

## Räumliches Entwicklungskonzept

# Leitbild

---



Verabschiedet durch den Gemeinderat am 10.09.2018

Gattikon, 25. September 2018  
22'046 af

## Inhalt

1	Einleitung	3
2	Leitbild	4
2.1	Allgemein	4
2.2	Orts- und Landschaftsbild	6
2.3	Wohnen	7
2.4	Arbeiten	9
2.5	Verkehr	10
2.6	Öffentliche Einrichtungen, Infrastrukturen	12

## 1 Einleitung

Aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren sind in der Gemeinde Niederweningen mehrere raumplanerische Fragen zu klären. Die Fragestellungen konzentrieren sich in erheblichem Masse auf den östlichen Teil des Bauzonengebietes, betreffen jedoch aufgrund der absehbaren Auswirkungen die gesamte Gemeinde.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden ein „Raumentwicklungskonzept REK Niederweningen“ zu erarbeiten. Das REK soll Chancen und Risiken aufzeigen und insbesondere eine Strategie mit Zielen und Massnahmen liefern, an der die anstehenden planerischen Entscheide ausgerichtet werden können.

Richtschnur für das REK sind die grundsätzlichen raumplanungsrelevanten Ziele und Leitlinien der Gemeinde. Da diese bisher nicht konkret definiert wurden, hat der Gemeinderat hiermit ein „Leitbild“ entwickelt.

Das Leitbild enthält Leitsätze, an denen sich das Handeln der Behörden ausrichten soll. Der Gemeinderat macht in den Leitsätzen Aussagen zur angestrebten Entwicklung und zeigt in Ansätzen auf, wie diese erreicht werden könnte.

Als Grundlagen wurden das Leitbild, welches der Gemeinderat im Vorfeld der Ortsplanungsrevision 2013 erarbeitet hat sowie die Legislaturziele 2014-18 geprüft. Zentrale Inhalte daraus wurden übernommen und weiterentwickelt.

## 2 Leitbild

### 2.1 Allgemein

**L 1. Die Identität der Einwohner mit Niederweningen und dem Wehntal wird gefördert.**

Die Gemeinde strebt eine aktive Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und der Planungsgruppe Zürcher Unterland an.

Ergänzende Hinweise:

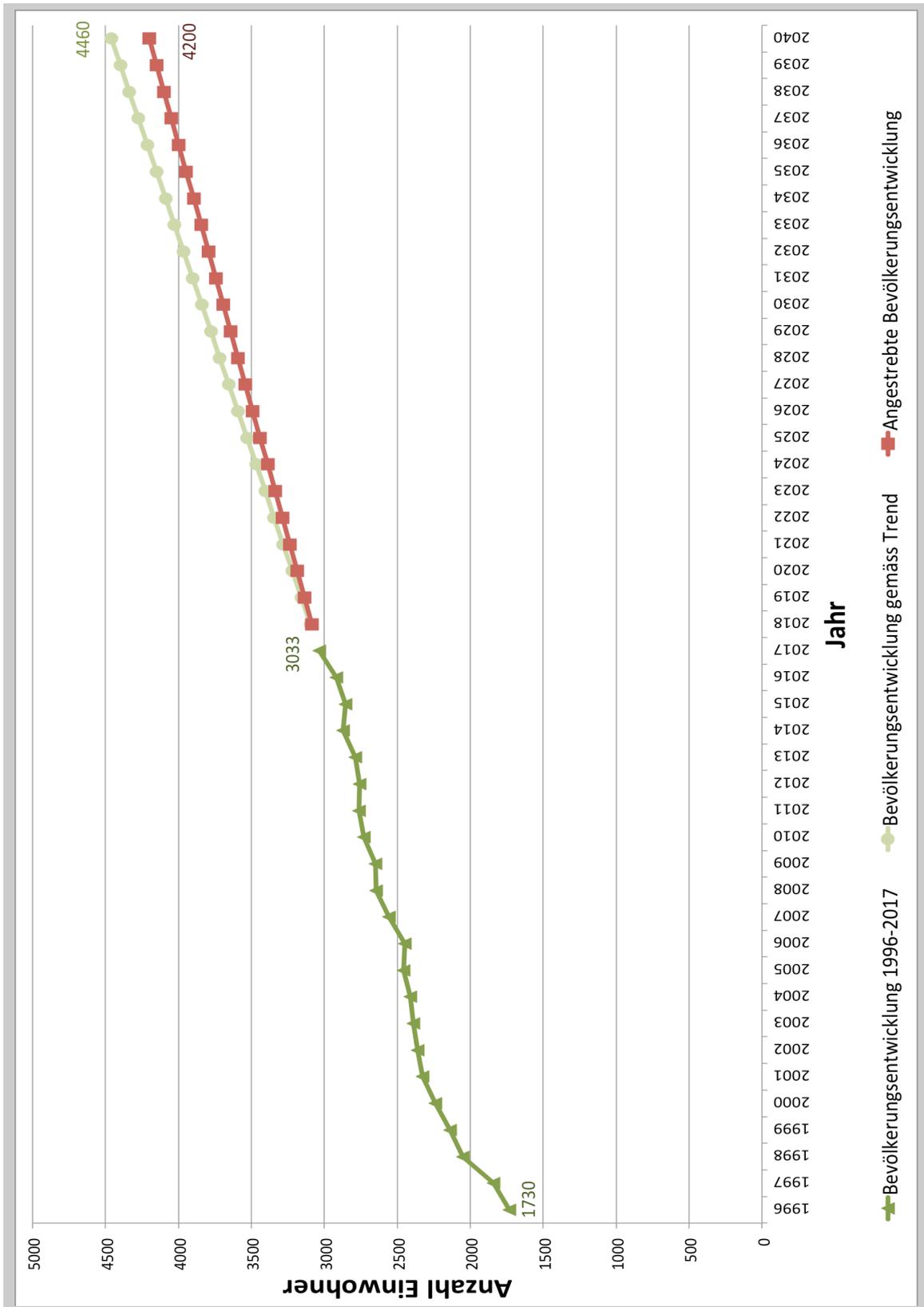
Identitätsstiftend innerhalb der Gemeinde, aber auch zentral für die Gemeinschaft im Wehntal sind heute unter anderem das Schwimmbad Sandhöli, der Fussballplatz, die Mediothek und die Sekundarschule Wehntal, welche in Niederweningen lokalisiert sind. Auf eine lokale Buslinie, welche die zentralen Orte innerhalb des Wehntals verbindet, ist hinzuwirken.

