STANDORTANALYSE

Josefstrasse 182 8005 Zürich

Parzelle IQ2540 · Zürich (ZH) · erstellt am 15.11.2026 aus dem SPEKTRUM MCP · Arbeitshilfe, keine amtliche Auskunft

Standort

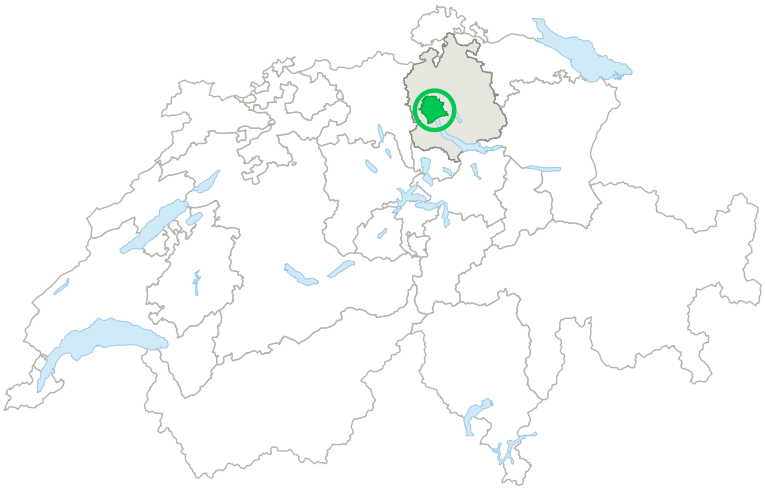
Adresse	Josefstrasse 182 8005 Zürich
Parzelle	IQ2540 (EGRID CH839978910503)
Gemeinde	Zürich (BFS-Nr. 261)
Kanton	Zürich
Grundstücksfläche	264 m²



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 Verdichtungspotenzial der Parzelle
13 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
264 m² Grundbuchfläche gemäss ÖREB-Auszug	**Mischzonen** ARE, harmonisiert	**ES II** Zonenplan	**A** sehr gute Erschliessung ARE

Nächste Haltestelle	Themenfelder mit Konflikt	Themenfelder mit Abklärungsbedarf	Themenfelder unauffällig
267 m Zürich, Quellenstrasse, Bus / Tram Luftlinie	**0** von 8 bewerteten	**2** von 8 bewerteten	**6** von 8 bewerteten

Zone nach ÖREB-Kataster: siehe gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (QI/5c); Hochhäuser; Quartiererhaltungszonenplan

Geltung des Planungsrechts: unter Vorbehalt. Laufende Änderung im ÖREB-Kataster: Quartiererhaltungszonenplan (Änderung mit Vorwirkung).

Gesamtbild

	Themenfeld	Einschätzung	Wichtigster Befund
●	Planungsrecht und Zone	Abklärungsbedarf	Geltung: unter Vorbehalt. Laufende Änderung im ÖREB-Kataster: Quartiererhaltungszonenplan (Änderung mit Vorwirkung).
●	Lärm	unauffällig	Strassenlärm Bund (höchster Modellwert an 5 Punkten: Standortpunkt und Parzellenrand): Tag 42.2 / Nacht 32.1 dB(A); ES II: IGW 60/50, Planungswert 55/45 dB(A) → Planungswert eingehalten
●	Luftqualität (LRV Anhang 7)	Abklärungsbedarf	Feinstaub PM2.5 9 µg/m³ (IGW 10 µg/m³) → IGW knapp eingehalten (Reserve 1 µg/m³): Modellwert nicht belastbar, kantonale Messdaten und Luftreinhalte-Massnahmenplan beiziehen · Modellierte Jahresmittelkarte im 100-m-Raster (seit 2015); lokal kann die Konzentration abweichen, einzelne Pixel sind nicht für die Bewertung von Einzelstandorten gedacht (BAFU).
●	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	unauffällig	ÖV-Güteklasse A - sehr gute Erschliessung
●	Energie und Wärmeversorgung	Hinweise	Sonnendach: 63 Fläche(n) an 6 Gebäude(n) im Umkreis von rund 20 m, beste Eignung «Sehr gut»; ab Eignung «gut»: 42 Fläche(n), zusammen 611 m² und rund 123’894 kWh/a Stromertrag
●	Klima und Lebensraum	Hinweise	Lebensraumtypen im Umkreis von rund 20 m: 5 Fläche(n), davon 5 Siedlungs- oder Verkehrsfläche; keine Grün- oder Naturfläche (Modellkarte, kein Inventar)

