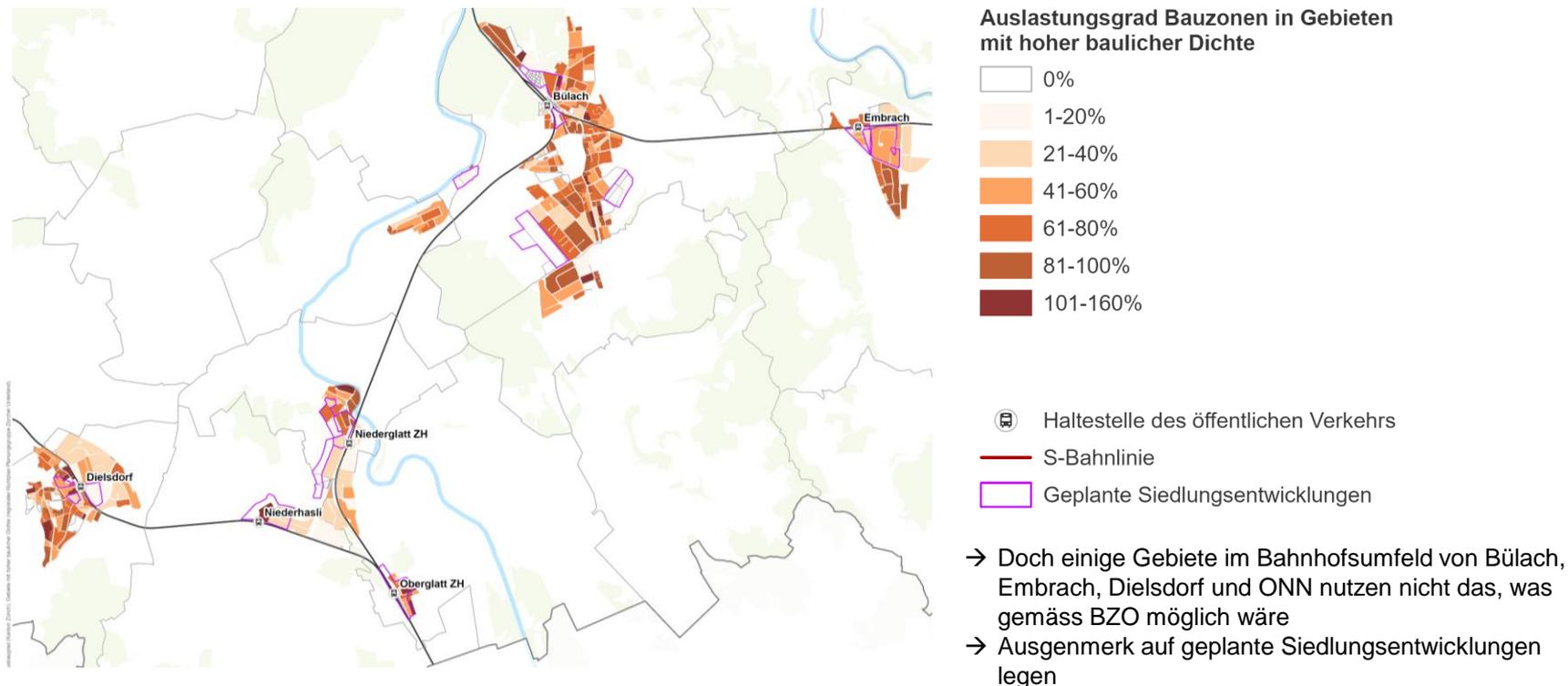


Abb. 2.5: Anzustrebende bauliche Dichten

# Auslastungsgrad Bauzonen in Gebieten mit hoher baulicher Dichte



---

## 3. Vorstellung Resultate qualitative Auswertung

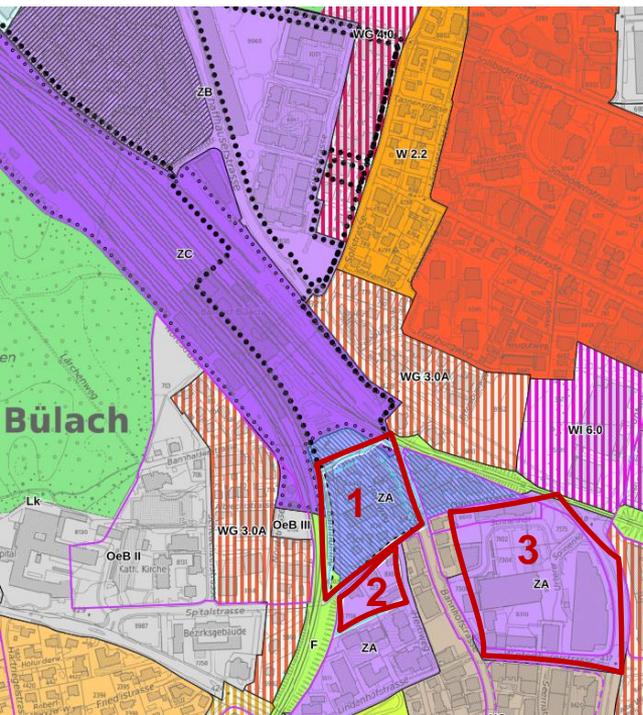
# Auswertung

---

## **Folgende Aspekte werden in der Auswertung berücksichtigt:**

- Sind die Voraussetzungen in der BZO geschaffen, um gemischte Gebiete mit hoher Dichte zu entwickeln?
- Sind weitere Siedlungsentwicklungen geplant (vgl. Projekt «neuralgische ÖV-Punkte»)?