**L 2. Die Gemeinde strebt ein mässiges, stetes Wachstum an. Im Jahr 2040 sollen 4'200 Personen in der Gemeinde wohnen.**

Ergänzende Hinweise:

Seit 1996 hat die Bevölkerung der Gemeinde durchschnittlich um rund 60 Personen pro Jahr zugenommen. Im Jahr 2017 hatten 3'033 Personen ihren Wohnsitz in der Gemeinde Niederweningen.

Die Gemeinde möchte mit einer etwas geringeren Rate (rund 50 Personen pro Jahr) weiter wachsen und strebt damit im Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 4'200 Personen an.



Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niederweningen  
(Quelle: [www.niederweningen.ch/de/portrait/einwohner](http://www.niederweningen.ch/de/portrait/einwohner))

## 2.2 Orts- und Landschaftsbild

**L 3. Der Ortsrand und insbesondere die Ortseinfahrten sollen im Sinne des Übergangs in die Landschaft sorgfältig gestaltet werden.**

Ergänzende Hinweise:

Insbesondere die Ortseinfahrten weisen heute eine unbefriedigende Gestaltung auf. Aufwertungspotenzial besteht in Bezug auf den Übergang von der Siedlung in die Landschaft („Willkommen im Dorf“), aber auch im Sinne der Wahrnehmung („Temporeduktion“) für die Autofahrer auf der Wehntalerstrasse.

**L 4. Die ländlich dörfliche Struktur der Gemeinde soll in den ortsbaulich empfindlichen Gebieten, insbesondere in den Kernzonen, erhalten bleiben.**

Ergänzende Hinweise:

Die drei Kernzonen sowie die historisch bedeutsamen Einzelgebäude und Höfe ausserhalb der Bauzone geben der Gemeinde ihren prägenden, ländlichen Charakter. Daher wird eine sorgfältige, zeitgemässe Entwicklung ebendieser identitätsstiftenden Bauten und den zugehörigen Platzsituationen (inklusive Objekte, wie z.B. Brunnen, Bäume und dgl.) angestrebt.

Grundlage dafür bilden die drei in der Nutzungsplanung bezeichneten Kernzonen mit den ortsbaulich prägenden und den strukturbildenden Gebäuden sowie das kommunale Inventar schutzwürdiger Bauten.

Die Neubaugebiete sollen die dörflichen Elemente aufnehmen, sich aber zukunftsorientiert und mit dem Fokus auf zeitgerechte Wohn- und Lebensformen entwickeln können.