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

1 Planungsrecht und Zone

Einschätzung: Abklärungsbedarf

	Befund	Quelle
●	Geltung: unter Vorbehalt. Laufende Änderung im ÖREB-Kataster: Quartiererhaltungszonenplan (Änderung mit Vorwirkung).	ÖREB-Auszug, Baureglement-Korpus (Geltung)
●	Änderung mit Vorwirkung: Quartiererhaltungszonenplan [NutzungsplanungAenderungMitVorwirkung]. Die Revision ist öffentlich aufgelegt; ein Bauvorhaben muss auch mit dem Entwurf vereinbar sein (negative Vorwirkung)	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	Zweitwohnungsanteil Zürich: 9,0 % von 237’691 Wohnungen (Wohnungsinventar ARE per 31.12.2025) → unter 20 %, keine Baubeschränkung nach Art. 6 ZWG	ARE, Stand 31.3.2026, geo.admin.ch (orientierend)

	Befund	Quelle
●	Nutzungsplanung: siehe gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (QI/5c); Hochhäuser; Quartiererhaltungszonenplan	ÖREB-Kataster (verbindlich)
●	Kantonaler Zonenplan am Standortpunkt: Quartiererhaltungszone I: max. 5 Vollgeschosse, gebietsbezogene Vorschriften (QI/5c), Rechtsstatus inKraft	Zonenplan Kanton Zürich (orientierend)
●	In der Bauzone: Mischzonen	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

2 Lärm

Einschätzung: unauffällig

	Befund	Quelle
●	Strassenlärm Bund (höchster Modellwert an 5 Punkten: Standortpunkt und Parzellenrand): Tag 42.2 / Nacht 32.1 dB(A); ES II: IGW 60/50, Planungswert 55/45 dB(A) → Planungswert eingehalten	sonBASE-Lärmmodell BAFU, Datenstand 2021, geo.admin.ch (orientierend)
●	Eisenbahnlärm Bund (höchster Modellwert an 5 Punkten: Standortpunkt und Parzellenrand): Tag 42.6 / Nacht 34.9 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: Abklärungsbedarf

	Befund	Quelle
●	Feinstaub PM2.5 9 µg/m³ (IGW 10 µg/m³) → IGW knapp eingehalten (Reserve 1 µg/m³): Modellwert nicht belastbar, kantonale Messdaten und Luftreinhalte-Massnahmenplan beiziehen · 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)
●	Stickstoffdioxid NO_2 16 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 14 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)

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): Standortpunkt betroffen; Grobübersicht ohne Schutzbauten, massgebend ist die kantonale Gefahrenkarte	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: unauffällig