- Wie ist der Auslastungsgrad der Bauzonen in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte

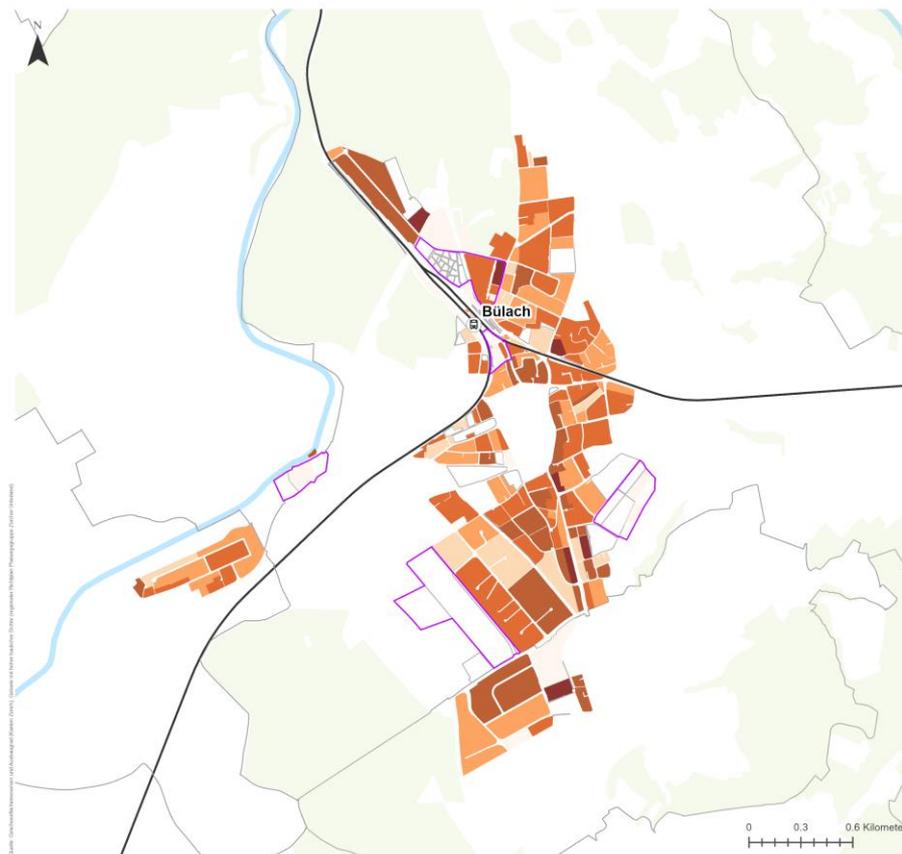
# Bülach



**BZO Bülach, Stand 08.02.2021**

**→ Aktuell in Revision**

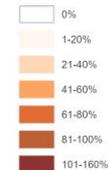
20.05.2025 | PZU Vorstandssitzung



## Planungsgruppe Zürcher Unterland

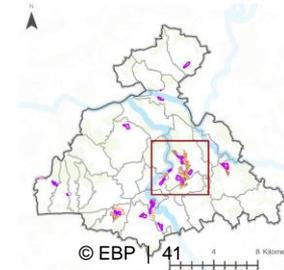
Auslastungsgrad der Bauzonen  
im Gebiet Bülach

Auslastungsgrad Bauzonen in Gebieten  
mit hoher baulicher Dichte



- Haltestelle des öffentlichen Verkehrs
- S-Bahnlinie
- Geplante Siedlungsentwicklungen

