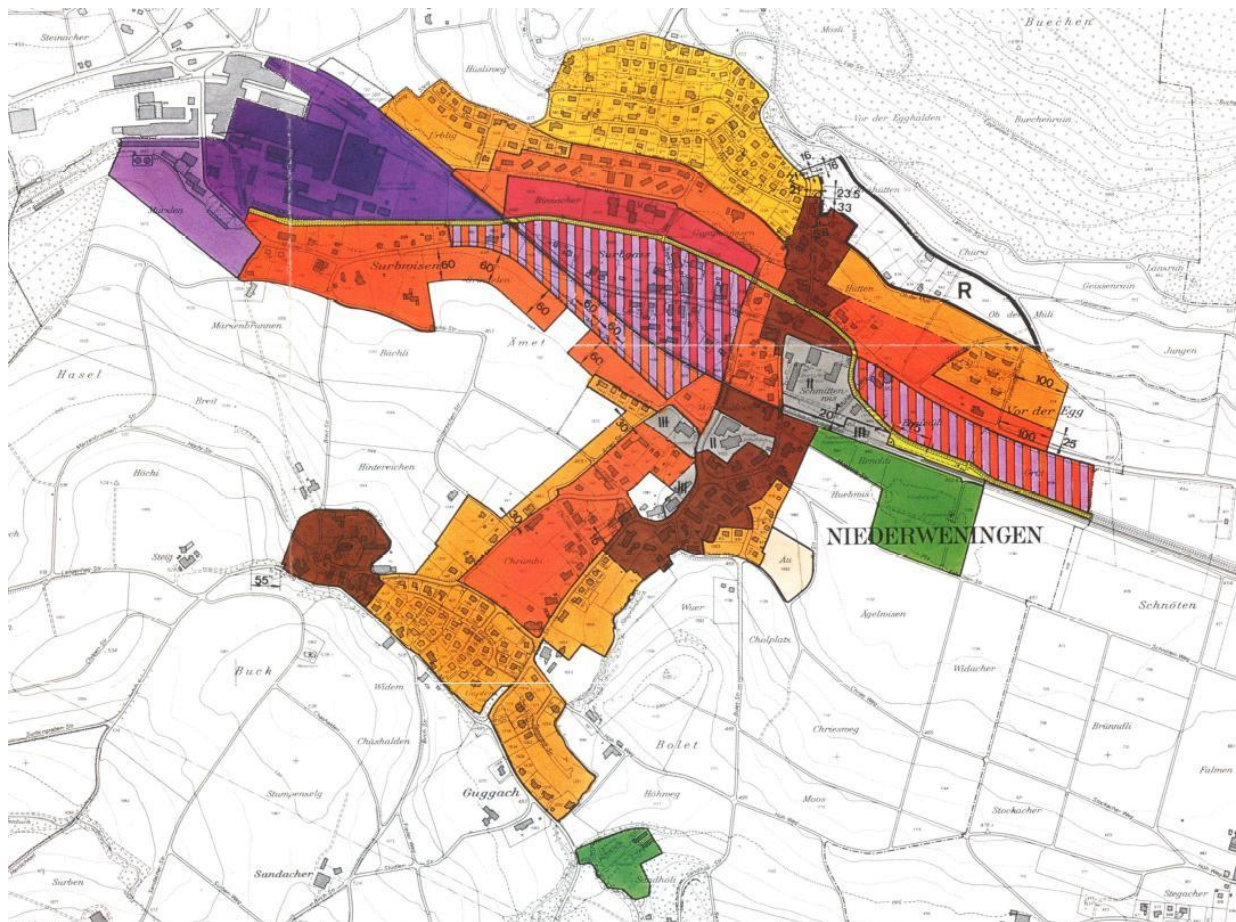




Siedlung, Verkehr, Landschaft

1 Ist-Zustand

1.1 Zonenplan



Bauzonen		ES	
	Kernzone	K	III
	Wohnzone, 1 Geschosse	W1	II
	Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
	Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II
	Wohnzone, 3 Geschosse	W3	II
	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III
	Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III
	Industriezone	I	III
	Gewerbezone	G	III
	Zone für öffentliche Bauten	OB	*

Weitere Zonen		
	Reservezone	R -
	Freihaltezone	F -
	Erholungszone für Sport- und Freizeitanlagen	E -
	Landwirtschaftszone, kommunal	LWko III

1.2 Lagebeschreibung

Die Gemeinde Niederweningen mit ihren 2'717 Einwohnern (Stand 31.12.2010) ist die westlichste Gemeinde des Kantons Zürich. Sie liegt im Wehntal zwischen den Hügelzügen Egg im Norden und Lägern im Süden. Sie ist die einwohner- und arbeitsplatzmässig grösste Gemeinde der vier Wehntaler Gemeinden.

