GEMEINDECHECK RAUMENTWICKLUNG

Regensdorf (ZH)

BFS-Nr. 96 · erstellt am 17.11.2026 aus dem SPEKTRUM MCP · Arbeitshilfe, keine amtliche Auskunft

Standort

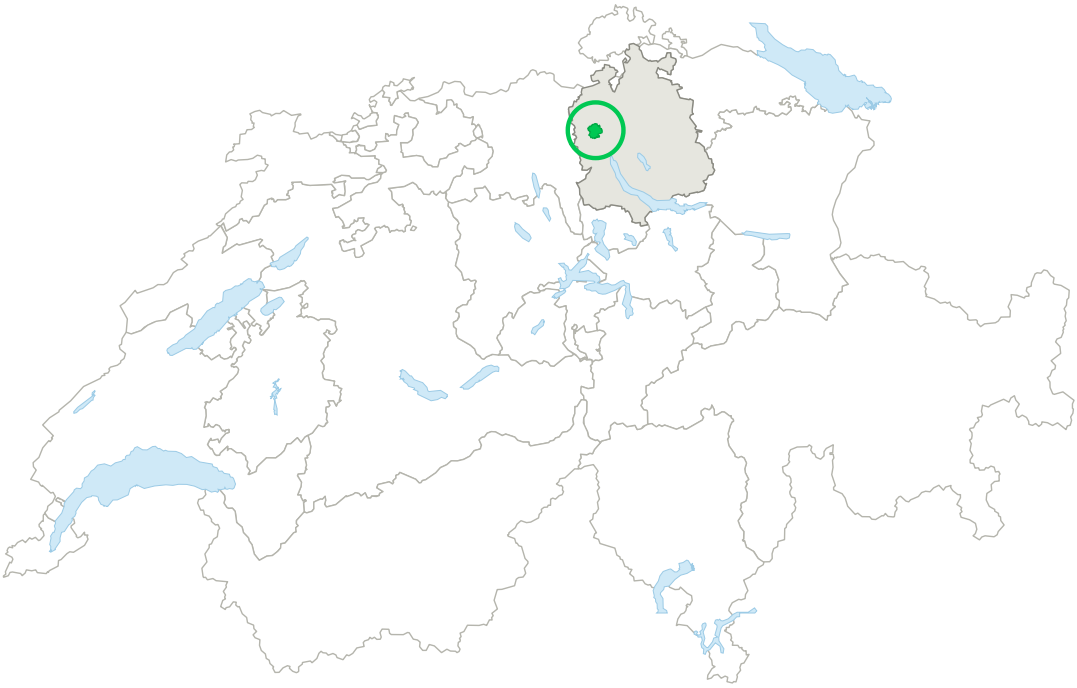
Gemeinde	Regensdorf (BFS-Nr. 96)
Kanton	Zürich
Gemeindetyp	Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration
Bevölkerung	20'282 (31.12.2024)
Bauzone	465,1 ha (2022)



Lage im Kanton

Inhalt

1 Profil
2 Wachstum
3 Bauzonen und Kapazität
4 Innenentwicklung
5 Rechtlicher Rahmen
6 Restriktionen
7 Erschliessung
8 Klima und Energie



Karten: swissBOUNDARIES3D © swisstopo; Seen: VECTOR25, BAFU. Vereinfachte Darstellung.

Orientierende Arbeitshilfe aus offenen Bundes- und Kantonsdaten (Stand je Kapitel). Massgebend sind Erlass, kantonale Methode und die amtlichen Auszüge.

Cockpit

Bevölkerung

20’282

31.12.2024

Erwartetes Wachstum bis 2039 (Szenario mittel)

+2’474 Personen

+12,2 %

BFS-Szenario

Bauzone total

465,1 ha

2022

davon unüberbaut

63,3 bis 94,6 ha

13,6 bis 20,3 %

2022

Reserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

15,5 Jahre

Bandbreite 9,4 bis 24,4

gerechnet 17.11.2026

Auslastung nach TRB

97 %

Bandbreite 92,6 bis 98,3

gerechnet 17.11.2026

Geschossflächenreserve im Bestand und auf Baulücken

2,39 Mio. m²

davon 19 % in Wohnzonen

gerechnet 17.11.2026

Restriktionen auf der unüberbauten Reserve

2,8 ha abzugsrelevant

Naturgefahren rot, Gewässerraum, Grundwasserschutz S1/S2, Waldabstand

gerechnet 17.11.2026

Wohnungen in Gebäuden vor 1990 (Heizwärme- und Sanierungshinweis)

56 %

96 Minergie-Gebäude

GWR / BFE

Baureglement

Reglement von 1994

Revision läuft

geprüft 18.10.2026

Beschrieb

Regensdorf ist nach der Typologie des BFS eine «Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration» im Kanton Zürich und zählt 20'282 Einwohnerinnen und Einwohner (Ende 2024), plus 16,0 % gegenüber 2014. In der Gemeinde arbeiten 10'638 Beschäftigte auf 8'456 Vollzeitstellen; das sind 42 Vollzeitstellen je 100 Einwohner. In den letzten 3 Jahren entstanden im Mittel 286 Wohnungen pro Jahr. Der grösste Teil der Wohnungen (32 %) liegt in Gebäuden der Bauperiode 1971 bis 1990.

Die Bauzone umfasst 465,1 ha, davon sind je nach Annahme 63,3 bis 94,6 ha unüberbaut (Stand 2022). Dem erwarteten Wachstum von 2'474 Personen bis 2039 stehen 2'562 Personen auf den unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gegenüber und 3'240 Personen bis 2040 aus den Reserven je Parzelle. Einordnung der Kapazitätsrechnung: Reserven entsprechen dem 15-Jahre-Horizont (Art. 15 Abs. 1 RPG). 75 % der Geschossflächenreserve liegen in Arbeitszonen und stehen dem Wohnen nicht zur Verfügung. Die Auslastung nach den Technischen Richtlinien Bauzonen liegt rechnerisch bei 97 %. 30 % der Bauzone liegen in den ÖV-Güteklassen A und B. Das Baureglement stammt von 1994; eine Revision läuft.