## 2.3 Wohnen

### **L 5. Der öffentliche Raum soll belebt werden.**

An ausgewählten Orten soll der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, den öffentlichen Raum vermehrt zu nutzen. Es sollen Räume geschaffen werden, in welchen für die Gemeinschaft wertvolle Aktivitäten stattfinden.

Ergänzende Hinweise:

Der Gemeinderat prüft Optionen für die Übernahme des Ebnimüli Gebäudes (GVZ Nr. 2 und evtl. 3) zusammen mit der westlich angrenzenden Freifläche (Parzelle Nr. 882). An diesem zentralen Ort könnte künftig ein Begegnungszentrum entstehen, in welchem unterschiedlichste öffentliche Bedürfnisse abgedeckt werden können.

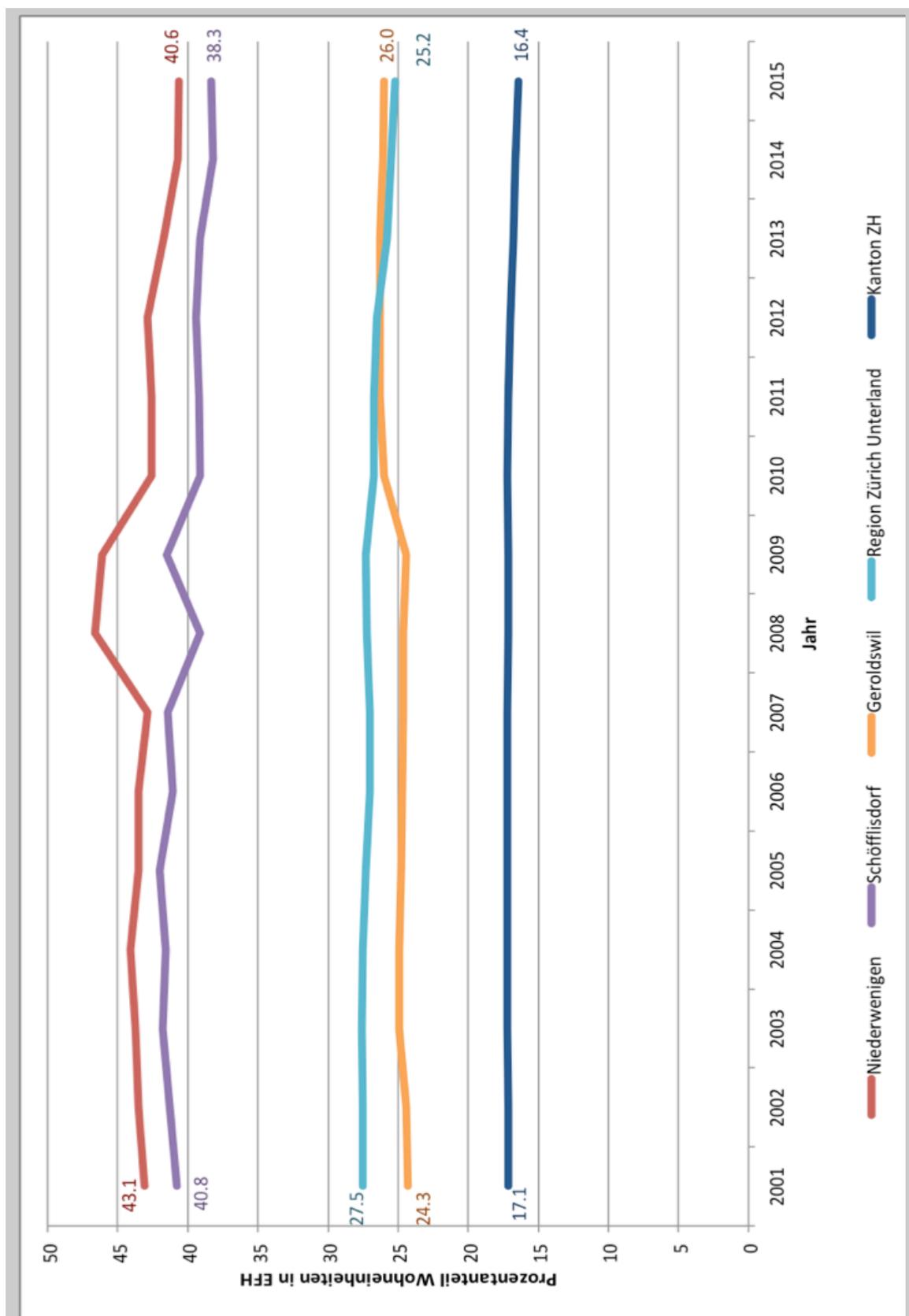
### **L 6. In der Gemeinde wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern angestrebt.**

Vielfältiger Wohnungsbau soll nach Möglichkeit gefördert werden. Im Fokus der Gemeinde stehen zum einen der genossenschaftliche Wohnungsbau sowie die Kostenmiete und zum anderen Wohnungen mit Qualitäten, welche mit solchen in Einfamilienhäusern vergleichbar sind.

