STANDORTANALYSE

Winzerweg 21 8180 Bülach

Parzelle 5110 · Bülach (ZH) · erstellt am 17.11.2026 aus dem SPEKTRUM MCP · Arbeitshilfe, keine amtliche Auskunft

Standort

Adresse	Winzerweg 21 8180 Bülach
Parzelle	5110 (EGRID CH779977964951)
Gemeinde	Bülach (BFS-Nr. 53)
Kanton	Zürich
Grundstücksfläche	1'081 m²



Lage im Kanton

Inhalt

1 Planungsrecht und Zone
2 Lärm
3 Luftqualität (LRV Anhang 7)
4 Naturgefahren
5 Gewässer und Grundwasser
6 Natur, Landschaft und Kulturgut
7 Belastete Standorte und Störfallvorsorge
8 Erschliessung ÖV
9 Energie und Wärmeversorgung
10 Klima und Lebensraum
11 Masse der Zone nach Baureglement
12 Gemeinde im Überblick



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

Verbindlich ist allein der ÖREB-Auszug. Die Layer des Bundes, das Lärmmodell und die kantonalen Fachkarten sind orientierend. Die Ampel bewertet Recht, Umweltrisiken und Erschliessung, nicht die Eignung des Ortes.

Cockpit

Grundstücksfläche	Bauzonentyp	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	ÖV-Güteklasse
1’081 m² Grundbuchfläche gemäss ÖREB-Auszug	**Wohnzonen** ARE, harmonisiert	**ES II** Zonenplan	**D** geringe Erschliessung ARE

Nächste Haltestelle	Themenfelder mit Konflikt	Themenfelder mit Abklärungsbedarf	Themenfelder unauffällig
92 m Bülach, Untere Frohalde, Bus Luftlinie	**0** von 8 bewerteten	**2** von 8 bewerteten	**6** von 8 bewerteten

Zone nach ÖREB-Kataster: Wohnzone W 1.6 (W 1.6); Arealüberbauung zulässig

Geltung des Planungsrechts: unter Vorbehalt. Laufende Änderung im ÖREB-Kataster: Öffentlich aufgelegter Sicherheitszonenperimeter (Änderung mit Vorwirkung). Die Masstabelle enthält IVHB- und altrechtliche Höhenbegriffe nebeneinander: je Zone die Messweise des Reglements beachten.

Gesamtbild

	Themenfeld	Einschätzung	Wichtigster Befund
●	Planungsrecht und Zone	Abklärungsbedarf	Baulinie.Verkehr, kommunal [ch.ZH.Baulinien]
●	Lärm	unauffällig	Strassenlärm Bund (höchster Modellwert an 5 Punkten: Standortpunkt und Parzellenrand): Tag 40.7 / Nacht 31.9 dB(A); ES II: IGW 60/50, Planungswert 55/45 dB(A) → Planungswert eingehalten
●	Luftqualität (LRV Anhang 7)	unauffällig	Stickstoffdioxid NO_2 9 µg/m³ (IGW 30 µg/m³) → IGW eingehalten · Modellierte Jahresmittelkarte im 20-m-Raster (ab 2020); lokal kann die Konzentration abweichen, einzelne Pixel sind nicht für die Bewertung von Einzelstandorten gedacht (BAFU). Hauptquelle Strassenverkehr.
●	Naturgefahren	unauffällig	Naturgefahren (synoptische Gefahrenkarte): Im untersuchten Gebiet der Gefahrenkarte (HW und MB), keine Gefahrenfläche am Standortpunkt
●	Gewässer und Grundwasser	unauffällig	Grundwasserschutzzonen und -areale: Parzelle nicht betroffen
●	Natur, Landschaft und Kulturgut	unauffällig	Denkmalpflege, Ortsbild und Archäologie (überkommunale Inventare): Kein Eintrag in den überkommunalen Inventaren am Standortpunkt
●	Belastete Standorte und Störfallvorsorge	unauffällig	Kataster der belasteten Standorte: Parzelle nicht betroffen
●	Erschliessung ÖV	Abklärungsbedarf	ÖV-Güteklasse D - geringe Erschliessung
●	Energie und Wärmeversorgung	Hinweise	Sonnendach: 3 Fläche(n) an 2 Gebäude(n) im Umkreis von rund 20 m, beste Eignung «Gut»; ab Eignung «gut»: 2 Fläche(n), zusammen 172 m² und rund 32'245 kWh/a Stromertrag
●	Klima und Lebensraum	Hinweise	Lebensraumtypen im Umkreis von rund 20 m: 4 Fläche(n), davon 3 Siedlungs- oder Verkehrsfläche; Grün- und Naturflächen: 8.2.3 Hackfruchtacker (Sommerkultur), Garten (Modellkarte, kein Inventar)

● Konflikt · ● Abklärungsbedarf · ● unauffällig · ○ nicht prüfbar · ● Hinweis ohne Bewertung

1 Planungsrecht und Zone

Einschätzung: Abklärungsbedarf

	Befund	Quelle
●	Baulinie.Verkehr, kommunal [ch.ZH.Baulinien]	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	Genehmigter Sicherheitszonenperimeter [ch.Sicherheitszonenplan]	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	SIL: Zürich – Gebiet mit Lärmbelastung (Festsetzung, in Kraft, gültig ab 19.09.2025); Zürich – Gebiet mit Hindernisbegrenzung (Festsetzung, in Kraft, gültig ab 19.09.2025) → Objektblatt beachten; Nutzungsplanung mit dem Sachplan abstimmen (Art. 22 RPV)	BAZL, Stand 29.10.2025, geo.admin.ch (orientierend)