Befund	Quelle
ÖV-Güteklasse A - sehr gute Erschliessung	ÖV-Güteklassen ARE (orientierend)
Nächste Haltestelle: Zürich, Quellenstrasse (Bus / Tram), 267 m Luftlinie; 4 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: 63 Fläche(n) an 6 Gebäude(n) im Umkreis von rund 20 m, beste Eignung «Sehr gut»; ab Eignung «gut»: 42 Fläche(n), zusammen 611 m² und rund 123’894 kWh/a Stromertrag	BFE, Stand 21.2.2023, geo.admin.ch (orientierend)
Wärmenachfrage Wohn- und Dienstleistungsgebäude (Hektarzelle am Standortpunkt): 1’581 MWh/a, über der Eignungsschwelle von 700 MWh/a je Hektare für thermische Netze; Bestand 2013/14 nach Energieträger: Gas 39 %, Heizöl 61 %	BFE, Stand 31.12.2013, geo.admin.ch (orientierend)
Wärmenachfrage Industrie (Hektarzelle am Standortpunkt): 773 MWh/a, 76 % Branche 11: Andere Industrien (NOGA 16: Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Moebel)); Prozesswärme teils nicht über ein thermisches Netz lieferbar	BFE, Stand 31.12.2013, geo.admin.ch (orientierend)
Gewässer mit Wärmepotenzial im Umkreis von 500 m: Limmat (456 m; Wärmeentzug 6’900 GWh/a, Wärmeeinleitung 5’300 GWh/a) → Richtwert je Gewässerstrecke; Wärmeentzug ist bewilligungspflichtig (kantonale Fachstellen Gewässerschutz und Wasserrecht)	BFE, Stand 31.12.2018, geo.admin.ch (orientierend)
Grundwasserwärmenutzung (Potenzialkarte BFE, Grundwasserleiter am Standortpunkt): 10,5 m Mächtigkeit, 7,1 m Flurabstand, Wärmepotenzial 48’598 kW (1,3 W/m²), Zuverlässigkeit gut → Potenzial des ganzen Leiters, nicht des Grundstücks; Nutzung nur mit kantonaler Bewilligung (Gewässerschutzbereich und Schutzzonen prüfen)	BFE, Stand 14.3.2024, geo.admin.ch (orientierend)
Sonnenfassade: 21 Fläche(n) an 6 Gebäude(n) im Umkreis von rund 20 m, beste Eignung «Gering»; keine Fläche ab Eignung «gut»	BFE, Stand 21.2.2023, geo.admin.ch (orientierend)
Windatlas: mittlere Windgeschwindigkeit in 100 m über Grund 4,0 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)

Befund	Quelle
Gemeinde Zürich ist Energiestadt (seit 2000), Punktezahl 90 (Gold-Niveau ab 75), 7 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 (Josefstrasse 182, 2 m): > 25 kg CO_2/m^2 beheizte Fläche und Jahr; Heizung gemäss GWR: Heizkessel (generisch) für ein Gebäude, Energieträger Gas (SIA-380/1-Modell, GWR-Daten teils veraltet)	BAFU, Stand 20.10.2026, geo.admin.ch (orientierend)
Minergie-zertifizierte Gebäude in der Gemeinde Zürich: 1'572 (Minergie 1'242, Minergie-Eco 117, Minergie-P 93, Minergie-P-Eco 90, Minergie-A-Eco 19, Minergie-A 11)	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 und 45 EnG; kantonale Energieplanung; Art. 6 GSchG; Anhang 2 GSchV (Temperaturanforderungen Fliessgewässer); kantonales Wasserrecht; Art. 19 ff. GSchG; kantonales Wasser- und Energierecht; 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: 5 Fläche(n), davon 5 Siedlungs- oder Verkehrsfläche; keine Grün- oder Naturfläche (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 10,2 °C; Niederschlag 1'109 mm/Jahr; relative Sonnenscheindauer 41 % der möglichen Sonnenscheindauer; Globalstrahlung 138 W/m^2	MeteoSchweiz, Stand 1.7.2026, geo.admin.ch (orientierend)
Mittlere Höchsttemperatur im Juli: 23,9 °C (1981–2010), 25,9 °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 QI/5c:

Mass	Wert
Zone	Quartiererhaltungszone I, max. 5 Vollgeschosse, Gebiet c
Zonentyp	wohnzone
Bereich	Randgebäude
Vollgeschosse	5
Anrechenbare untergeschosse max	1
Dachgeschosse max	2
Gebäudehöhe (m)	18
Firsthöhe (m)	5
Grenzabstand min (m)	3,5
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II/III
Artikel im Reglement	BZO Art. 24b-24i
Bauweise	geschlossen (seitlich zustimmungsfrei gestattet; bei Ersatz mit seitlich geschlossener Bauweise vorgeschrieben)