1 Profil

	Wert	Quelle
Gemeindetyp	Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration	BFS, Gemeindetypologie
Einwohnerinnen und Einwohner	20'282	BFS STATPOP 2024
Arbeitsstätten	1'354	BFS STATENT 2024
Beschäftigte	10'638	BFS STATENT 2024
Vollzeitäquivalente	8'456, davon 71,7 % im Dienstleistungssektor	BFS STATENT 2024
Vollzeitäquivalente je Einwohner	0,42	berechnet

Veränderung über zehn Jahre:

	2014	2024	Veränderung
Einwohnerinnen und Einwohner	17'478	20'282	+16,0 %
Arbeitsstätten	1'309	1'354	+3,4 %
Beschäftigte	10'739	10'638	-0,9 %
Vollzeitäquivalente	8'822	8'456	-4,1 %

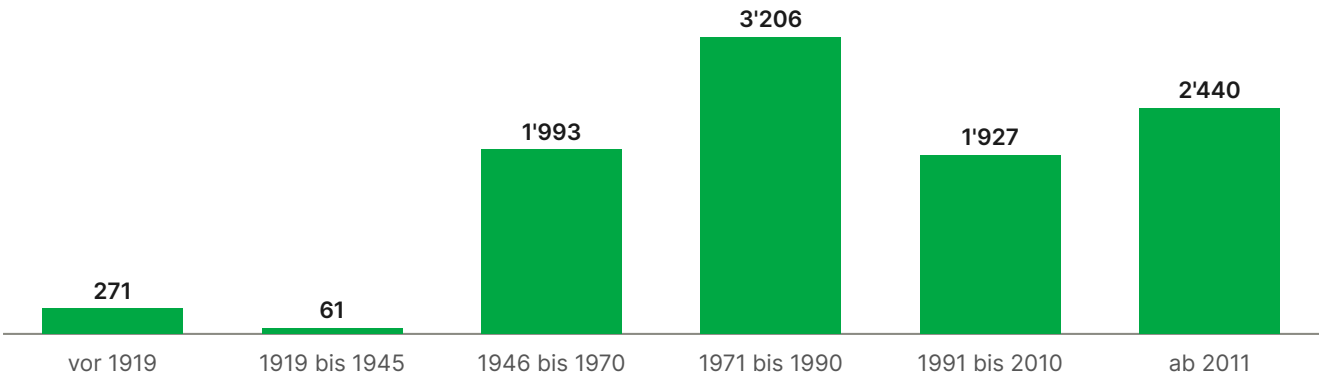
Bautätigkeit (BFS, Bau- und Wohnbaustatistik):

Jahr	Neue Wohnungen	Bauinvestitionen in Mio. CHF	davon Umbau
2022	160	136,9	30 %
2023	629	139,1	27 %
2024	68	110,9	51 %

In den 3 Jahren entstanden 857 Wohnungen, im Mittel 286 pro Jahr.

Wohngebäude nach Bauperiode (GWR, bestehende Gebäude mit Wohnungen):

Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes



Anzahl Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes.

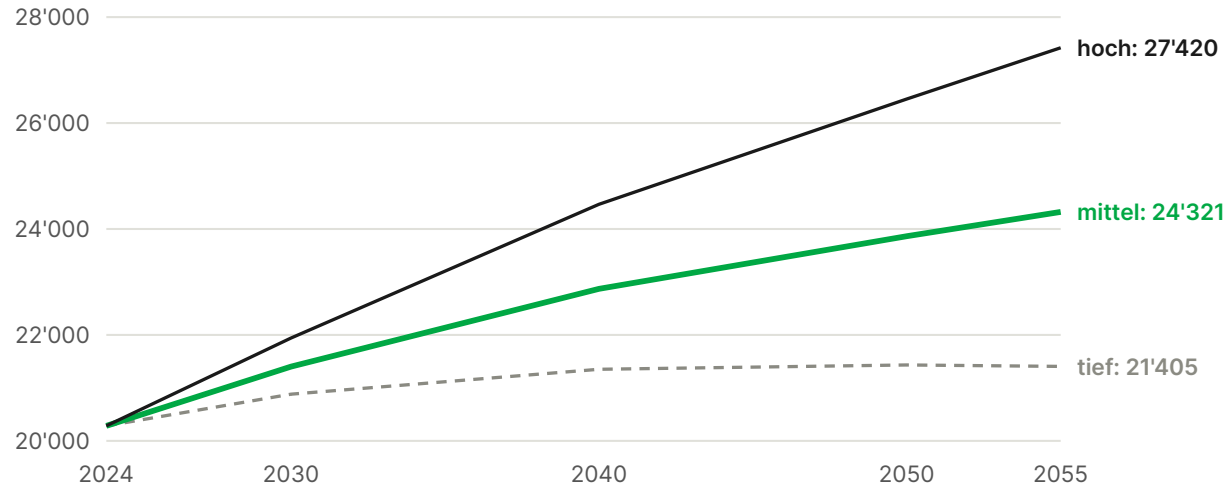
Bauperiode	Gebäude	Wohnungen	Anteil der Wohnungen
vor 1919	149	271	2,7 %
1919 bis 1945	45	61	0,6 %
1946 bis 1970	497	1'993	20,1 %
1971 bis 1990	644	3'206	32,4 %
1991 bis 2010	628	1'927	19,5 %
ab 2011	232	2'440	24,7 %

1 Wohngebäude haben im GWR kein Baujahr und fehlen in der Tabelle.

Datenlage: gut. Es fehlen Altersstruktur, Haushalte, Leerwohnungsziffer und Pendler.

2 Wachstum

Bevölkerung nach Szenario bis 2055



Bevölkerung der Gemeinde, fortgeschrieben mit der Wachstumsrate des Kantons in den drei Szenarien des BFS.

Szenario	Bevölkerung 2039	Zuwachs	in Prozent
tief	21'334	+1'052	+5,2 %
mittel	22'756	+2'474	+12,2 %
hoch	24'255	+3'973	+19,6 %

Szenario	2030	2040	2050	2055
tief	20'881	21'353	21'433	21'405
mittel	21'400	22'868	23'865	24'321
hoch	21'943	24'467	26'455	27'420

Methode: Gemeinde-Bevölkerung (STATPOP) × kantonale Wachstumsrate (BFS-Szenario).

Datenlage: mittel. Kein eigenes Gemeindeszenario hinterlegt; die Gemeinde wächst in der Rechnung gleich schnell wie der Kanton.