	Befund	Quelle
●	Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster LSZH: Conical_surface → Bauhöhe gegen den Kataster prüfen (Art. 63 VIL)	BAZL, Stand 17.2.2026, geo.admin.ch (orientierend)
●	Überlagernde Festlegungen: Aussichtsschutzfläche	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	Geltung: unter Vorbehalt. Laufende Änderung im ÖREB-Kataster: Öffentlich aufgelegter Sicherheitszonenperimeter (Änderung mit Vorwirkung). Die Masstabelle enthält IVHB- und altrechtliche Höhenbegriffe nebeneinander: je Zone die Messweise des Reglements beachten.	ÖREB-Auszug, Baureglement-Korpus (Geltung)
●	Änderung mit Vorwirkung: Öffentlich aufgelegter Sicherheitszonenperimeter [SicherheitszonenplanOeffentlichAufgelegt]. Die Revision ist öffentlich aufgelegt; ein Bauvorhaben muss auch mit dem Entwurf vereinbar sein (negative Vorwirkung)	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	Zweitwohnungsanteil Bülach: 5,8 % von 11'220 Wohnungen (Wohnungsinventar ARE per 31.12.2025) → unter 20 %, keine Baubeschränkung nach Art. 6 ZWG	ARE, Stand 31.3.2026, geo.admin.ch (orientierend)
●	Nutzungsplanung: Wohnzone W 1.6 (W 1.6); Arealüberbauung zulässig	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	Kantonaler Zonenplan am Standortpunkt: Wohnzone W 1.6 (W 1.6), Rechtsstatus inKraft	Zonenplan Kanton Zürich (orientierend)
●	In der Bauzone: Wohnzonen	Bauzonen Schweiz harmonisiert, ARE, Stand 1.1.2022 (orientierend)
●	Innerhalb der besiedelten Landschaft gemäss ARE-Datensatz «Siedlung» (bebaut inkl. Umschwung, Stand 2025)	ARE, Stand 24.1.2025, geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 2, 5 und 6 ZWG; Art. 7 ff. ZWG; Art. 1 ff. ZWV; Art. 13 RPG; Art. 14 ff. RPV; Art. 3a VIL; Art. 42 LFG; Art. 61 ff. VIL

2 Lärm

Einschätzung: unauffällig

	Befund	Quelle
●	Strassenlärm Bund (höchster Modellwert an 5 Punkten: Standortpunkt und Parzellenrand): Tag 40.7 / Nacht 31.9 dB(A); ES II: IGW 60/50, Planungswert 55/45 dB(A) → Planungswert eingehalten	sonBASE-Lärmmodell BAFU, Datenstand 2021, geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 22 und 24 USG (Fassung seit 1.4.2026); Art. 29 und 31 LSV, Anhang 3 (Strasse) und 4 (Eisenbahn); Art. 42 LSV (Betriebsräume +5 dB)

3 Luftqualität (LRV Anhang 7)

Einschätzung: unauffällig

Befund	Quelle
Stickstoffdioxid NO_2 9 µg/m³ (IGW 30 µg/m³) → IGW eingehalten · Modellierte Jahresmittelkarte im 20-m-Raster (ab 2020); lokal kann die Konzentration abweichen, einzelne Pixel sind nicht für die Bewertung von Einzelstandorten gedacht (BAFU). Hauptquelle Strassenverkehr.	BAFU, Jahresmittelkarte 2025 (Modell), geo.admin.ch (orientierend)
Feinstaub PM10 11 µg/m³ (IGW 20 µg/m³) → IGW eingehalten · Modellierte Jahresmittelkarte im 100-m-Raster (ab 2020); lokal kann die Konzentration abweichen, einzelne Pixel sind nicht für die Bewertung von Einzelstandorten gedacht (BAFU).	BAFU, Jahresmittelkarte 2025 (Modell), geo.admin.ch (orientierend)
Feinstaub PM2.5 8 µg/m³ (IGW 10 µg/m³) → IGW eingehalten · Modellierte Jahresmittelkarte im 100-m-Raster (seit 2015); lokal kann die Konzentration abweichen, einzelne Pixel sind nicht für die Bewertung von Einzelstandorten gedacht (BAFU).	BAFU, Jahresmittelkarte 2025 (Modell), geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 13 und 14 USG; Art. 2 Abs. 5 und Anhang 7 LRV (Immissionsgrenzwert Jahresmittel 30 µg/m³); Art. 13 und 14 USG; Art. 2 Abs. 5 und Anhang 7 LRV (Immissionsgrenzwert Jahresmittel 20 µg/m³); Art. 13 und 14 USG; Art. 2 Abs. 5 und Anhang 7 LRV (Immissionsgrenzwert Jahresmittel 10 µg/m³)

4 Naturgefahren

Einschätzung: unauffällig

Befund	Quelle
Naturgefahren (synoptische Gefahrenkarte): Im untersuchten Gebiet der Gefahrenkarte (HW und MB), keine Gefahrenfläche am Standortpunkt	Kanton Zürich, GIS-ZH (maps.zh.ch, WFS) (orientierend)
Überflutungsgebiet 100-jährlich (Aquaprotect, Hinweiskarte): kein Eintrag am Standortpunkt	BAFU, geo.admin.ch (orientierend)
Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Hinweiskarte): kein Eintrag am Standortpunkt	BAFU, geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 6 Abs. 2 lit. c RPG; Gefahrenkarte des Kantons Zürich (AWEL)

5 Gewässer und Grundwasser

Einschätzung: unauffällig

Befund	Quelle
Grundwasserschutzzonen und -areale: Parzelle nicht betroffen	ÖREB-Kataster (verbindlich)
Gewässerraum: Parzelle nicht betroffen	ÖREB-Kataster (verbindlich)