Ergänzende Hinweise:

Der Gesamtbestand belief sich im Jahr 1997 auf 797 Wohneinheiten. In den vier Jahren zwischen 1997 und 2001 wurden in Niederweningen etwa 200 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und 20 in Mehrfamilienhäusern erstellt. Seither verlief der Einfamilienhausbau etwas moderater, jedoch noch immer auf einem hohen Niveau.

Im Jahr 2001 lag der Anteil an EFH-Wohneinheiten bei 43.1% im Jahr 2017 etwas tiefer, bei rund 40.6%. Die Einfamilienhäuser bilden in Niederweningen einen vergleichsweise hohen Anteil des Wohnungsbestandes. Die Region Zürcher Unterland und der Kanton weisen einen erheblich tieferen durchschnittlichen Anteil an EFH-Wohneinheiten auf. In der seit Jahren steuergünstigen Gemeinde Geroldswil liegt der EFH-Anteil im Bereich der Region Zürich Unterland. Einzig in der Nachbargemeinde Schöfflisdorf bewegt er sich auf einem ähnlich hohen Niveau. (vgl. Abb. Seite 8)



Anteil Wohneinheiten in EFH (Datenquelle: Bundesamt für Statistik)

## 2.4 Arbeiten

### **L 7. Am Standort Niederweningen West (Bucher-Areal) wird festgehalten.**

Ergänzende Hinweise:

Das Areal ist im Regionalen Richtplan als „Arbeitsplatzstandort“, sowie als „Gebiet mit hoher baulicher Dichte“ bezeichnet.

### **L 8. Mässig störendes Gewerbe soll am Standort Niederweningen West (Bucher Areal) konzentriert werden.**

Nicht störende Betriebe sind im gesamten Siedlungsgebiet weiterhin möglich.

Ergänzende Hinweise:

Für bestehende Betriebe gilt der „Status quo“.

Die umfangreichen Wohn- und Gewerbebezonen sollen im Rahmen der nächsten Revision des Zonenplans überprüft und entsprechend korrigiert werden.

### **L 9. Die Gemeinde entwickelt ihre eigenen Wohn- und Gewerbebezonenreserven Grüt (ca. 1.6 ha) und Murzlenstrasse (ca. 1 ha) unter Berücksichtigung ihrer strategischen Zielsetzungen und der anderweitigen (von der Gemeinde nicht massgeblich steuerbaren) baulichen Entwicklung.**

Ergänzende Hinweise:

Die reinen Gewerbe- und Industriezonen befinden sich im westlichen Teil der Gemeinde (Murzlen und Surbwisen). Zwischen der Wehntalerstrasse und der Bahnlinie sind heute grossflächige Wohn- und Gewerbebezonen ausgeschieden. Diese sind wohl teilweise überbaut, beinhalten aber noch beträchtliche Reserven.

## 2.5 Verkehr

**L 10. Die Gemeinde strebt möglichst optimale Erschliessungen sowie zeitgemässe Infrastrukturen für die beiden Bahnhöfe an.**

Zu prüfen sind beispielsweise Verkehrsführung, Parkierung, Park & Ride, Kiss & Ride, Veloständer, Wartehaus, Busstation Sammelstellen, Einkaufsmöglichkeit/Kiosk, Beleuchtung, usw.

Ergänzende Hinweise:

Bahnhof Niederweningen Dorf: In die Überlegungen zur Entwicklung der Areale Ebnimüli und Grüt muss zwingend die Verkehrssituation und Parkierung beim Bahnhof Niederweningen Dorf, sowie dessen künftige Erschliessung für MIV und LV miteinbezogen werden. Aufgrund der langen S-Bahn Kompositionen wurde im Jahr 2015 das Perron verlängert. Damit wurde der Zugang vom Gebiet Vorderegg via Kreisel und Grütbrücke zum Bahnhof für den Langsamverkehr attraktiver. Die laufenden Projekte Surbrenaturierung und Hochwasserschutz sowie der Bau der Doppelturnhalle sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen. In den Gebieten Ebnimüli, Grüt und Bahnhof Dorf ist der Boden mit geogenem Arsen belastet. Dies muss bei Planung, Projektierung und Bau berücksichtigt werden

Niederweningen Bahnhof: Bei der Realisierung des Busbahnhofes beim Bahnhof Niederweningen, nahe der Kantonsstrasse, wurde darauf geachtet, dass die Möblierung den Komfortansprüchen sowie den gängigen Sicherheitsanforderungen entspricht. Die Unterführung ist aufgrund der Neigung der Rampe nach den heute geltenden Bestimmungen nicht behindertenkonform.