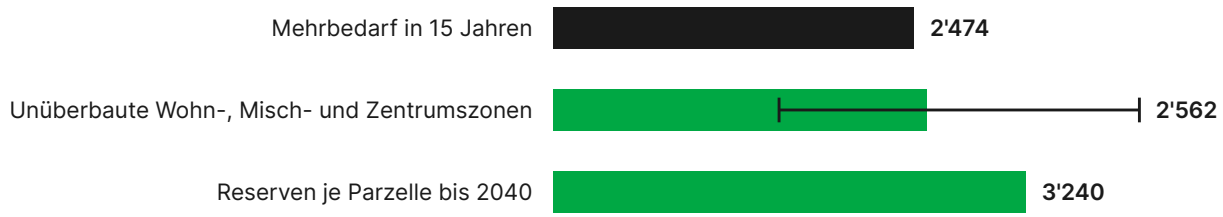
3 Bauzonen und Kapazität

Bauzonen nach Hauptnutzung (ARE, Bauzonenstatistik 2022):

Hauptnutzung	Fläche in ha	unüberbaut in ha (untere bis obere Annahme)
Wohnzonen	189,0	25,9 bis 39,6
Arbeitszonen	104,8	23,0 bis 32,0
Mischzonen	58,2	5,2 bis 10,9
Zentrumszonen	41,2	9,2 bis 12,0
Zonen für öffentliche Nutzungen	33,8	nicht ausgewiesen
eingeschränkte Bauzonen	38,0	nicht ausgewiesen
Total	**465,1**	**63,3 bis 94,6**

Die untere Annahme erfasst vor allem grössere Flächen am Rand der Bauzone, die obere zusätzlich Baulücken im Siedlungsgebiet.

Mehrbedarf und Kapazität für das Wohnen in Personen



Personen. Der Strich zeigt die Bandbreite der Kapazität je nach Geschossfläche pro Person und Mobilisierung.

Kapazität für das Wohnen (Art. 15 RPG), gerechnet auf den unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (40,3 ha, untere Annahme):

	Wert
Theoretisches Potenzial	3'660 Personen
Realisierbar bei 70 % Mobilisierung	2'562 Personen
Mehrbedarf in 15 Jahren	2'474 Personen
Reserve	15,5 Jahre
Bandbreite	9,4 bis 24,4 Jahre
Einordnung des Werkzeugs	Reserven entsprechen dem 15-Jahre-Horizont (Art. 15 Abs. 1 RPG)

Die Bandbreite ergibt sich aus BGF/EW 45 bis 65 m², Mobilisierungsrate 0.5 bis 0.9 (deklarierte Bandbreiten, kein Beleg je Gemeinde). Annahmen der Rechnung: Ausnützungsziffer 0,5, 55 m² Geschossfläche pro Person. Unüberbaute Arbeitszonen sind nicht mitgerechnet.

Auslastung nach den Technischen Richtlinien Bauzonen (TRB):

	Wert
Raumnutzer heute (Einwohner und Vollzeitäquivalente in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen)	26'344
Raumnutzer im Zieljahr	29'703
Kapazität	30'620
Auslastung	97 %
Flächensaldo	+8,6 ha (Reserve 40,3 ha, Bedarf 31,6 ha)
Beanspruchung heute	94,2 m² je Raumnutzer (Median des Gemeindetyps: 135,3 m²)

Die TRB beurteilen den Kanton als Ganzes; der Wert je Gemeinde ist eine Näherung, massgebend ist der kantonale Richtplan. Zum Vergleich: Die Musterberechnung des Bundes ergab für den Kanton 99 % (Periode 2012 bis 2027).

Datenlage: mittel. Die Flächen stammen aus der Erhebung 2022. Abzüge für Gewässerraum, Naturgefahren, Grundwasserschutz oder Waldabstand sind hier nicht berücksichtigt; den flächigen Verschnitt zeigt Kapitel 6.

4 Innenentwicklung

Rechnerische Geschossflächenreserve je Parzelle: zulässige minus heutige Geschossfläche nach den Massen des Baureglements.

	Wert
Beurteilte Parzellenteile	1'948 auf 354,8 ha
Geschossfläche heute	1,82 Mio. m²
Geschossfläche zulässig	4,03 Mio. m²
Reserve	2,39 Mio. m²
Ausschöpfung	45 %
Kantonale Referenz	Reserve 1,82 Mio. m², Ausschöpfung 51 %

Wo die Reserve liegt:

Zonentyp	Reserve in m²	Anteil
Arbeitszonen	1'790'147	74,8 %
Wohnzonen	458'621	19,2 %
Misch- und Zentrumszonen	103'328	4,3 %
übrige Zonen	40'922	1,7 %

Wie stark die Parzellen genutzt sind:

Ausschöpfung	Parzellenteile	Fläche in ha	Reserve in m²
unbebaut	443	94,6	948'788
unter 50 %	271	98,9	1'223'707
50 bis 80 %	308	43,4	180'814
80 bis 100 %	254	37,1	39'709
über dem Zonenmass	672	80,8	0
nicht beurteilt	428	115,5	–

Was davon mobilisierbar ist (Modellannahme SPEKTRUM):

	bis 2040	bis 2050
Kapazität Einwohnerinnen und Einwohner	3'240	5'401
Mehrbedarf (Szenario mittel)	2'586	3'583
Kapazität Beschäftigte	10'116	16'860

Ohne Mobilisierungsabschlag ergäbe die Wohnreserve Platz für 9'466 Personen. Das Modell rechnet bis 2050 mit 56 % der Reserve.

Die grösste einzelne Reserve liegt auf Parzelle 9652 (Industriezone 8.0 (I8.0), 46'942 m², Reserve 125'179 m²).

Datenlage: mittel. Ohne Zonenmass, daher nicht beurteilt: Zone für öffentliche Bauten B, Quartiererhaltungszone E, Kernzone, Zentrumszone BN B, Zentrumszone BN A Erschliessung, Eigentum, Lärm und Gestaltung sind nicht berücksichtigt.