Rechtsgrundlagen: Art. 19 f. und 36a GSchG; Art. 41a ff. und Anhang 4 GSchV

6 Natur, Landschaft und Kulturgut

Einschätzung: unauffällig

	Befund	Quelle
●	Denkmalpflege, Ortsbild und Archäologie (überkommunale Inventare): Kein Eintrag in den überkommunalen Inventaren am Standortpunkt	Kanton Zürich, GIS-ZH (maps.zh.ch, WFS) (orientierend)
●	Natur- und Landschaftsschutz, Fruchtfolgeflächen: Kein Eintrag in den überkommunalen Schutzanordnungen und Inventaren am Standortpunkt	Kanton Zürich, GIS-ZH (maps.zh.ch, WFS) (orientierend)
●	Kein Bundesinventar oder Schutzgebiet des Bundes am Standort (18 Layer geprüft: BLN, ISOS, IVS, Moore, Auen, TWW, Amphibien, Jagdbann, Vogelreservate, Pärke, Ramsar, Smaragd, Wildtierkorridore, Waldreservate)	geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: § 203 ff. PBG ZH (Natur- und Heimatschutz, Inventare); § 203 ff. PBG ZH; Art. 30 RPV (FFF)

7 Belastete Standorte und Störfallvorsorge

Einschätzung: unauffällig

	Befund	Quelle
●	Kataster der belasteten Standorte: Parzelle nicht betroffen	ÖREB-Kataster (verbindlich)

Rechtsgrundlagen: Art. 32c USG; Art. 3 AltlV; Art. 11a StFV

8 Erschliessung ÖV

Einschätzung: Abklärungsbedarf

	Befund	Quelle
●	ÖV-Güteklasse D - geringe Erschliessung	ÖV-Güteklassen ARE (orientierend)
●	Nächste Haltestelle: Bülach, Untere Frohalde (Bus), 92 m Luftlinie; 3 Haltestelle(n) im Umkreis von 500 m	ÖV-Haltestellen BAV, geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG; ÖV-Güteklassen ARE

9 Energie und Wärmeversorgung

Hinweise ohne Bewertung

	Befund	Quelle
●	Sonnendach: 3 Fläche(n) an 2 Gebäude(n) im Umkreis von rund 20 m, beste Eignung «Gut»; ab Eignung «gut»: 2 Fläche(n), zusammen 172 m² und rund 32'245 kWh/a Stromertrag	BFE, Stand 21.2.2023, geo.admin.ch (orientierend)
●	Wärmenachfrage Wohn- und Dienstleistungsgebäude (Hektarzelle am Standortpunkt): 289 MWh/a, unter der Eignungsschwelle von 700 MWh/a je Hektare für thermische Netze; Bestand 2013/14 nach Energieträger: Heizöl 46 %, Wärmepumpe 46 %	BFE, Stand 31.12.2013, geo.admin.ch (orientierend)

Befund	Quelle
Sonnenfassade: 4 Fläche(n) an 1 Gebäude(n) im Umkreis von rund 20 m, beste Eignung «Mittel»; keine Fläche ab Eignung «gut»	BFE, Stand 21.2.2023, geo.admin.ch (orientierend)
Windatlas: mittlere Windgeschwindigkeit in 100 m über Grund 4,6 m/s (Jahresmittel, modelliert; Unsicherheit ±0,5 bis ±1,3 m/s; nur für Windenergieanlagen relevant)	BFE, Stand 1.10.2018, geo.admin.ch (orientierend)
Gemeinde Bülach ist Energiestadt (seit 1999), Punktezahl 77 (Gold-Niveau ab 75), 8 Audits (Label des Programms EnergieSchweiz, ohne Rechtswirkung für die Parzelle)	BFE, Stand 19.10.2026, geo.admin.ch (orientierend)
Minergie-Gebäude im Umkreis von 250 m: 9 zertifiziert (Minergie 9)	BFE, Stand 9.9.2026, geo.admin.ch (orientierend)
CO_2-Schätzung des nächsten Wohngebäudes (Winzerweg 21, 7 m): 0 kg CO_2/m^2 beheizte Fläche und Jahr; Heizung gemäss GWR: Wärmepumpe für ein Gebäude, Energieträger Erdwärmesonde (SIA-380/1-Modell, GWR-Daten teils veraltet)	BAFU, Stand 20.10.2026, geo.admin.ch (orientierend)
Minergie-zertifizierte Gebäude in der Gemeinde Bülach: 242 (Minergie 198, Minergie-Eco 38, Minergie-P 4, Minergie-A 2)	BFE, Minergie-Gebäude je Gemeinde (OGD, wöchentlich), Stand 9.9.2026, geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 18a RPG (Solaranlagen); Art. 32a RPV; Art. 10 und 45 EnG; kantonale Energieplanung (Eignung für thermische Netze); Art. 10 EnG; Konzept Windenergie (Art. 13 RPG); kantonale Richtplanung; Programm EnergieSchweiz (BFE); Label ohne Rechtswirkung; Art. 45 EnG; kantonale Energiegesetze (MuKEn 2014); Minergie ist ein privater Standard; Art. 45 EnG; kantonale Energiegesetze (MuKEn 2014); CO2-Gesetz (SR 641.71)

10 Klima und Lebensraum

Hinweise ohne Bewertung

Befund	Quelle
Lebensraumtypen im Umkreis von rund 20 m: 4 Fläche(n), davon 3 Siedlungs- oder Verkehrsfläche; Grün- und Naturflächen: 8.2.3 Hackfruchtacker (Sommerkultur), Garten (Modellkarte, kein Inventar)	BAFU, WSL, Stand 1.1.2026, geo.admin.ch (orientierend)
Klimanormwerte 1991–2020 am Standortpunkt (Gitter rund 1 km, ohne Stadtklima): Jahresmitteltemperatur 9,7 °C; Niederschlag 989 mm/Jahr; relative Sonnenscheindauer 40 % der möglichen Sonnenscheindauer; Globalstrahlung 141 W/m^2	MeteoSchweiz, Stand 1.7.2026, geo.admin.ch (orientierend)
Mittlere Höchsttemperatur im Juli: 23,2 °C (1981–2010), 25,2 °C (2070–2099, Szenario RCP 4.5, +2 °C); Modell für Vegetationshöhenstufen, kein Stadtklima und keine Hitzetage – Hitzebelastung in Siedlungen: kantonale Klimaanalysekarten	BAFU, WSL, Stand 1.1.2021, geo.admin.ch (orientierend)
Hagelgefährdung: grösste erwartete Korngrösse bei 50 Jahren Wiederkehrperiode 3,5 cm (LEHA-100); für Gebäudehülle und Solaranlagen relevant (Hagelwiderstand), kein Gefahrenkartenersatz	MeteoSchweiz, Stand 1.7.2026, geo.admin.ch (orientierend)