- Art. 24g Abs. 2: Grundmasse Randgebäude (Hauptgebäude entlang Strassen/Plätzen): seitlicher Grenzabstand min. 3.5 m. Keine Ausnützungsziffer. Wohnanteil gemäss Zonenplan; ES II bei Wohnanteil 90 %, sonst III (Art. 3).
- Zahl = max. Vollgeschosse laut Planeintrag, Buchstabe = gebietsbezogene Vorschriften (Gebiete a-d, Art. 24g Abs. 5 / Art. 24h).
- Gebiete b, c, d: hofseitig darf bis zur 12-m-Parallele zur vorherrschenden Bauflucht gebaut werden.
- Hofgebäude (Art. 24h Abs. 3): 2 Vollgeschosse, 1 anrechenbares UG, kein Dachgeschoss, Gebäudehöhe max. 7 m, Firsthöhe max. 3 m, Grenzabstand min. 3.5 m; überbaubar max. 1/3 (Gebiet b) bzw. 1/5 (Gebiet c) der nicht mit Randgebäuden überbaubaren Parzellenfläche; Wohnanteil in Hofgebäuden gemäss Plan, max. 50 %.
- Art. 24i: besondere Gebäude 2 % der Hofbereichsfläche, mind. 10 m2 (Gebiete b-d). Art. 24e: Abweichungen von Geschosszahl/Gebäude-/Firsthöhe zur Wahrung gebietstypischer Merkmale möglich.

Datenlage: Masse aus dem Baureglement-Korpus von SPEKTRUM (Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), AS 700.100). Massgebend ist der Wortlaut des rechtskräftigen Reglements; laufende Revisionen und Sondernutzungspläne können abweichen.

12 Verdichtungspotenzial der Parzelle

Grösse	Wert
Grundstücksfläche	264 m²
Steuernde Kennzahl	QI/5c: 5 Vollgeschosse × Richtwert 0,5 der Parzellenfläche
Zulässige Geschossfläche (Rahmen)	rund 660 m² (Richtwert)
Heutige Geschossfläche (Bestand)	rund 1'336 m² (167 m² Grundfläche × 8 Vollgeschosse, Baujahr ab 1910)

Grösse	Wert
Verdichtungspotenzial	kein rechnerisches Potenzial nach Regelbauweise

- Der Bestand überschreitet das heutige Zonenmass (8 Vollgeschosse, Baujahr ab 1910, nach QI/5c sind 5 zulässig). Das ist Besitzstand; nach Regelbauweise besteht kein Verdichtungspotenzial. Mehr käme nur über Ausnahmen, eine Arealüberbauung oder eine Zonenplanänderung in Frage.
- Diese Zone kennt keine Ausnützungsziffer — die Dichte folgt aus Geschosszahl und Baugeometrie (Grenzabstände, Gebäude- und Firsthöhe, Gebäudetiefe). Der Rahmen ist ein grober Hüllkurven-Richtwert, keine Regelbaumasse; eine verlässliche Zahl ergibt erst eine Projektgeometrie.
- Rahmen und Potenzial sind Richtwerte aus Zonenmass, Parzellenfläche und GWR (Grundfläche × Vollgeschosse). Grenzabstände, Wohnanteil, Schutz- und Gestaltungsvorschriften, Abzüge und laufende Revisionen sind nicht verrechnet.

Datenlage: Zonenmass aus dem Baureglement-Korpus von SPEKTRUM (Bauordnung der Stadt Zürich, Bau- und Zonenordnung (BZO 2016), AS 700.100), Bestand aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR, BFS), Parzellenfläche aus dem ÖREB-Auszug. Richtwert, keine Projektstudie.