**L 11. Die Parkplatzsituation in der Gemeinde muss überprüft und optimiert werden.**

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll erweitert werden. Der Bau einer Tiefgarage wird in Betracht gezogen. Standort, Machbarkeit und Finanzierung sind noch zu klären. Allenfalls kann hier auch eine Zusammenarbeit mit Privaten angestrebt werden (z.B. im Zuge der Entwicklung des Gebiets Ebnimüli). Im Rahmen der Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans wird die öffentliche Parkierung explizit behandelt.

Ergänzende Hinweise:

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist beschränkt. Für den öffentlichen Parkplatz beim Gemeindesaal gibt es keine Parkierungsordnung, welche das Dauerparkieren regelt.

**L 12. Der Strassenraum entlang der Wehntalerstrasse soll aufgewertet werden.**

Die Dorfeingänge sollen aufgewertet und der Verkehr mit optisch wirkenden Massnahmen verlangsamt werden.

Bestehende und neue Querungen sollen mit Fokus auf die grösstmögliche Sicherheit für den Langsamverkehr ausgestaltet sein.

Bei neuen Überbauungen soll die Abgrenzung gegenüber der Wehntalerstrasse optimiert werden. Die Sicherung kann gegebenenfalls mittels eines Gestaltungsplanes erfolgen.

Die Sicherheit für Velofahrer auf der Wehntalerstrasse soll optimiert werden.

Ergänzende Hinweise:

Ein grosser Teil der Wehntalerstrasse innerhalb des Siedlungsgebiets wird vom Amt für Verkehr des Kantons Zürich in Bezug auf die Siedlungsverträglichkeit als kritisch eingestuft. Das bedeutet, dass der Kanton bei einem ausgewiesenen Sanierungsbedarf der Strasse auch Aufwertungsmassnahmen in Bezug auf die Siedlungsverträglichkeit prüft.

Neuere Bundesgerichtsentscheide stützen das Verursacherprinzip bei Strassenlärm. Wenn entsprechende Grenzwerte von einer Strasse überschritten werden, muss der Verursacher für die Folgekosten aufkommen. Die Überschreitung der Grenzwerte muss mittels Lärmgutachten nachgewiesen werden.

Der Gemeinderat plant den Verkehrsrichtplan zu revidieren. Die oben formulierten Zielsetzungen sind bei der Revision zu berücksichtigen.

**L 13. Im Bereich des Langsamverkehrs sollen die wichtigen Verbindungen bezeichnet und wo nötig optimiert werden.**

Priorität haben dabei die Verbindungen innerhalb oder in direktem Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet (z.B. Verbindung zu den Sportplätzen).

Ergänzende Hinweise:

An der Bevölkerungskonferenz im Juni 2018 wurden die zentralen Verbindungen des Langsamverkehrs diskutiert. Die Ergebnisse aus den Diskussionen werden als Grundlage für die Überarbeitung des Verkehrsplans dienen. Neben einigen Optimierungsvorschlägen bei den Fusswegen wurden insbesondere fehlende, gemeindeinterne Veloverbindungen (Nord-Süd) bemängelt.

## 2.6 Öffentliche Einrichtungen, Infrastrukturen

**L 14. Der angestrebten Entwicklung gemässe Sprungkosten für den Ausbau der Infrastrukturen (Werkhof, Schulhäuser, Gemeindeverwaltung, usw.) werden unterstützt und getragen.**

Es soll möglichst viel durch die ökonomische Nutzung bestehender Infrastrukturen gedeckt werden.

Ergänzende Hinweise:

Die Kapazität des Werkhofs ist nahezu ausgeschöpft. Der Gemeinderat sucht nach einer optimalen Lösung und berücksichtigt dabei Synergien mit laufenden Projekten. Ein möglicher Standort für eine Sammelstelle wäre am Bahnhof Dorf.

**L 15. Der Ausbau der Infrastrukturen der Sportanlage wird nach Möglichkeit unterstützt.**

Ergänzende Hinweise:

Nach aktuellen Informationen der Gemeinde wird ein dritter Platz benötigt. Das Land dafür muss noch gesichert werden. Die Garderobenhäuschen sind sanierungsbedürftig. Die Bewässerung sowie der Unterhalt der Anlage werden finanziell bereits heute von der Gemeinde getragen.