Rechtsgrundlagen: Art. 18 ff. NHG; Art. 14 NHV (schützenswerte Lebensräume); Klima- und Innovationsgesetz (KIG, SR 814.310); Art. 6 Abs. 2 lit. c RPG (Naturgefahren); VKF-Hagelregister (Hagelwiderstand von Bauteilen)

11 Masse der Zone nach Baureglement

Zone W 1.6:

Mass	Wert
Zone	Wohnzone W 1.6
Zonentyp	wohnzone
Baumassenziffer (m³/m²)	1,6
Bmz besondere gebaeude max	0,3
Gebäudehöhe (m)	7,5
Firsthöhe (m)	5
Gebäudelänge (m)	25
Freiflaechenziffer min	0,3
Kleiner Grenzabstand (m)	4
Grosser Grenzabstand (m)	8
Gewerbeanteil max	0,25
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II
Artikel im Reglement	BZO Ziff. 4.1 (Tab. 4.1.1)

- Ziff. 4.1.1: Baumassenziffer für Besondere Gebäude max. 0.30 m3/m2.
- Ziff. 11.1: Grundabstände erhöhen sich um 1/4 der Mehrlänge, höchstens 5.00 m, bei Gebäudehöhe 10.50-13.50 m gegenüber Gebäudeseiten über 25.00 m, bei Gebäudehöhe über 13.50 m über 20.00 m.
- Ziff. 11.2: kleiner/grosser Grundabstand; Ziff. 11.3: Reduktion um max. 1.00 m bei Reduktion der Gebäudehöhe um mind. 3.00 m (Minimum 3.50 m).
- Ziff. 4.1.1 Abs. 2: Aufteilung der Nutzung auf Voll- und Dachgeschosse im Rahmen der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei; Ziff. 4.1.3: Ausbau des Untergeschosses bis 1/4 des darüberliegenden Vollgeschosses.
- Ziff. 4.1.2: gewerblich genutzte Geschossfläche max. 1/4 der gesamten Geschossfläche.

Datenlage: Masse aus dem Baureglement-Korpus von SPEKTRUM (Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Bülach, Fassung «Änderungen bis 8. Februar 2021» (konsolidiert)). Massgebend ist der Wortlaut des rechtskräftigen Reglements; laufende Revisionen und Sondernutzungspläne können abweichen.

12 Gemeinde im Überblick

Bülach ist nach der Typologie des BFS eine «Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration» im Kanton Zürich und zählt 24'508 Einwohnerinnen und Einwohner (Ende 2024), plus 29,7 % gegenüber 2014. In der Gemeinde arbeiten 11'625 Beschäftigte auf 8'706 Vollzeitstellen; das sind 36 Vollzeitstellen je 100 Einwohner. In den letzten 3 Jahren entstanden im Mittel 288 Wohnungen pro Jahr. Der grösste Teil der Wohnungen (29 %) liegt in Gebäuden der Bauperiode ab 2011.

Die Bauzone umfasst 411,5 ha, davon sind je nach Annahme 30,5 bis 46,2 ha unüberbaut (Stand 2022). Dem erwarteten Wachstum von 2'990 Personen bis 2039 stehen 1'316 Personen auf den unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gegenüber. Einordnung der Kapazitätsrechnung: Zusätzliche Massnahmen erforderlich. Die Auslastung nach den Technischen Richtlinien Bauzonen liegt rechnerisch bei 104 %. 34 % der Bauzone liegen in den ÖV-Güteklassen A und B. Das Baureglement stammt von 2021.

Kennzahl	Wert	Stand
Bevölkerung	24'508	31.12.2024
Erwartetes Wachstum bis 2039 (Szenario mittel)	+2'990 Personen (+12,2 %)	BFS-Szenario
Bauzone total	411,5 ha	2022
davon unüberbaut	30,5 bis 46,2 ha (7,4 bis 11,2 %)	2022
Reserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	6,6 Jahre (Bandbreite 4,0 bis 10,4)	gerechnet 17.11.2026
Auslastung nach TRB	104 % (Bandbreite 99,5 bis 104,6)	gerechnet 17.11.2026
Wohnungen in Gebäuden vor 1990 (Heizwärme- und Sanierungshinweis)	48 %; 242 Minergie-Gebäude	GWR / BFE
Baureglement	Reglement von 2021	geprüft 18.10.2026

Datenlage: Auszug aus dem Gemeindecheck Raumentwicklung für dieselbe Gemeinde, ohne die Reserven je Parzelle. Kapazitäten nie ohne Bandbreite weitergeben.