Verortung des Kartenausschnitts links



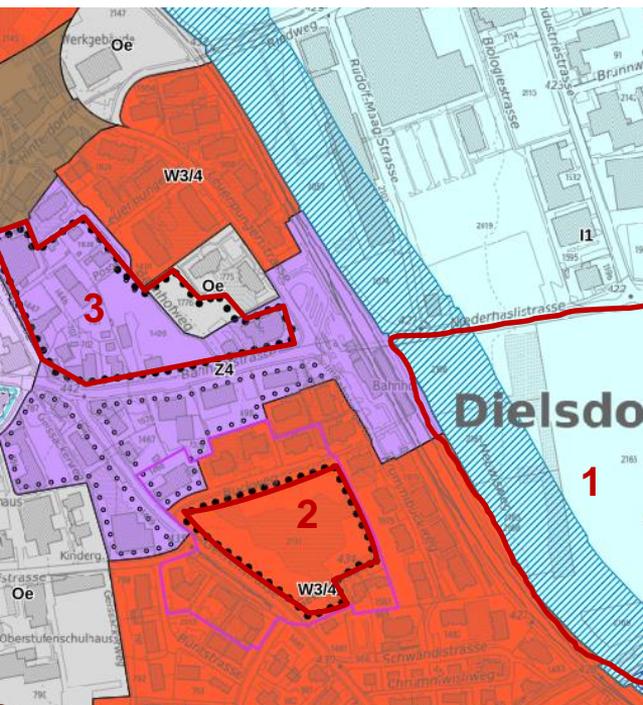
# Bülach

---

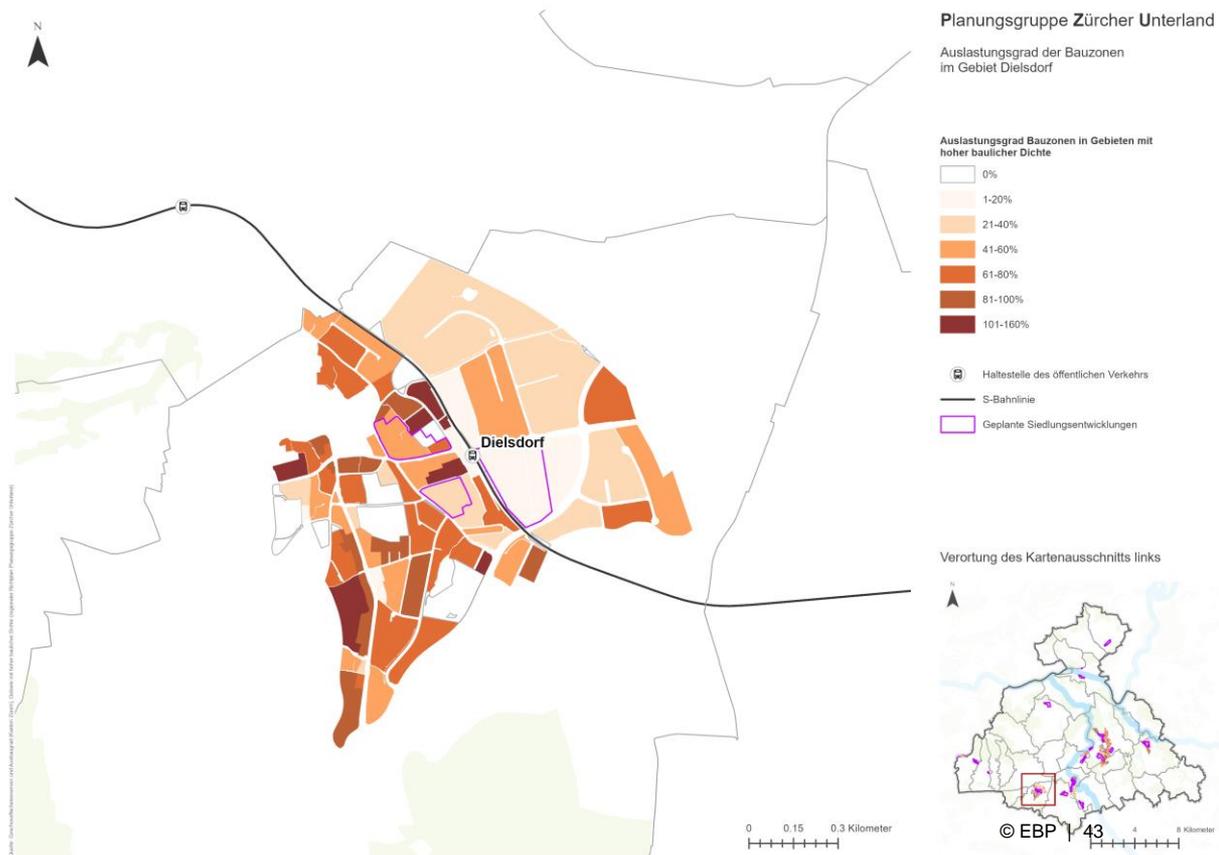
- Gemischte Gebiete mit hoher Dichte sind im kantonalen Zentrumsgebiet (ausser Soliboden) bereits mit bestehender Zonierung möglich
- Geplante Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe
  - 1 Herti, Mischnutzung (öGP in Umsetzung)
  - 2 Bahnhofring / Hertiweg, Mischnutzung (pGP in Erarbeitung)
  - 3 Sonnenhof, Wohnnutzung (pGP in Erarbeitung)
- Auslastungsgrad lässt Erhöhung der Nutzungsdichte zu