5 Rechtlicher Rahmen

Thema	Stand
Baureglement	Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Regensdorf vom 26. September 1994, nachgeführt bis Juni 2021
Baubegriffe	Die Masstabelle enthält IVHB- und altrechtliche Höhenbegriffe nebeneinander: je Zone die Messweise des Reglements beachten.
Revision	Gesamtrevision BZO und Zonenplan (Umstellung auf IVHB-Baubegriffe, Umsetzung kommunaler Richtplan vom 16.6.2025 und REK 2021): öffentliche Auflage/Mitwirkung 22.8.–21.10.2025 (eMitwirkung, Synopse und Erläuternder Bericht), rund 250 Einwendungen, BZO-Planungskommission ab 1. Quartal 2026; Festsetzung durch die …
Mehrwertabgabe	Art. 9.6: Abgabe 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts; Freifläche nach § 19 Abs. 2 MAG 2'000 m2; Erträge in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (Fondsreglement). Genehmigt 18.1.2022, in Kraft 25.6.2022.
Überlagernde Festlegungen	Kernzonenpläne 1:1000; Ergänzungsplan «Zentrumszone Bahnhof Nord» 1:1000; Ergänzungspläne Waldabstandslinien 1:1000; Gestaltungsplanpflichtgebiete; Bestehende Gestaltungspläne (Massvorschriften nicht erfasst); Quartierpläne (Erschliessung, §§ 123 ff. PBG); Arealüberbauung (Art. 9.1) und Richtlinien; Aussichtsschutz …
Quelle	https://oerebdocs.zh.ch/getDoc?docid=950
Zweitwohnungsanteil	6,3 % von 9'648 Wohnungen; unter 20 %, keine Einschränkung nach Zweitwohnungsgesetz (Wohnungsinventar ARE)

Fundstellen im kantonalen Richtplan (Textausschnitte, nicht gewürdigt):

- Kapitel 2.2 Siedlungsgebiet: …ktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports Zulässig ist höchstens eine Wohnung für standortgebundene Betriebsangehörige 3 Furttal Regensdorf, Rietli Raumsicherung Arbeitsplatzgebiet Ausschluss verkehrsintensive …
- Kapitel 4.2 Strassenverkehr: …immen mit Moorschutz), Ausbau Niederholzstrasse (Weiningen) als Verbindungsstrasse, Überdeckungen bei beiden Gubristtunnel-Portalen, bei Äbnet (ZürichAffoltern/Regensdorf, vgl. Pt. 3.9.2 Nr. 4), bei Chöschenrüti (Zürich/Rümlang, vgl. Pt …
- Kapitel 4.6 Güterverkehr: …üterumschlaganlage (in Abstimmung mit Nr. 9) geplant 11 Wädenswil, Au Güterumschlaganlage; Nutzung der weitgehend bestehenden Infrastrukturen geplant 12 Regensdorf-Watt Güterumschlaganlage; Verlegung zur Station RegensdorfIndustrie (vgl …

Datenlage: gut für das Reglement (Quelle geprüft am 18.10.2026). Regionale und kommunale Richtpläne sind nicht ausgewertet.

6 Restriktionen

Verschnitt der unüberbauten Bauzonenreserve mit den Schutz- und Gefahren-Layern (geodienste.ch, harmonisierte kantonale Geodaten). Rot reduziert die Reserve, orange ist mit Auflagen baubar, grün ist frei; «nicht erhoben» heisst, der Kanton publiziert den Layer nicht — es wird keine 0 unterstellt.

Layer	Ampel	Betroffene Reserve (Anteil der geprüften Fläche)	Wirkung
Naturgefahren (erhebliche Gefährdung, rot)	● grün	0,0 ha (0,0 %)	Hinweis
Naturgefahren (mittlere Gefährdung, blau)	● grün	0,0 ha (0,0 %)	Hinweis
Gewässerraum	● rot	2,2 ha (2,4 %)	Abzug 1,5 ha
Grundwasserschutzzone S1/S2	● rot	0,3 ha (0,3 %)	Abzug 0,2 ha
Grundwasserschutzzone S3	● orange	0,7 ha (0,7 %)	Hinweis
Waldabstand (10 m)	● rot	1,5 ha (1,7 %)	Abzug 1,0 ha
Lärmempfindlichkeitsstufe	● orange	91,8 ha (100,0 %)	Hinweis
Belastete Standorte (KbS)	● rot	0,6 ha (0,7 %)	Hinweis
Fruchtfolgeflächen (FFF)	● orange	12,7 ha (13,8 %)	Hinweis
Denkmalschutz / ISOS	○ nicht erhoben	–	nicht erhoben

Wirkung auf die rechnerische Kapazität (unüberbaute Bauzonenfläche 63,3 ha, alle Bauzonen nach Art. 15 RPG):

	Wert
Abzugsrelevante Restriktionsfläche (ohne Doppelzählung)	2,8 ha
Netto-Netto-Fläche	60,5 ha
Reserve vorher → nachher	24,4 → 23,3 Jahre

Abzugsrelevant (rot) sind Naturgefahren mit erheblicher Gefährdung, Gewässerraum, Grundwasserschutzzonen S1/S2 und der Waldabstand; die betroffenen Flächen werden nach Priorität räumlich vereinigt, damit sie nicht doppelt zählen. Lärm, belastete Standorte, Fruchtfolgeflächen und Denkmal-/Ortsbildschutz sind baubar mit Auflagen und reduzieren die Reserve nicht.

Nicht erhoben: Denkmalschutz / ISOS.

Datenlage: mittel. Flächiger Verschnitt über geodienste.ch (97 % der unüberbauten Reserveparzellen geprüft). Orientierend, nicht amtlich; massgebend sind der ÖREB-Auszug, die kommunale Grundordnung und die kantonalen Fachstellen.

7 Erschliessung

Bauzonenfläche nach ÖV-Güteklasse (ARE, Bauzonenstatistik 2022):

Güteklasse	Fläche in ha	Anteil
A (sehr gut)	27,0	5,8 %
B (gut)	112,6	24,2 %
C (mittel)	173,5	37,3 %
D (gering)	115,0	24,7 %
keine	37,0	8,0 %

30 % der Bauzone liegen in den Güteklassen A und B, 33 % in D oder ohne Güteklasse.

Datenlage: mittel. Die Statistik zeigt die ganze Bauzone, nicht die Verteilung der Reserven auf die Güteklassen.