Weitere Hinweise

- Grundwasserkörper: Mittelland Ostschweiz, Kluft-Grundwasserleiter (BAFU, Stand 1.1.2017, geo.admin.ch (orientierend))
- Konzept Windenergie (nur für Windenergieanlagen): Vorbehaltsgebiete: Ziv. Horizontalflaechen (81-100%), Ziv. Radaranlage (81-100%), Mil. Flugplatz P20km (81-100%), Windprofiler P5-20km (81-100%) · weitere Einschränkungen: Bauzone (81-100%), Bauzone P300 (21-40%), ISOS P1km (41-60%), Wald (6-20%), FFF (1-5%) (ARE, Stand 25.9.2020, geo.admin.ch (orientierend))
- Freiflächen-PV, Schutzinteressen des Bundes am Standortpunkt: nicht betrachtet (Bauzone, Wald, Gewässer u. a.) (Synthese ARE ohne kantonale und kommunale Interessen; nur für Freiflächenanlagen nach Art. 71a EnG relevant) (ARE, Stand 2.7.2025, geo.admin.ch (orientierend))

Geprüft ohne Befund

43 Fachlayer des Bundes führen am Standortpunkt keinen Eintrag: ISOS — Ortsbilder von nationaler Bedeutung; BLN — Landschaften von nationaler Bedeutung; IVS — Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung; Belastete Standorte öV (KbS BAV); Fluglärm Tag Lrt (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze); Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL), in Kraft; Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse (SIN), in Kraft; Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS), in Kraft; Sachplan Militär, in Kraft; Sachplan geologische Tiefenlager; Störfallverordnung: Lage und Konsultationsbereich Eisenbahnanlagen; IVS — Historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung; Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung; Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung; Flachmoore von nationaler Bedeutung; Auengebiete von nationaler Bedeutung; Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW); Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (ortsfeste Objekte); Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Wanderobjekte); Eidgenössische Jagdbanngebiete; Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung; Nationalpark und Pärke von nationaler Bedeutung (Zonierung); Ramsar-Feuchtgebiete von internationaler Bedeutung; Smaragd-Gebiete (Berner Konvention); Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung; Waldreservate; Fluglärm 1. Nachtstunde Lrn (22–23 Uhr) (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze); Fluglärm 2. Nachtstunde Lrn (23–24 Uhr) (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze); Fluglärm letzte Nachtstunde Lrn (05–06 Uhr) (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze);

Fluglärm Kleinluftfahrzeuge Lrk (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze); Fluglärm Helikopter Lmax (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze); Fluglärm Militärflugplatz inkl. ziviler Verkehr Lr (Lärmbelastungskataster Zivilflugplätze); Lärmbelastungskataster Eisenbahn: tatsächliche Immissionen Tag; Lärmbelastungskataster Eisenbahn: tatsächliche Immissionen Nacht; Lärmbelastungskataster Eisenbahn: zulässige Immissionen Tag; Lärmbelastungskataster Eisenbahn: zulässige Immissionen Nacht; Belastete Standorte zivile Flugplätze (KbS BAZL); Belastete Standorte Militär (KbS VBS); Thermische Netze (Nahwärme, Fernwärme, Fernkälte); Wärmenachfrage Industrie (Hektarraster); Abwärmepotenzial Abwasserreinigungsanlagen (ARA); Wärmepotenzial Seen und Flüsse (Wärmeentzug und -einleitung); Grundwasserwärmenutzungspotenzial.

Nicht geprüft

- Eisenbahnlärm: kein Wert des Bundesmodells sonBASE an der Koordinate
- Kanton Zürich: kommunale Inventare (Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz); kantonale Fachkarten nur am Standortpunkt, nicht flächig auf der Parzelle
- Strassenerschliessung, Werkleitungen und Baugrund
- Privatrecht: Dienstbarkeiten, Grundlasten und Eigentumsverhältnisse (Grundbuch)
- Regelbauweise und Ausnützung (Baureglement)
- Laufende Planungen, die noch nicht im ÖREB-Kataster stehen

Nicht Teil dieser Analyse

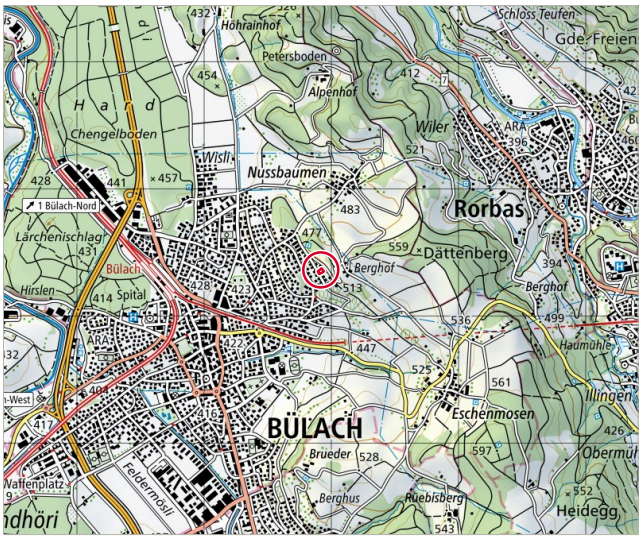
- Soziale Qualitäten: Nachbarschaft, Gemeinschaft, Quartiercharakter und Identität des Ortes
- Wohn- und Aufenthaltsqualität: Sicherheitsempfinden, Atmosphäre, Nutzbarkeit der Freiräume, Alltagstauglichkeit des Umfelds
- Nahversorgung, Schulen, Kinderbetreuung und Gesundheitsversorgung im Detail
- Nutzungskonflikte, Stimmung und Akzeptanz im Quartier sowie die Haltung der Bevölkerung
- Gestalterische und baukulturelle Wahrnehmung über die inventarisierten Schutzobjekte hinaus
- Wirtschaftliche und marktbezogene Aspekte wie Preise, Nachfrage und Entwicklungsdynamik

Die Ampel bewertet Recht, Umweltrisiken und Erschliessung, nicht die Eignung des Ortes. Ein unauffälliges Ergebnis heisst nicht, dass der Standort gut ist.

Für die weichen und sozialen Aspekte sind eine Begehung vor Ort, Gespräche mit Anwohnenden und der Gemeinde sowie vorhandene Mitwirkungseingaben nötig. Beobachtungen der Fachperson gehören als solche gekennzeichnet in den Bericht und sind keine Messung.