***Fazit: Entwicklung des Bahnhofumfelds laufend bzw. über geplante Siedlungsentwicklungen, zusätzlich BZO-Revision abwarten***

# Dielsdorf



**BZO Dielsdorf, Stand 02.05.2018**



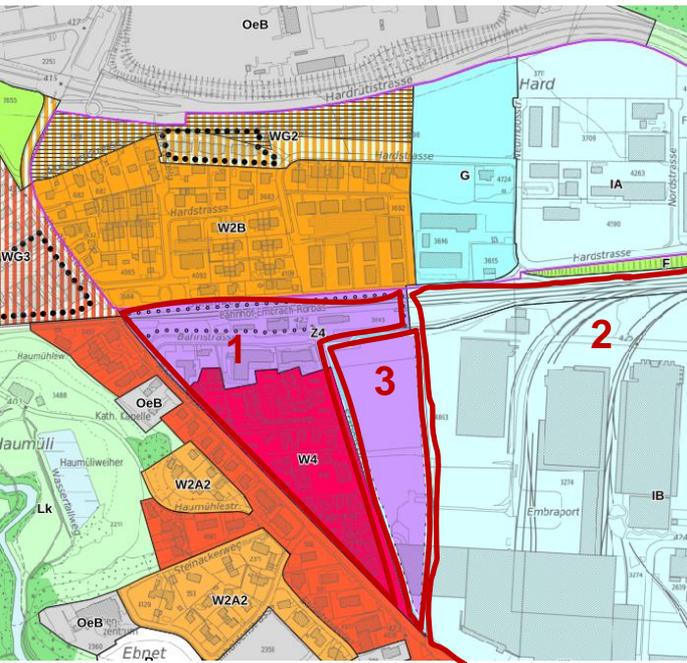
# Dielsdorf

---

- Gemischte Gebiete mit hoher Dichte sind im regionalen Zentrumsgebiet bereits mit bestehender Zonierung möglich
- Geplante Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe
  - 1 Neuwiesen, Gewerbenutzung (im Bau)
  - 2 Schäfer-Areal, Wohnnutzung (pGP umgesetzt)
  - 3 Zentrumsgarten, Mischnutzung (pGP in Umsetzung)
- Auslastungsgrad lässt Erhöhung der Nutzungsdichte zu

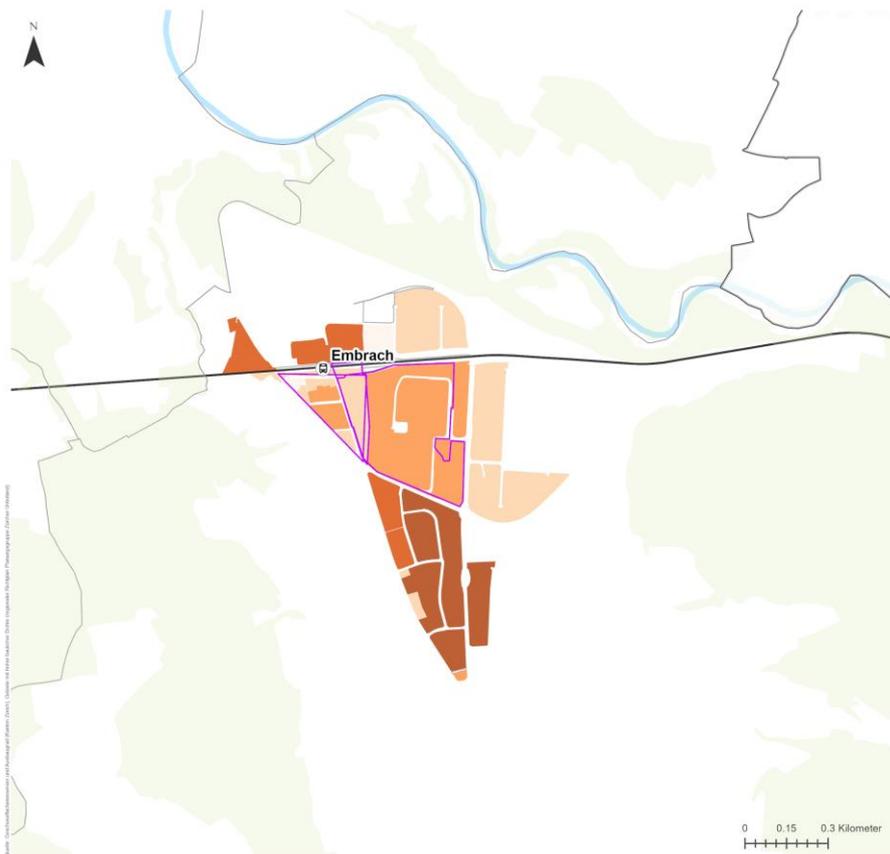
***Fazit: Entwicklung des Bahnhofumfelds laufend bzw. über geplante Siedlungsentwicklungen***