8 Klima und Energie

Ampeln Klima und Energie (gemeindeweit, orientierend):

Thema	Ampel	Befund	Belegte Schwelle / Quelle
Solarpotenzial Dächer	● grün	Dächer decken rechnerisch 510 % des Haushaltsstroms	Eignungsklassen Sonnendach (BFE/swisstopo); Trennwert «gut» ≈ 1000 kWh/m²·a (ZHAW & Swissolar, Solarpotenzial-Analyse 2019)
Wärmeversorgung	● grün	thermisches Netz im Gemeindegebiet vorhanden	Thermische Netze (BFE); Eignungsschwelle 700 MWh/ha je Hektare (BFE); Energierichtplan (MuKEn 2014/2025 Modul 10)
Hitzebelastung	○ nicht prüfbar	kein schweizweit einheitlicher Datensatz	PET VDI 3787 Blatt 9; kantonale Klimaanalysekarten

Ampellogik: Solar ● ab 100 % Deckung des rechnerischen Haushaltsstroms, ● 50–100 %, ● darunter (gewählte Schwelle); Wärme ● bei einem thermischen Netz im Gemeindegebiet, sonst ●; Hitze ○, weil kein landesweiter Datensatz vorliegt.

Solarpotenzial der Dächer (gemeindeweit, BFE Sonnendach):

Potenzial über das ganze Gemeindegebiet	Wert
Solarstrom, alle geeigneten Dächer	116,3 GWh/a
Solarwärme (Heizung und Warmwasser), beste Dachfläche je Haus	24,9 GWh/a
Solarstrom, Dächer und Fassaden	148,8 GWh/a

Das Dachsolarstrompotenzial entspricht dem Jahresstrombedarf von rund 25'840 Vier-Personen-Haushalten (BFE-Referenz 4'500 kWh/a je Haushalt). Bezogen auf die 20'282 Einwohnerinnen und Einwohner (als Vier-Personen-Haushalte gerechnet) sind das 510 % des Haushaltsstroms. Erfasst sind nur Dachflächen ab 10 m² mit Eignung «gut», «sehr gut» oder «hervorragend» (Teilflächen «gering»/«mittel» fallen weg), zu 70 % belegt, Wirkungsgrad 20 % (BFE). Bereits gebaute Anlagen zählen methodisch zum Potenzial.

Wärmeversorgung (gemeindeweit): Im Gemeindegebiet sind thermische Netze (Nah-/Fernwärme, BFE) erfasst (1 Eintrag im Datensatz). Leitungsgebundene, oft erneuerbare oder Abwärme-gestützte Wärme ist damit verfügbar; Anschlussmöglichkeit und Versorgungsperimeter klärt die kommunale Energie- und Wärmeplanung (Energierichtplan, MuKEn Modul 10). Die parzellenscharfe Lage und der Perimeter laufen im Standortcheck.

Wärmebedarf des Wohngebäudeparks (GWR, nach Baujahr):

	Wohnungen	Anteil
in Gebäuden vor 1990 (meist vor den heutigen Dämmstandards)	5'531	55,9 %
in Gebäuden ab 2011 (meist energieeffizient)	2'440	24,7 %

Rund 56 % der Wohnungen liegen in Gebäuden von vor 1990 — ein Hinweis auf Heizwärmebedarf und Sanierungspotenzial. Das Baujahr sagt nichts über zwischenzeitliche Sanierungen oder den Energieträger der Heizung.

Minergie-Gebäude (BFE): 96 zertifizierte Gebäude (Minergie: 87, Minergie-P-Eco: 9), das sind 4,7 je 1'000 Einwohnerinnen und Einwohner.

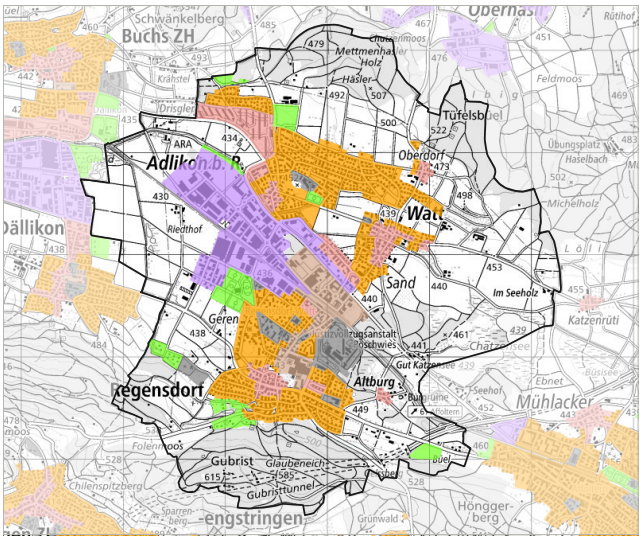
Ergänzend mit den Fachinstrumenten: Solarertrag und Dacheignung je Standort (`pv_ertrag` , Sonnendach), thermische Netze und Wärmenachfrage je Hektare (BFE), Richtplanung erneuerbare Energien sowie die kantonalen Energie-Fachkarten. Die kommunale Energie- und Wärmeplanung und eine detaillierte Klimaanalyse (Hitze, Kaltluft) liegen bei Gemeinde und Kanton.

Hitzebelastung (gemeindeweit): Für die Hitze- und Überwärmungsbelastung gibt es keinen schweizweit einheitlichen, flächendeckenden Datensatz; die physiologisch äquivalente Temperatur (PET, VDI 3787 Blatt 9) wird über kantonale Klimaanalyse- und Planungshinweiskarten ausgewiesen. Für diese Gemeinde liegt eine kantonale Klimakarte vor (Kanton Zürich) — sie ist beim Kanton zu beziehen und im Standortcheck parzellenscharf zu würdigen. Hitze kennt keine bundesrechtlichen Grenzwerte (anders als Lärm und Luft); im Kanton Zürich besteht seit Dezember 2024 eine Prüf- und Massnahmenpflicht in Gestaltungs- und Sondernutzungsplänen. Es wird hier bewusst keine Zahl ausgewiesen.

Datenlage: mittel. Solarpotenzial und Wärmeversorgung sind gemeindeweit aus Bundesdaten belegt (BFE, Solarenergiepotenziale der Schweizer Gemeinden (sonnendach.ch, offene Behördendaten, Ausgabe 2025); BFE, Thermische Netze (Nah-/Fernwärme, Fernkälte; ch.bfe.thermische-netze)); die Solar-Ampel nutzt eine gewählte Deckungsschwelle (SPEKTRUM). Für Hitze fehlt ein landesweiter Datensatz, darum ○. Eine Treibhausgas- oder Energiebilanz und die kommunale Wärmeplanung sind nicht enthalten.