Karten

Lage in der Umgebung



Kartenbreite rund 5,0 km

Quelle: Landeskarte, swisstopo.

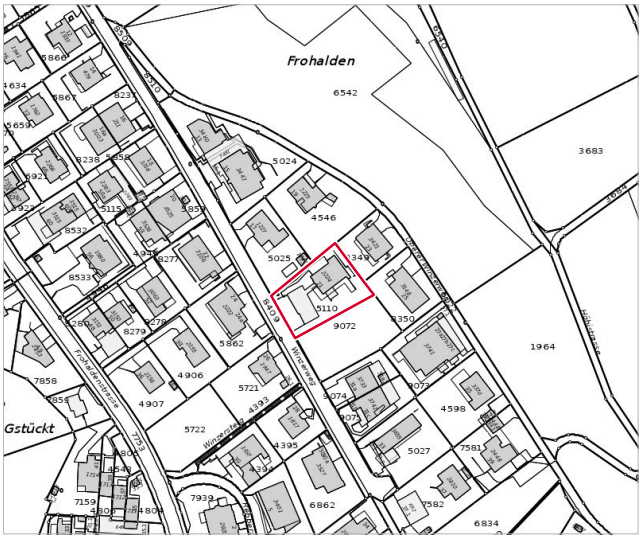
Luftbild



Kartenbreite rund 300 m

Quelle: SWISSIMAGE, swisstopo.

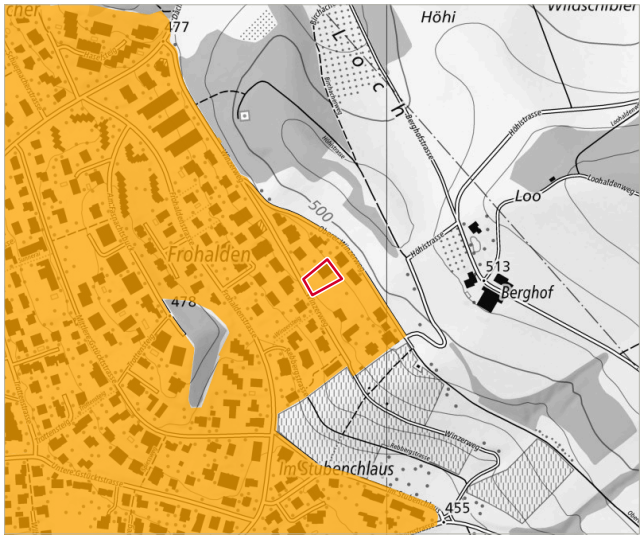
Amtliche Vermessung



Kartenbreite rund 300 m

Quelle: amtliche Vermessung, Kantone und swisstopo.

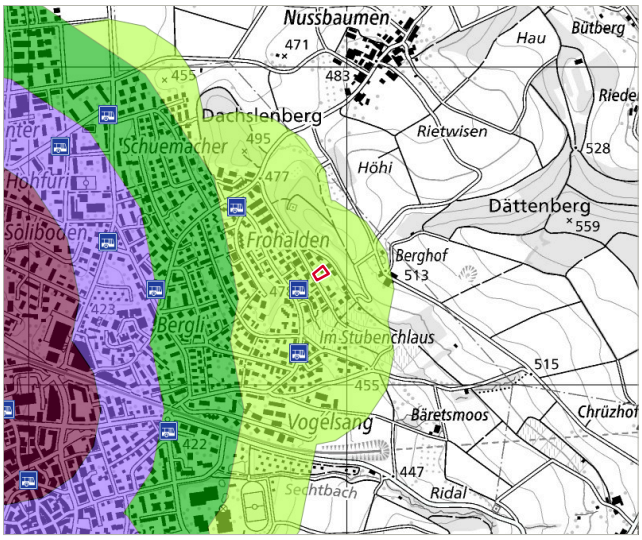
Bauzonen nach Hauptnutzung



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

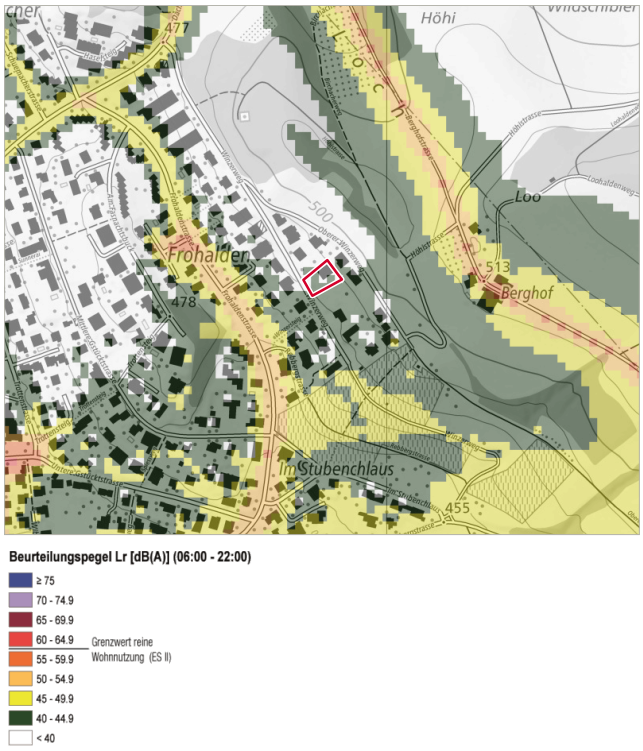
Quelle: Bauzonen Schweiz (harmonisiert), ARE, Stand 2022.
Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