# Embrach



**BZO Embrach, Stand 22.08.2022  
(Teilrevision)**

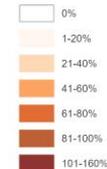
20.05.2025 | PZU Vorstandssitzung



## Planungsgruppe Zürcher Unterland

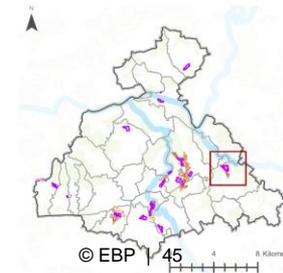
Auslastungsgrad der Bauzonen  
im Gebiet Embrach

### Auslastungsgrad Bauzonen in Gebieten mit hoher baulicher Dichte



- Haltestelle des öffentlichen Verkehrs
- S-Bahnlinie
- Geplante Siedlungsentwicklungen

Verortung des Kartenausschnitts links



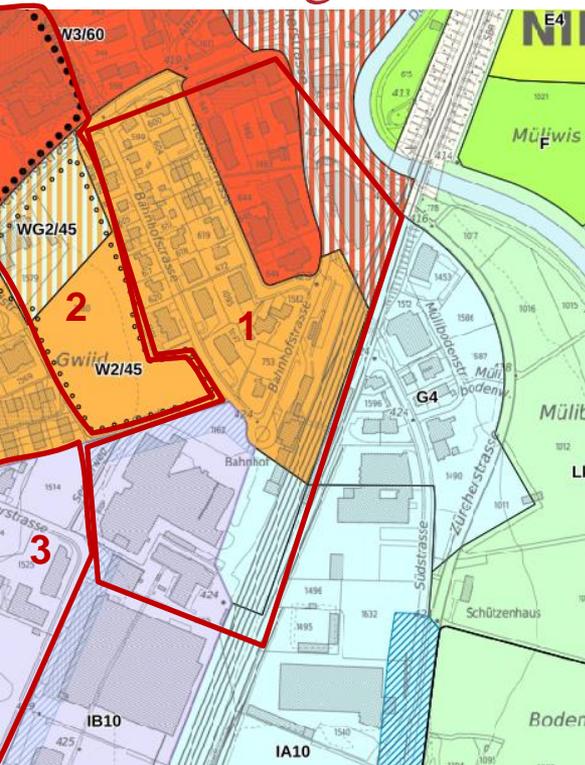
# Embrach

---

- Gemischte Gebiete (im nördlichen und östlichen Teil) mit hoher Dichte sind im regionalen Zentrumsgebiet bereits mit bestehender Zonierung möglich
- Geplante Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe
  - 1 Embrach Bahnhof, Mischnutzung
  - 2 Embraport, Arbeitsnutzung
  - 3 Stationsstrasse / Bahnhof, Mischnutzung (pGP Stationsstrasse in Umsetzung)
- Auslastungsgrad lässt teilweise starke Erhöhung der Nutzungsdichte zu

***Fazit: Entwicklung des Bahnhofumfelds v.a. über geplante Siedlungsentwicklungen***

# Niederglatt



**BZO Niederglatt, Stand 01.01.2025**

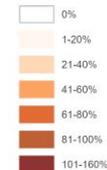
20.05.2025 | PZU Vorstandssitzung



## Planungsgruppe Zürcher Unterland

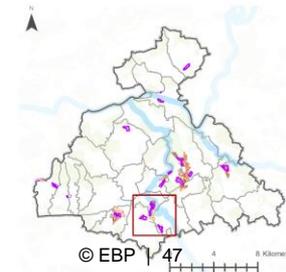
Auslastungsgrad der Bauzonen im Gebiet ONN