13 Gemeinde im Überblick

Zürich ist nach der Typologie des BFS eine «Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration» im Kanton Zürich und zählt 436'551 Einwohnerinnen und Einwohner (Ende 2024), plus 11,5 % gegenüber 2014. In der Gemeinde arbeiten 545'295 Beschäftigte auf 420'208 Vollzeitstellen; das sind 96 Vollzeitstellen je 100 Einwohner. In den letzten 3 Jahren entstanden im Mittel 2'737 Wohnungen pro Jahr. Der grösste Teil der Wohnungen (25 %) liegt in Gebäuden der Bauperiode 1946 bis 1970.

Die Bauzone umfasst 4'829,3 ha, davon sind je nach Annahme 128,8 bis 288,0 ha unüberbaut (Stand 2022). Dem erwarteten Wachstum von 53'259 Personen bis 2039 stehen 6'758 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 110 %. 92 % der Bauzone liegen in den ÖV-Güteklassen A und B. Das Baureglement stammt von 2016.

Kennzahl	Wert	Stand
Bevölkerung	436'551	31.12.2024
Erwartetes Wachstum bis 2039 (Szenario mittel)	+53'259 Personen (+12,2 %)	BFS-Szenario
Bauzone total	4'829,3 ha	2022
davon unüberbaut	128,8 bis 288,0 ha (2,7 bis 6,0 %)	2022
Reserve der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	1,9 Jahre (Bandbreite 1,2 bis 3,0)	gerechnet 15.11.2026
Auslastung nach TRB	110 % (Bandbreite 105,5 bis 109,9)	gerechnet 15.11.2026
Baureglement	Reglement von 2016	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: Limmattal, Lockergesteins-Grundwasserleiter (BAFU, Stand 1.1.2017, geo.admin.ch (orientierend))
- Konzept Windenergie (nur für Windenergieanlagen): Vorbehaltsgebiete: Niederschlagsradar P5-20km (81-100%), Mil. Flugplatz P20km (81-100%), Ziv. Radaranlage (81-100%) · weitere Einschränkungen: Bauzone (81-100%), Bauzone P300 (41-60%), Kulturgüterschutz (41-60%) (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

42 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 Infrastruktur Luftfahrt (SIL), in Kraft; Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (Flugplätze); 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); Abwärmepotenzial Abwasserreinigungsanlagen (ARA).

Nicht geprüft

- 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

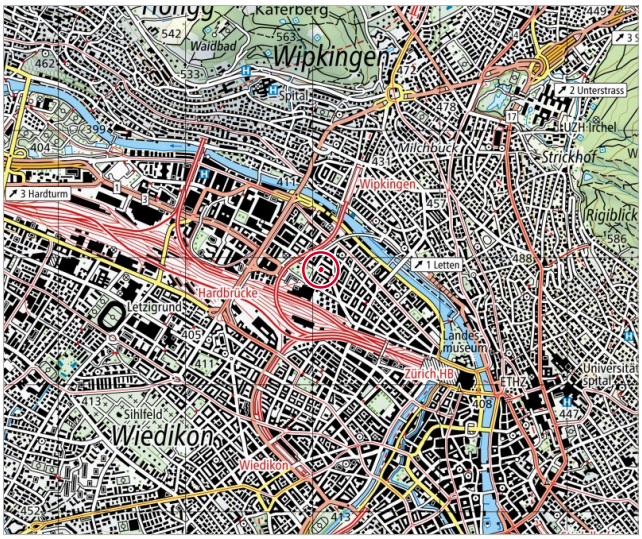
- Soziale Qualitäten: Nachbarschaft, Gemeinschaft, Quartiercharakter und Identität des Ortes
- Wohn- und Aufenthaltsqualität: Sicherheitsempfinden, Atmosphäre, Nutzbarkeit der Freiräume, Alltagstauglichkeit des Umfelds
- Nahversorgung, Schulen, Kinderbetreuung und Gesundheitsversorgung im Detail
- Nutzungskonflikte, 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.