Karten

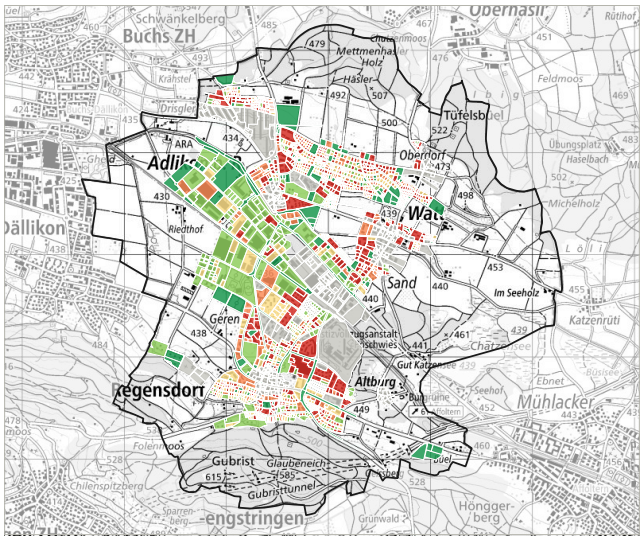
Bauzonen nach Hauptnutzung



- Wohnzonen
- Arbeitszonen
- Mischzonen
- Zentrumszonen
- Zonen für öffentliche Nutzungen
- eingeschränkte Bauzonen
- Tourismus- und Freizeitzonen
- Verkehrszonen innerhalb der Bauzonen
- weitere Bauzonen

Quelle: Bauzonen Schweiz (harmonisiert), ARE, Stand 2022. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Ausschöpfung des Zonenmasses je Parzelle

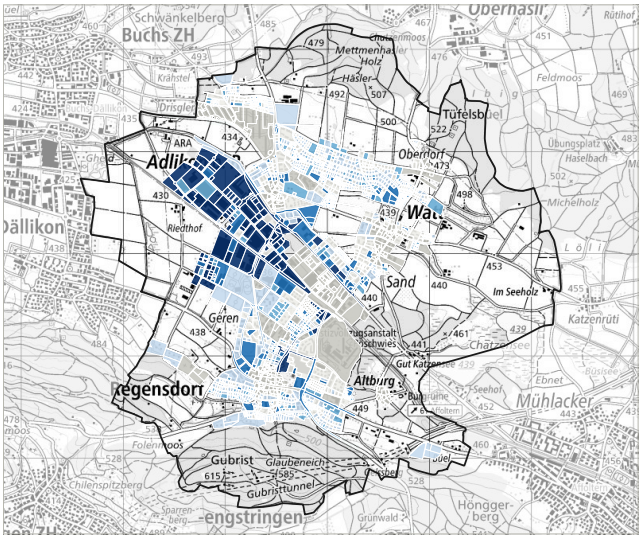


Heutige Geschossfläche in Prozent der zulässigen

- unbebaut
- unter 50 %
- 50 bis 80 %
- 80 bis 100 %
- über dem Zonenmass
- nicht beurteilt

Quelle: eigene Rechnung aus amtlicher Vermessung, GWR und Zonenmass. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Geschossflächenreserve je Parzelle

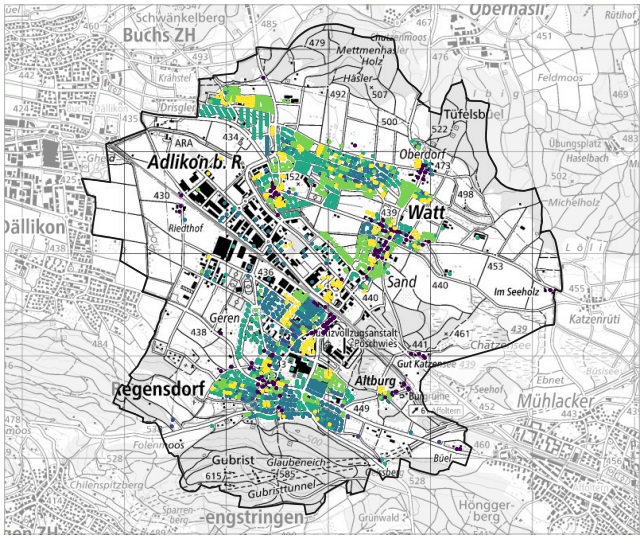


Reserve in m² Geschossfläche je m² Grundstück

- keine Reserve
- bis 0,25
- 0,25 bis 0,5
- 0,5 bis 1,0
- über 1,0
- nicht beurteilt

Quelle: eigene Rechnung aus amtlicher Vermessung, GWR und Zonenmass. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Wohngebäude nach Bauperiode

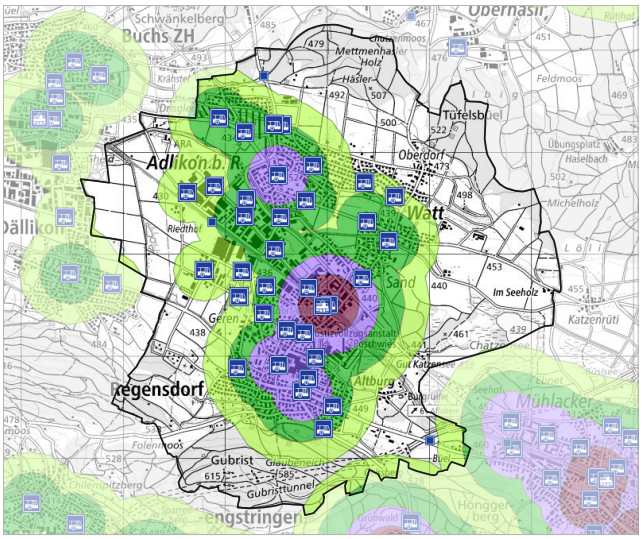


Baujahr der Gebäude mit Wohnungen

- vor 1919
- 1919 bis 1945
- 1946 bis 1970
- 1971 bis 1990
- 1991 bis 2010
- ab 2011