Die S5 bietet den Anschluss an den Grossraum Zürich. Aufgrund der guten Busverbindungen ist der Anschluss an Baden und den Kanton Aargau gewährleistet. Durch die Gemeinde führt die Kantonsstrasse. Der Anschluss zur Autobahn ist sowohl Richtung Zürich als auch Richtung Aargau in gut 15 Minuten erreichbar.

Der überbaute Teil ist geprägt von Wohnzonen, einem kleineren Anteil Gewerbebezonen und dem Industrieareal der Bucher Industries im Westen. Niederweningen hat seinen ländlichen Charakter mehrheitlich bewahrt.

1.3 Fläche

Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt 688 Hektaren:

Flächenart	Prozent	Hektaren
Siedlungsgebiet	9 %	61.92 ha
Landwirtschaft	49 %	337.12 ha
Wald	38 %	261.44 ha
Verkehr	4 %	27.52 ha
Total	100 %	688.00 ha

Die Bauzone umfasste 2005 94 Hektaren, davon waren 70.1 % überbaut.
Die Bauzone umfasste 2008 94 Hektaren, davon waren 72 % überbaut.

1.4 Entwicklung der Einwohnerschaft seit 1980

Die Anzahl der Einwohner/innen hat sich seit 1980 mehr als verdoppelt:

Jahr	Einwohner	Jahr	Einwohner
31.12.1980	1'239	31.12.2000	2'240
31.12.1981	1'306	31.12.2001	2'326
31.12.1982	1'330	31.12.2002	2'360
31.12.1983	1'379	31.12.2003	2'390
31.12.1984	1'408	31.12.2004	2'411
31.12.1985	1'447	31.12.2005	2'455
31.12.1986	1'482	31.12.2006	2'450
31.12.1987	1'506	31.12.2007	2'555
31.12.1988	1'487	31.12.2008	2'646
31.12.1989	1'519	31.12.2009	2'649
31.12.1990	1'587	31.12.2010	2'729
31.12.1991	1'607		
31.12.1992	1'626		
31.12.1993	1'697		
31.12.1994	1'717		
31.12.1995	1'732		
31.12.1996	1'730		
31.12.1997	1'842		
31.12.1998	2'051	31.12.2018	3'000
31.12.1999	2'137	31.12.2025	3'200

1.5 Zusammensetzung der Einwohnerschaft

In Niederweningen wohnen mehrheitlich Familien.

Haushalt	1980	%	1990	%	2000	%
Familien	212	46.7	262	43.5	323	37.4
Elternteil + Kinder	22	4.8	27	4.5	48	5.6
Paare ohne Kinder	101	22.2	151	25.1	257	29.8
Einzelpersonen	99	21.8	150	24.9	211	24.4
Rest	20	4.4	12	2.0	24	2.8

Alter	1970	1980	1990	2000	2005	2009
0 – 19 Jahre	33.9 %	28.7 %	28.6 %	27.0 %	28.0 %	26.7 %
20 – 64 Jahre	58.2 %	60.2 %	60.0 %	64.9 %	63.0 %	62.7 %
Älter als 65 Jahre	7.9 %	11.1 %	11.4 %	8.1 %	9.0 %	10.6 %

1.6 Zusammensetzung der Wohneinheiten

Haushalt	1980	%	1990	%	2000	%	2005	%	2009	%
1- und 2-Zimmer-Einheiten	55	12.5	81	13.5	88	9.8	87	9.0	76	8.7%
3- und 4-Zimmer-Einheiten	212	48.2	301	50.2	449	49.9	465	48.2	179	49%
5-Zimmer-Einheiten und mehr	173	39.32	218	36.3	363	40.3	412	42.7	424	42.3%
Total	440	100%	600	100%	900	100%	964	100%	1003	100%

1.7 Entwicklung der Bautätigkeiten: Bauten und Neubauten

Die folgende Tabelle zeigt, wie viele Einheiten in den einzelnen Jahren erstellt wurden.