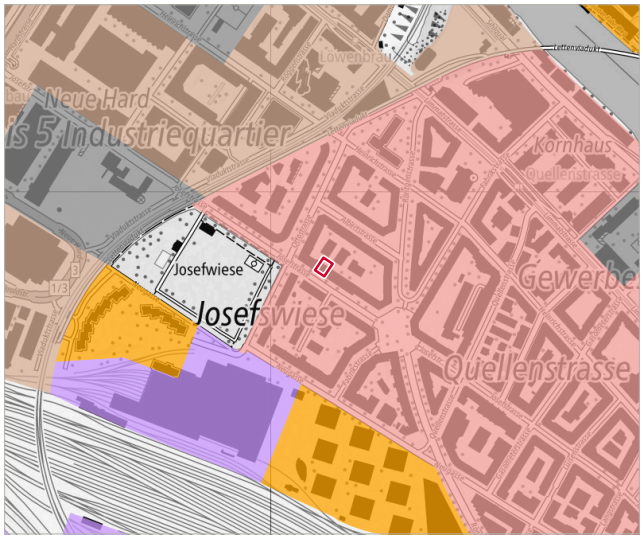
Amtliche Vermessung



Kartenbreite rund 300 m

Quelle: amtliche Vermessung, Kantone und swisstopo.

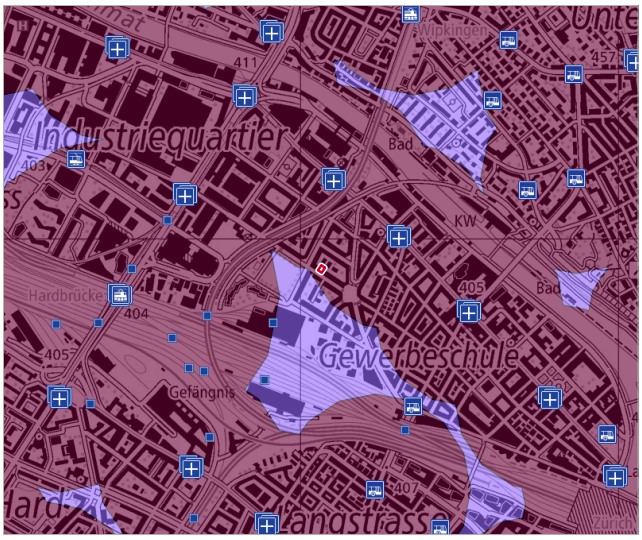
Bauzonen nach Hauptnutzung



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

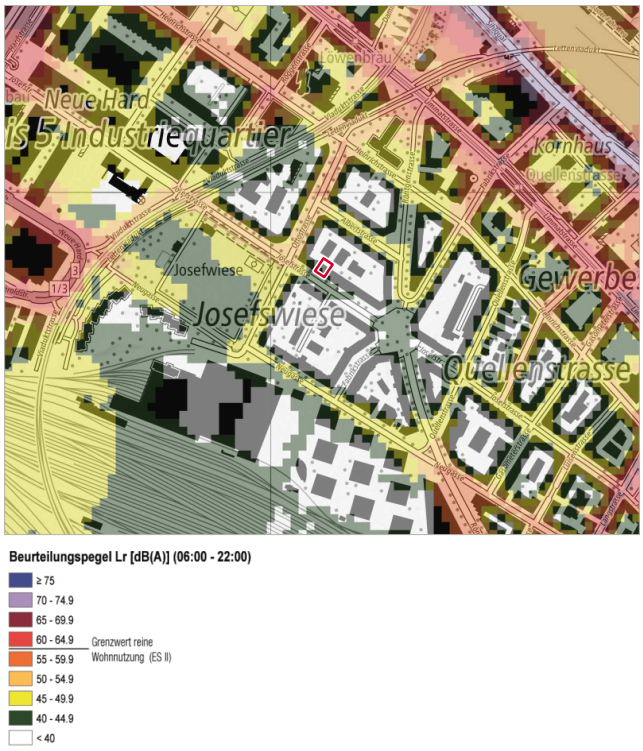
Quelle: Bauzonen Schweiz (harmonisiert), ARE, Stand 2022.
Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