Auslastungsgrad Bauzonen in Gebieten mit hoher baulicher Dichte



- Haltestelle des öffentlichen Verkehrs
- S-Bahnlinie
- Geplante Siedlungsentwicklungen

Verortung des Kartenausschnitts links



# Niederglatt

---

- Gemischte Gebiete mit hoher Dichte sind noch nicht so möglich, wie im regionalen und kommunalen Richtplan gefordert
- Beabsichtigte Auf- und Umzonungen um das Bahnhofsgebiet wurden 2021 durch den Kanton als «nicht genehmigungsfähig» beurteilt, bis Niederglatt im KRP der «urbanen Wohnlandschaft» zugeteilt worden ist  
→ Genehmigung TR KRP 2020 durch den Bund im November 2024
- Geplante Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe → on hold bis Auf- und Umzonungen vorgenommen werden
  - 1 Bahnhofsareal Niederglatt, Mischnutzung
  - 2 Refonda, Mischnutzung
  - 3 Seeblerstrasse, Mischnutzung

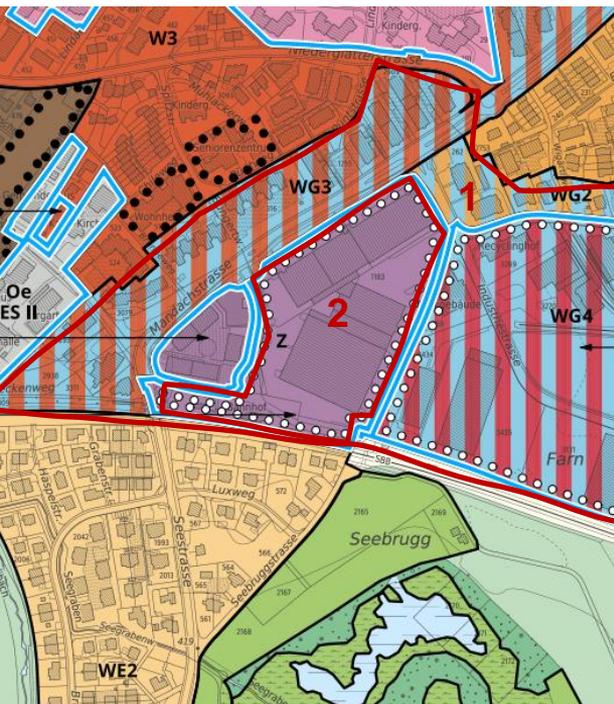
# Niederglatt

---

- Auslastungsgrad lässt teilweise starke Erhöhung der Nutzungsdichte zu

***Fazit: Entwicklung des Bahnhofumfelds erst nach BZO-Revision möglich (Genehmigung frühestens 2026)***

# Niederhasli



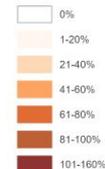
**BZO Niederhasli, Festgesetzt von der Gemeindeversammlung am 11.12.2024 (Änderung mit Verwirklichung)**



## Planungsgruppe Zürcher Unterland

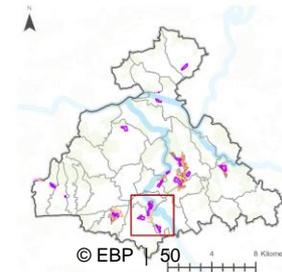
Auslastungsgrad der Bauzonen im Gebiet ONN

Auslastungsgrad Bauzonen in Gebieten mit hoher baulicher Dichte



- Haltestelle des öffentlichen Verkehrs
- S-Bahnlinie
- Geplante Siedlungsentwicklungen