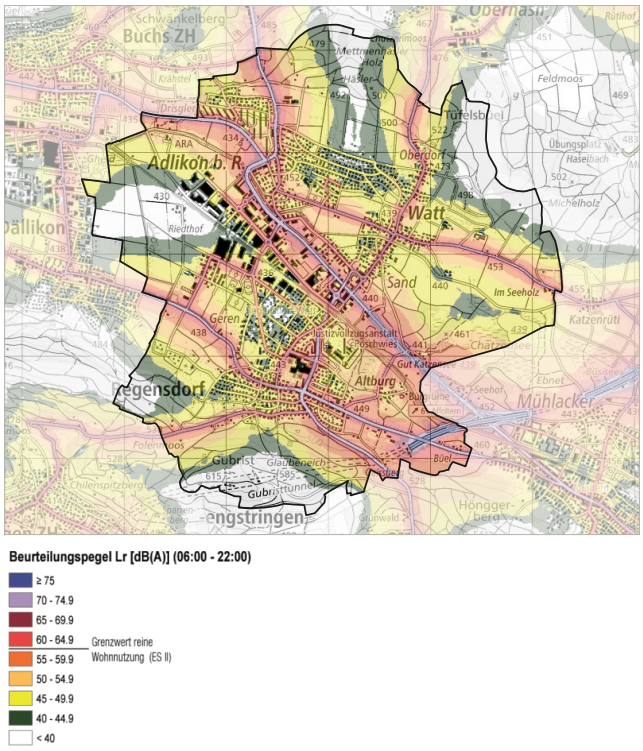
Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), BFS. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

ÖV-Güteklassen und Haltestellen



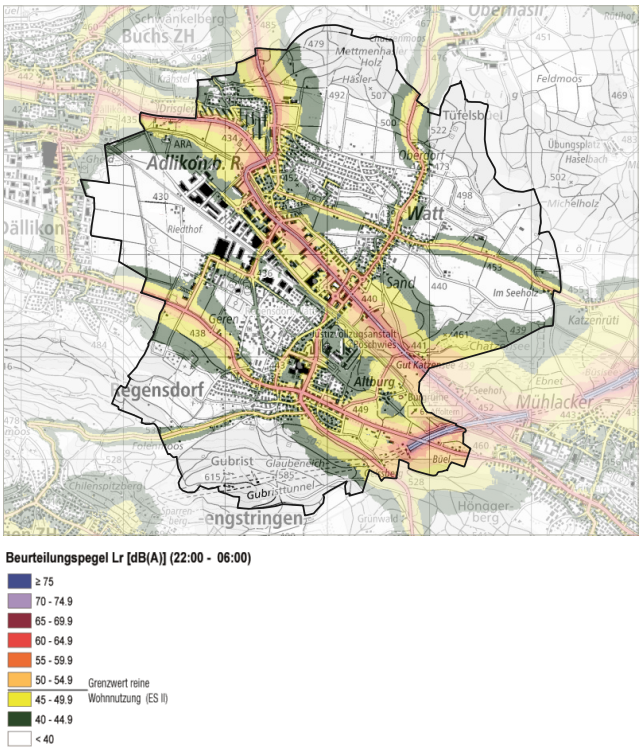
Quelle: ÖV-Güteklassen, ARE; Haltestellen, BAV. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Strassenlärm am Tag



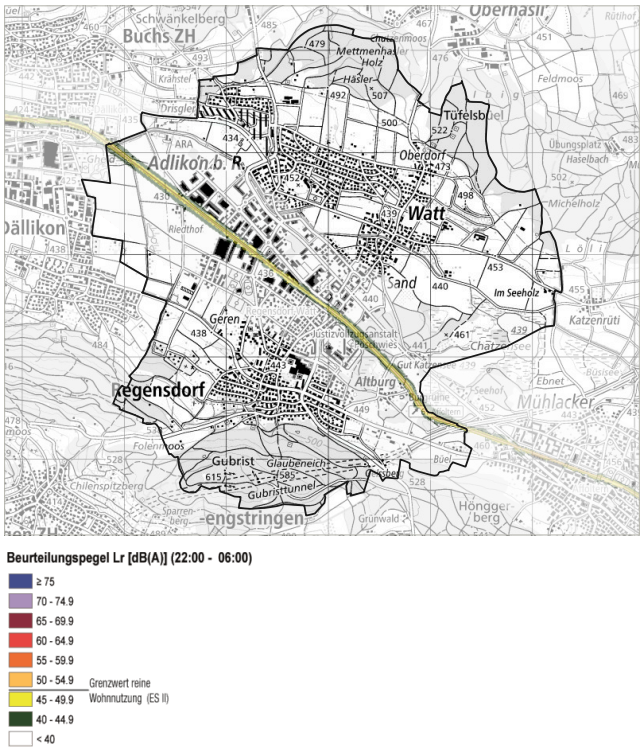
Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Strassenlärm in der Nacht



Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Eisenbahnlärm in der Nacht



Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Datenlage: Die Karten zeigen den Ausschnitt der Gemeinde. Parzellen und Gebäude stammen aus der eigenen Rechnung (Kapitel 1 und 4), die übrigen Karten sind Kartenbilder des Bundes. Lärmpegel sind Modellwerte (sonBASE, BAFU), keine Messung.

Annahmen und Grenzen

- Alle Kapazitäten rechnen mit 55 m² Geschossfläche pro Person. Die Bandbreiten zeigen, wie stark das Ergebnis von dieser Annahme abhängt.
- Kapitel 3 und 4 beantworten dieselbe Frage mit zwei Methoden: Kapitel 3 zählt unüberbaute Fläche, Kapitel 4 die Reserve je Parzelle einschliesslich überbauter Grundstücke. Die Ergebnisse sind nicht addierbar.
- Der Check enthält keine fachliche Würdigung. Entscheid und Verantwortung liegen bei Behörde und Fachperson.