ÖV-Güteklassen und Haltestellen



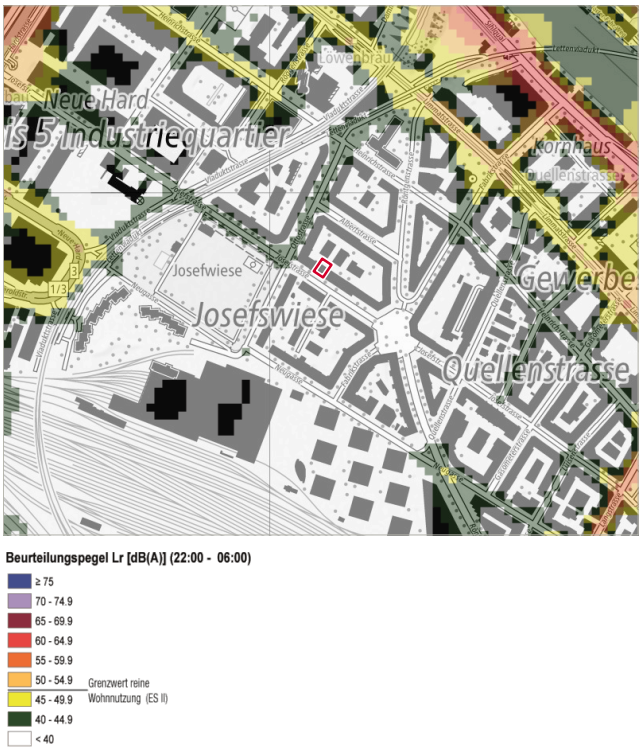
Quelle: ÖV-Güteklassen, ARE; Haltestellen, BAV. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Strassenlärm am Tag



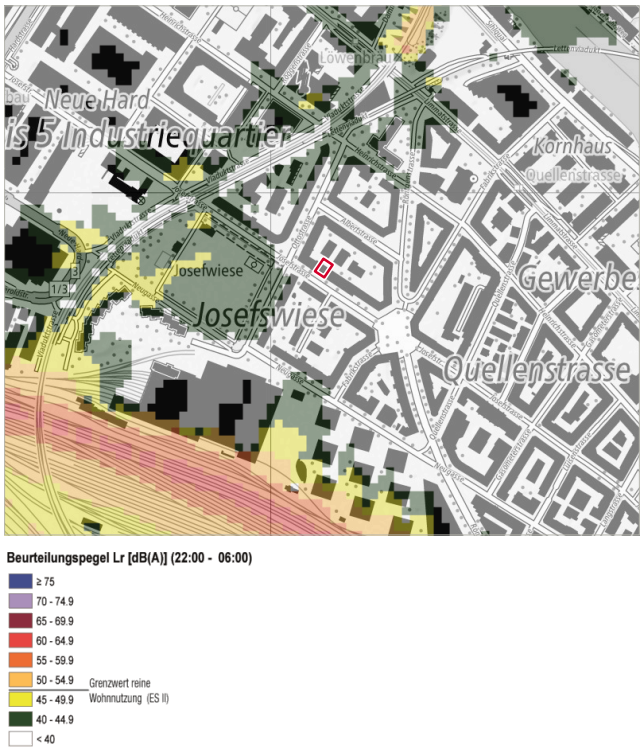
Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Strassenlärm in der Nacht