ÖV-Güteklassen und Haltestellen



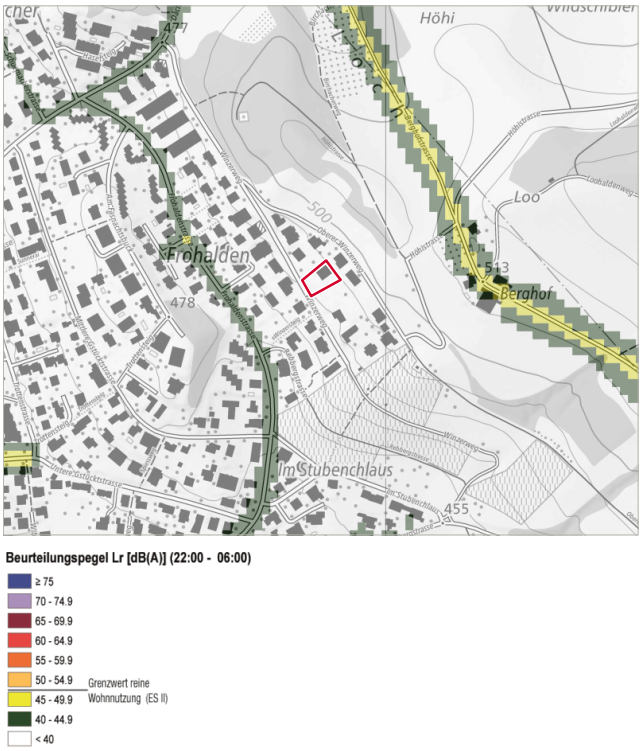
Quelle: ÖV-Güteklassen, ARE; Haltestellen, BAV. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Strassenlärm am Tag



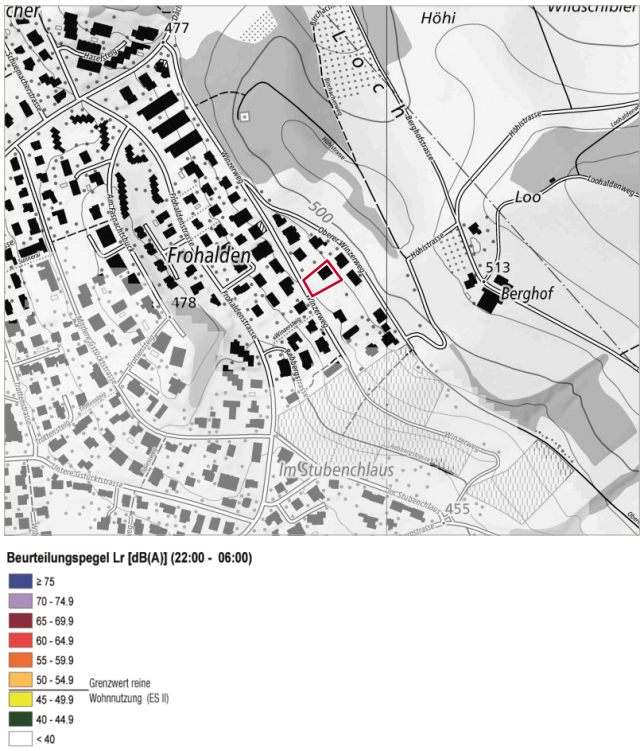
Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Strassenlärm in der Nacht



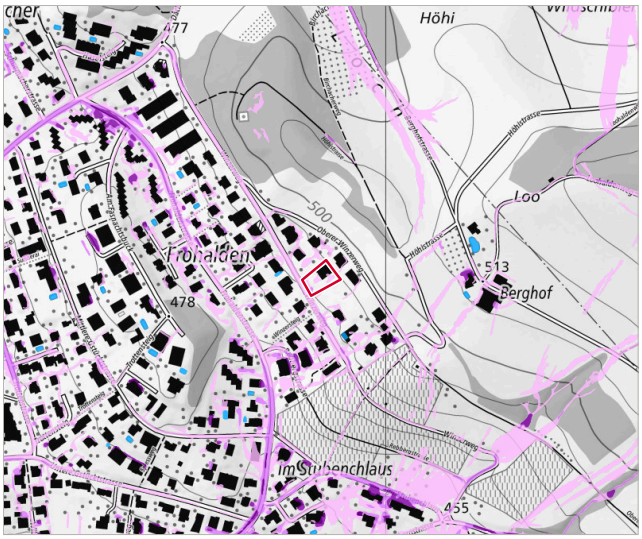
Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Eisenbahnlärm in der Nacht



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

Oberflächenabfluss (Gefährdungskarte)



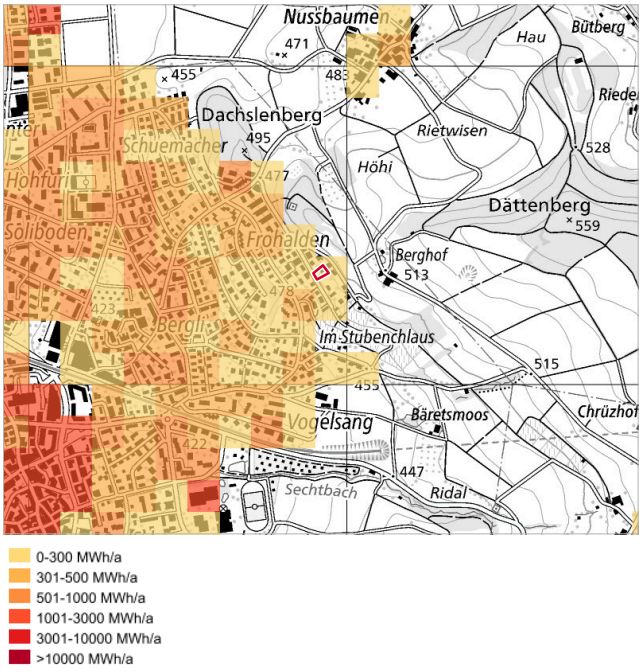
Quelle: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, BAFU (Hinweiskarte).
Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Solareignung der Dächer