Glossar und Methoden

- **Kapazität nach Art. 15 RPG:** Unüberbaute Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mal Ausnützungsziffer ergibt Geschossfläche, geteilt durch die Geschossfläche pro Person ergibt das theoretische Potenzial in Personen. Davon gilt der Anteil der Mobilisierungsrate als realisierbar. Reserve in Jahren = realisierbares Potenzial geteilt durch den Mehrbedarf in 15 Jahren, mal 15.
- **Bandbreite:** Jede Kapazität wird mit einer tiefen und einer hohen Annahme zu Geschossfläche pro Person und Mobilisierung gerechnet. Die Bandbreite zeigt, wie stark das Ergebnis an den Annahmen hängt; sie ist kein Vertrauensbereich im statistischen Sinn.
- **Auslastung nach TRB:** Verhältnis der erwarteten Raumnutzer (Einwohner und Vollzeitäquivalente in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) zur Kapazität dieser Zonen nach den Technischen Richtlinien Bauzonen von Bund und Kantonen (2014). Die Richtlinien gelten für den Kanton; der Wert je Gemeinde ist eine Näherung.
- **Unüberbaute Bauzone:** Schätzung der Bauzonenstatistik des ARE (Stand 2022). Die untere Annahme zählt vor allem grössere Flächen am Rand der Bauzone, die obere zusätzlich Baulücken.
- **Geschossflächenreserve je Parzelle:** Zulässige minus heutige Geschossfläche nach den Massen des Baureglements, je Parzelle oder Parzellenteil in einer Zone. Die heutige Geschossfläche stammt aus der amtlichen Vermessung und dem Gebäude- und Wohnungsregister. Parzellen über dem Zonenmass zählen nicht zur Reserve.
- **Ausschöpfung:** Heutige Geschossfläche in Prozent der zulässigen.
- **Restriktionen / Netto-Netto-Reserve (Kapitel 6):** Die unüberbaute Bauzonenreserve wird flächig mit den Schutz- und Gefahren-Layern (geodienste.ch) verschnitten. Rot (Bauverbot: Naturgefahren mit erheblicher Gefährdung, Gewässerraum, Grundwasserschutz S1/S2, Waldabstand) reduziert die Reserve; die betroffenen Flächen werden nach Priorität ohne Doppelzählung vereinigt und als Anteil auf die unüberbaute Bauzonenfläche übertragen. Orange (mit Auflagen baubar) und nicht publizierte Layer («nicht erhoben») reduzieren nicht.
- **Mobilisierung:** Anteil der Reserve, der in einem Zeitraum tatsächlich bebaut wird. Der Wert ist eine Modellannahme von SPEKTRUM, abgestuft nach Ausschöpfung, Sondernutzungsplanpflicht und Schutzzonen, und nicht an beobachteten Entwicklungen geeicht.
- **ÖV-Güteklassen:** Einstufung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr durch das ARE, von A (sehr gut) bis D (gering), nach Art der Haltestelle, Kursintervall und Distanz.
- **Bevölkerungsszenarien:** Die Bevölkerung der Gemeinde wird mit der Wachstumsrate des Kantons im jeweiligen Szenario des BFS fortgeschrieben. Wo ein kantonales Gemeindeszenario vorliegt, ist es im Kapitel Wachstum genannt.
- **Bauperiode:** Baujahr des Gebäudes nach dem Gebäude- und Wohnungsregister. Spätere Umbauten sind nicht berücksichtigt.
- **Klima und Energie (Kapitel 8):** Drei gemeindeweite Ampeln. Solarpotenzial: Dachsolarstrompotenzial der Gemeinde (BFE Sonnendach, nur geeignete Dächer «gut» bis «hervorragend») im Verhältnis zum rechnerischen Haushaltsstrom (BFE-Referenz 4'500 kWh je Vier-Personen-Haushalt; Einwohner als Vier-Personen-Haushalte, eine Annahme); ● ab 100 %, ● 50–100 %, ● darunter (gewählte Schwelle). Wärmeversorgung: ●, wenn ein thermisches Netz im Gemeindegebiet erfasst ist (BFE), sonst ●; Eignungsschwelle für ein Netz 700 MWh/a je Hektare (BFE). Hitze: ○, weil kein schweizweit einheitlicher Datensatz vorliegt (PET nach VDI 3787 Blatt 9 nur über kantonale Klimaanalysekarten). Ergänzend Baualter des Wohngebäudeparks (GWR) und Minergie-Gebäude. Kein Mass für Treibhausgasemissionen; Energieträger der Heizung, Wärmeplanung und Klimaanalyse sind nicht erfasst.
- **Datenlage:** Einschätzung am Ende jedes Kapitels, wie vollständig und aktuell die Grundlagen sind.

Nutzungsbedingungen

Der Gemeindecheck Raumentwicklung ist eine Arbeitshilfe der SPEKTRUM Partner GmbH und keine amtliche Auskunft. Er stellt öffentlich zugängliche Daten zusammen und rechnet mit offen gelegten Annahmen; er enthält keine fachliche Würdigung und ersetzt weder ein Gutachten noch die Auskunft der zuständigen Behörde. Die Daten wurden sorgfältig zusammengestellt; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Das Dossier ist für die Bestellerin oder den Besteller bestimmt und darf in der eigenen Organisation und an beauftragte Fachleute weitergegeben, aber nicht weiterverkauft werden. Zahlen dürfen mit Quellenangabe zitiert werden.

Quellen

- Bundesamt für Statistik BFS: STATPOP, STATENT, Bau- und Wohnbaustatistik, Bevölkerungsszenarien (STAT-TAB).
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE: Bauzonenstatistik Schweiz 2022; ÖV-Güteklassen.
- Bund und Kantone: Technische Richtlinien Bauzonen (TRB), 2014.
- Regensdorf: Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Regensdorf vom 26. September 1994, nachgeführt bis Juni 2021.
- Kantonaler Richtplan Kanton Zürich (Richtplantext nach Kapiteln) (abgerufen 25.9.2026).
- Amtliche Vermessung und Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).
- Harmonisierte kantonale Geodaten über geodienste.ch (MGDM): Gefahrenkarte, Gewässerraum, planerischer Gewässerschutz, Waldgrenzen, Lärmempfindlichkeitsstufen, belastete Standorte, Fruchtfolgeflächen (Kapitel 6).
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE: Wohnungsinventar (Zweitwohnungsanteil).
- Bundesamt für Energie BFE: Minergie-Gebäude je Gemeinde (OGD).
- Karten: Landeskarte und swissBOUNDARIES3D © swisstopo; Bauzonen Schweiz und ÖV-Güteklassen, ARE; Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, BAV; Lärmbelastung sonBASE, BAFU.