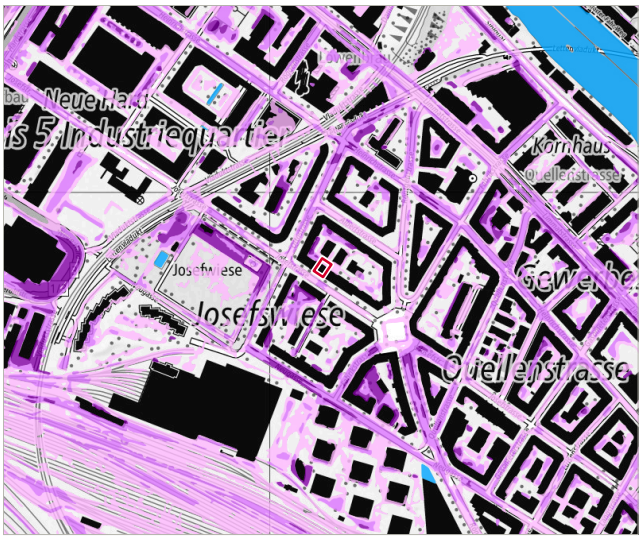
Quelle: sonBASE, BAFU (Modell); Legende des Bundes. Hintergrund: Landeskarte © swisstopo.

Eisenbahnlärm in der Nacht



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

Oberflächenabfluss (Gefährdungskarte)



0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]
0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]
0.25 <= h Fliesstiefe in [m]
Gletscher
Gewässer

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

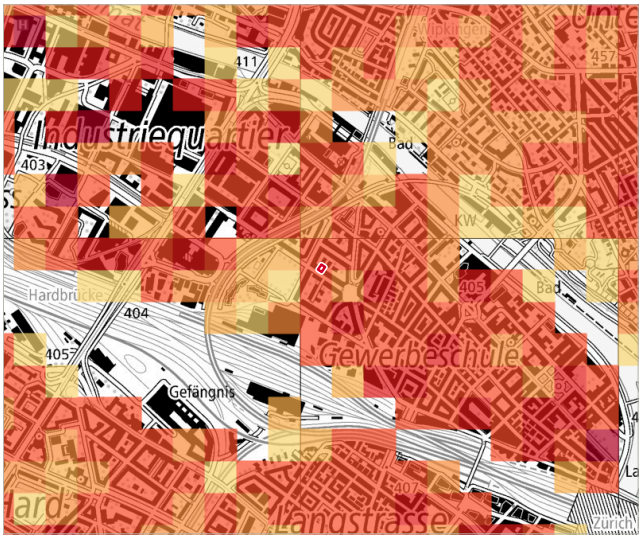
Solareignung der Dächer



Nicht bestimmt
Gering
Mittel
Gut
Sehr gut
Top

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

Wärmenachfrage im Hektarraster



0-300 MWh/a
301-500 MWh/a
501-1000 MWh/a
1001-3000 MWh/a
3001-10000 MWh/a
>10000 MWh/a

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

Thermische Netze



Oberflächengewässer
Grundwasser
Solarthermie
Luft
Biomasse
Biogas
Geothermie
Kernenergie
Heizöl
Erdgas
Abwasser
Abwärme KVA
Abwärme Industrie und Gewerbe

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 Zürich: BZO 2016: GRB vom 30. November 2016 (Teilrevision der BZO vom 23. Oktober 1991), teilweise genehmigt durch Baudirektion ZH am 5. Juli 2017 (Verfügung Nr. 0432/17), in Kraft seit 1. November 2018 (STRB Nr. 686/2018). Konsolidierte Fassung der Stadt mit Änderungen bis 15. April 2026 (Datei v44, 08.2026). Parallel gilt die BZO 91/99 (AS 700.100, Datei v45) für Grundstücke, die wegen hängiger Rechtsmittel von der Inkraftsetzung der BZO 2016 ausgenommen sind. BZO-Totalrevision läuft (Mitwirkung 2026), noch nicht in Kraft.
- Geodaten: abgefragt am 15.11.2026; 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.