Verortung des Kartenausschnitts links



# Niederhasli

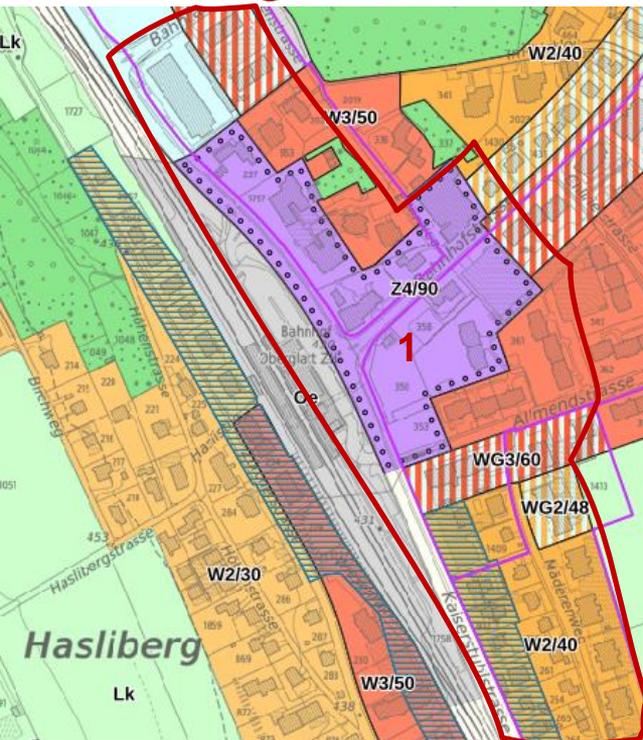
---

- Voraussetzungen für gemischte Gebiete mit hoher Dichte wurden mit der Teilrevision 2024 geschaffen (u.a. Zentrumszone Z und Mischzone WG4)
- Geplante Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe
  - 1 Bahnhofsareal Niederhasli, Mischnutzung → BZO-Revision im Genehmigungsprozess
  - 2 pGP Im Farn als Teil des Bahnhofsareal (in Erarbeitung)
- Auslastungsgrad lässt Erhöhung der Nutzungsdichte nur im östlichen Gebiet zu → Gesamtrevision ist in der Auswertung jedoch noch nicht berücksichtigt

***Fazit: Entwicklung des Bahnhofumfelds laufend bzw. über geplante Siedlungsentwicklungen***

---

# Oberglatt



BZO Oberglatt, Stand 20.11.2024

(Teilrevision)

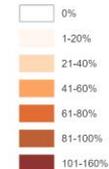
20.03.2025 | PZU Vorstandssitzung



## Planungsgruppe Zürcher Unterland

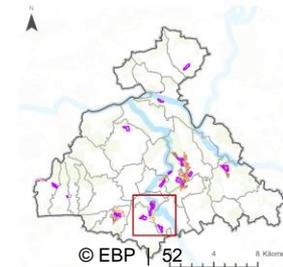
Auslastungsgrad der Bauzonen im Gebiet ONN

Auslastungsgrad Bauzonen in Gebieten mit hoher baulicher Dichte



- Haltestelle des öffentlichen Verkehrs
- S-Bahnlinie
- Geplante Siedlungsentwicklungen

Verortung des Kartenausschnitts links



## Oberglatt

---

- Voraussetzungen für gemischte Gebiete mit hoher Dichte wurden mit der Teilrevision 2024 geschaffen (u.a. Zentrumszone Z4/90 oder WG3/60, Gestaltungsplanpflicht)
- Geplante Siedlungsentwicklungen in Bahnhofsnähe
  - 1 Bahnhofsareal Oberglatt, Mischnutzung (in Bearbeitung)
- Auslastungsgrad lässt Erhöhung der Nutzungsdichte zu → Teilrevision ist in der Auswertung jedoch noch nicht berücksichtigt

***Fazit: Entwicklung des Bahnhofumfelds laufend bzw. über geplante Siedlungsentwicklungen***

---

## 4. Ausblick

# Ausblick

---

- Auswertung Interessierten zur Verfügung stellen
- Resultate für die zukünftige Überarbeitung des Regio-ROK und ggfs. künftige Teilrevisionen RRP mitnehmen