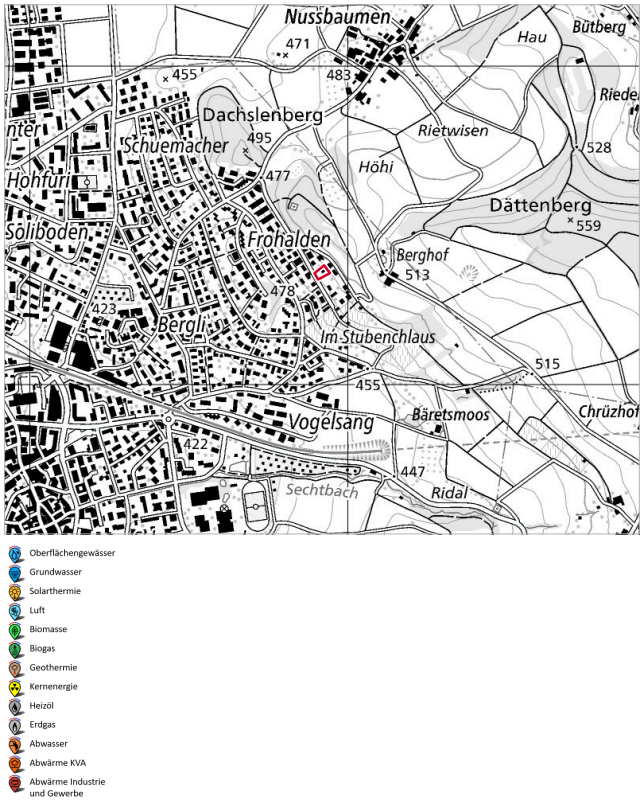
Quelle: Sonnendach, BFE. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Wärmenachfrage im Hektarraster



Quelle: Wärmenachfrage Wohn- und Dienstleistungsgebäude, BFE.
Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Thermische Netze



Quelle: Thermische Netze, BFE. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Datenlage: Die Karten zeigen Ausschnitte um die Parzelle (rot umrandet) in verschiedenen Massstäben. Es sind Kartenbilder des Bundes; Lärmpegel sind Modellwerte (sonBASE, BAFU), keine Messung an der Fassade.

Glossar und Methoden

- **Ampel:** Jedes Themenfeld erhält die schlechteste Einschätzung seiner Befunde. Rot heisst Konflikt mit einer verbindlichen Festlegung oder einem Grenzwert, Gelb heisst Abklärungsbedarf, Grün heisst unauffällig. Fehlt eine Kernquelle, steht «nicht prüfbar» statt Grün.
- **Verbindlich und orientierend:** Verbindlich sind die Einträge des ÖREB-Katasters (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen). Die Fachlayer des Bundes und der Kantone, das Lärmmodell und die Luftkarten sind orientierend und ersetzen keine Auskunft der Fachstelle.
- **Stichpunkte:** Lärm wird am Standortpunkt und an Punkten am Parzellenrand abgefragt; massgebend ist der höchste Modellwert. Die übrigen Fachlayer werden am Standortpunkt geprüft.
- **Empfindlichkeitsstufe (ES):** Stufe I bis IV nach Lärmschutz-Verordnung; sie bestimmt, welche Grenzwerte gelten.
- **Planungswert und Immissionsgrenzwert (IGW):** Der Planungswert gilt für neue Bauzonen und neue Anlagen, der Immissionsgrenzwert für Bauten in bestehenden Bauzonen.
- **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.
- **Geltung des Planungsrechts:** Hinweis, ob die Nutzungsplanung ohne Vorbehalt gilt oder ob eine Revision, eine Planungszone oder ein Sondernutzungsplan zu beachten ist.

Rechts- und Datenstand

- Bundesrecht: 40 Erlasse aus Fedlex, Konsolidierungen bis 1.8.2026.
- Kantonsrecht ZH: 13 Erlasse, PBG amtliche Fassung, abgerufen 14.10.2026.
- Baureglement Bülach: Festsetzung Gemeinderat 8.7.1996, Genehmigung Regierungsrat RRB Nr. 1256/1997 vom 18.6.1997 (Teilgenehmigung). Teilrevisionen: 29.10.2001 (ARV/304/2002), 9.5.2005 (ARV/1299/2005), 21.11.2005 (ARV/119/2006), 6.4.2009 (ARE/25 und 26/2011, Teilgenehmigungen 25. und 28.2.2011), 18.5.2015 (ARE/1358/2015), 8.2.2021 (ARE/0555/2021, Mehrwertausgleich Ziff. 14). Konsolidierter Volltext (docid 6576, 42 S.) mit Stand Änderungen bis 8.2.2021; Datum der Inkraftsetzung ist im Dokument nicht genannt.
- Geodaten: abgefragt am 17.11.2026; Datenstand je Dienst bei den Befunden.

Nutzungsbedingungen

Die Standortanalyse ist eine Arbeitshilfe der SPEKTRUM Partner GmbH und keine amtliche Auskunft. Sie stellt öffentlich zugängliche Daten zusammen und bewertet sie nach offen gelegten Regeln; sie enthält keine fachliche Würdigung und ersetzt weder den ÖREB-Auszug noch ein Gutachten oder 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.

Quellen

- ÖREB-Kataster des Kantons (verbindlich).
- Geodaten des Bundes über geo.admin.ch: ARE, BAFU, BFE, BAV, BAK, MeteoSchweiz, swisstopo (orientierend).
- Kantonale Fachkarten und geodienste.ch, soweit für den Kanton verfügbar (orientierend).
- Baureglement-Korpus SPEKTRUM (Masse der Zone).
- BFS (STATPOP, STATENT, Bau- und Wohnbaustatistik, Szenarien) und ARE (Bauzonenstatistik 2022) für die Eckwerte der Gemeinde.
- Karten: Landeskarte, Luftbild SWISSIMAGE und amtliche Vermessung © swisstopo und Kantone; Fachkarten ARE, BAV, BAFU, BFE.