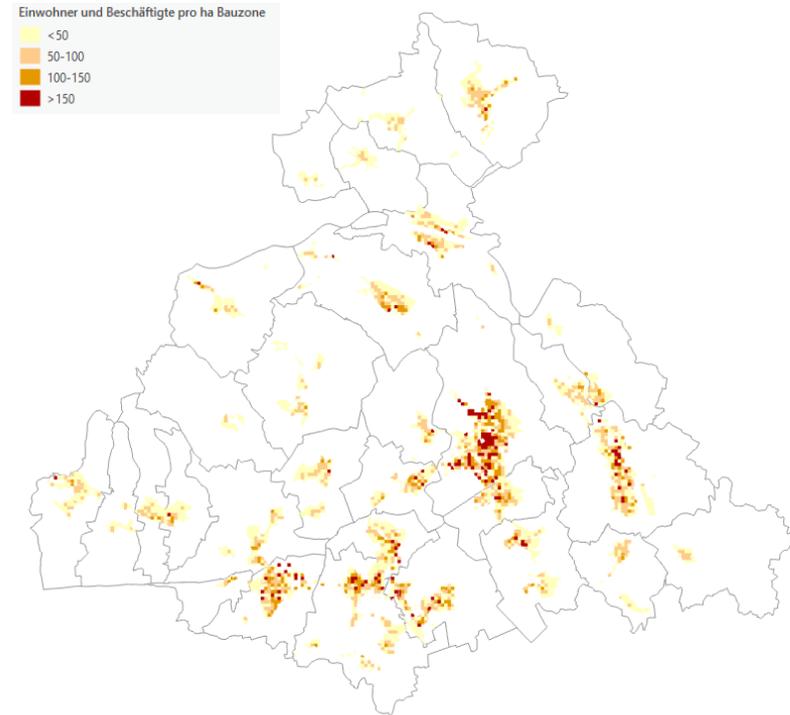
---

# Anhang

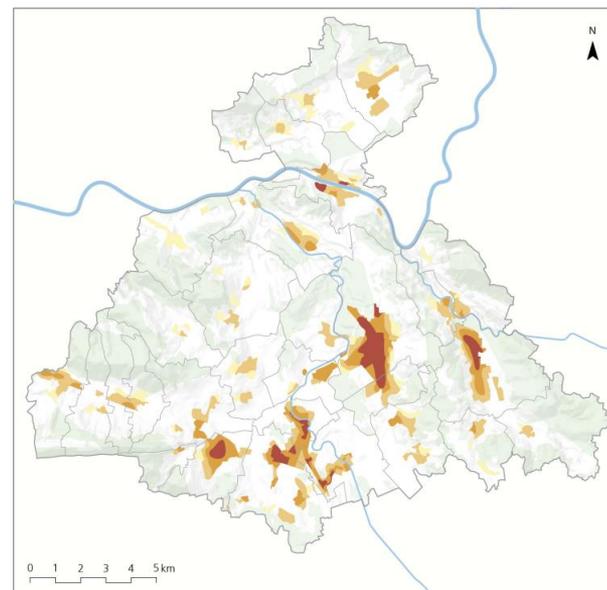
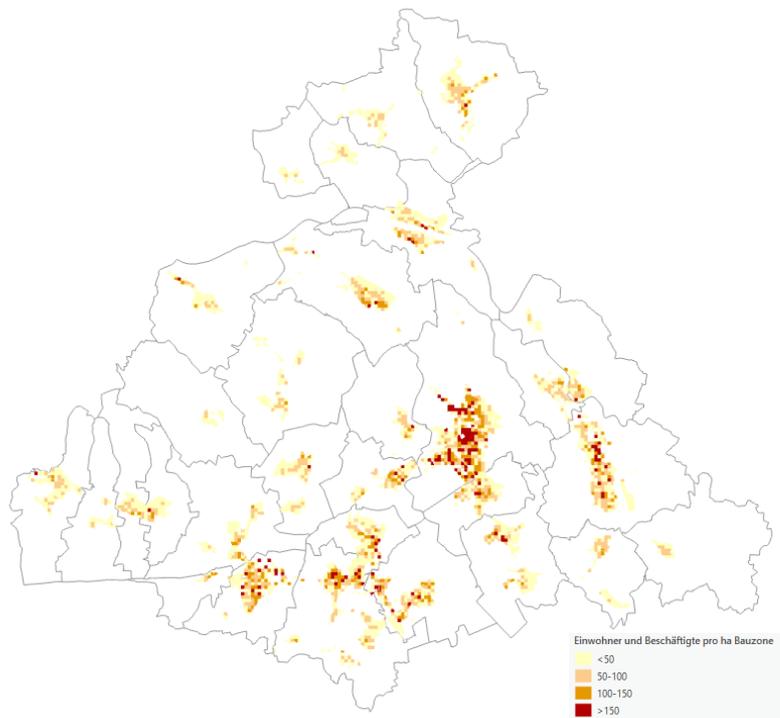
# Bestimmung Nutzungsdichte 2023

## Vorgehen

- Berechnung Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone
- Datenstand: 2023
- Gleiche Berechnung und Klassifizierung wie beim Zielbild Regio-ROK (Unterschied: dort wurden grössere Gebiete zusammengefasst und mit einem Zielwert belegt. D.h. linke Auswertung ist feiner als das Zielbild)



# Vergleich effektive Nutzungsdichte 2023 mit Zielbild 2030



# Berechnung

---

- Inputs
  - Bauzonen (Quelle: Überbauungsstand, GIS-Browser Kanton Zürich)
  - STATPOP und STATENT (Punktkoordinaten)

- Tool: «Aggregate Points»

Die Punktkoordinaten (Bevölkerung und Beschäftigte) innerhalb der Bauzonen werden anhand von Kästen («bins») aggregiert. Als Bin-Typ werden Hektar-Quadrate festgelegt, sodass die Bevölkerung und Beschäftigte pro Hektar-Quadrat innerhalb der Bauzonen zusammengefasst wird.