Jahr	Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Neubauten Einheiten	EFH	11	84	2	43	29	9	3	6	2	0	6	4	0
	MFH	6	0	8	2	0	0	0	0	18	0	4	0	14
	Total	30	84	10	45	29	9	3	6	20	0	28	4	14
Einheiten insgesamt	EFH	238	323	325	370	400	408	411	417	419	419	425	461	462
	MFH	559	559	567	530	528	530	529	528	545	544	566	528	541
	Total	797	882	892	900	928	938	940	945	964	963	991	989	1003

1.8 Arbeitssituation: Gewerbe und Industrie

Der grösste Arbeitgeber Niederweningens ist die Bucher Industries. Die Entwicklung der Betriebe und Angestellten der letzten Jahre sieht folgendermassen aus:

Jahr	1985	1991	1995	1998	2001	2005	2008	2009
Arbeitsstätten	37	53	63	68	75	79	86	-
Beschäftigte total	1'067	967	658	678	729	686	768	-
Davon Bucher Industries	~850	728	585	564	572	466	425	403

1.9 Infrastruktur

Die Infrastruktur der Gemeinde umfasst die Wasserversorgung mit Reservoirs, Wasserfassungen, Pumpwerken und dem Leitungsnetz, die Abwasserentsorgung (mit ARA Zweckverband Oberes Surbtal), die Strassen inkl. Strassenbeleuchtung, eine Wärmezentrale mit Fernleitungsnetz, ein Gemeindehaus mit einer Mietwohnung, Werkhof mit fünf Mietwohnungen, Feuerwehrgebäude mit Gemeindesaal, Zivilschutzanlagen, Mediothek, Freibad (Sommerbetrieb), einen Friedhof, ein Schützenhaus mit Schiessanlagen, zwei Jagdhütten, separate Schutzräume, einen Schnitzschopf, ein Forsthaus, div. Parkplätze und div. kleine Gebäude mit Nebennutzungen.

Das Land der zwei Fussballfelder gehört der Gemeinde, die restliche Fussballanlage gehört, seit der Herauslösung der Primarschule 2010 aus dem Gemeindegut, zur Schule Wehntal.

Zwei Bahnhöfe (SBB/S-Bahn) und eine Bushaltestelle (Aargauer-Linien) liegen im Gemeindegebiet. Ausserdem befindet sich in Niederweningen: Volg, Drogerie, Bäckerei, Migrolino, Post, Metzgerei, Weinhandlung, sieben Gastronomiebetriebe (im Sommer 8), drei Tankstellen.

1.10 Finanzen

Die Gemeinde Niederweningen besitzt mehrere Grundstücke im Siedlungsgebiet. Die beiden grösseren Einheiten sind das Land an der Murzlenstrasse (WG2) im Umfang von rund 10'000m² (Parzelle 2226: 1'045 m², Parzelle 1855: 3'900 m², Parzelle 2310: 5'563 m²) und das Land "Grüt", das eine Fläche von etwa 16'500 m² hat.

Trotz der noch vorhandenen Schulden steht der Finanzhaushalt von Niederweningen auf einer guten Basis. Der Steuerfuss befindet sich momentan auf 112 %. Dies entspricht dem kantonalen Mittel. Die Steuereinnahmen sind in den letzten Jahren sukzessive gestiegen. Gleichzeitig wurde das Gesamtbudget nur leicht erhöht.

1.11 Attraktiver Wohnort

Niederweningen ist dank seiner idyllischen Lage, seinem ländlichen Dorfcharakter, der guten Verkehrssituation, den Schulen im Dorf mit Tagesstrukturen, der Mediothek und dem Schwimmbad ein attraktiver Wohnort.

2) Leitbild

Leitgedanke

Niederweningen soll sanft wachsen, eine umweltbewusste Gemeinde mit hoher Lebensqualität sein, umgeben von einer intakten Landschaft.

Der Gemeinderat sieht es als eine Herausforderung an, Neues zu schaffen und gleichzeitig mit dem bestehenden Raum sorgfältig umzugehen und den Dorfcharakter beizubehalten.

Leitidee 1: Ortsplanung unter Ausschöpfung der gesetzlichen Grundlagen

Die Ortsplanung Niederweningen schöpft die Möglichkeiten der übergeordneten Gesetze aus. Sie basiert unter anderem auf:

- Bau- und Zonenordnung Niederweningen
- Regionales Raumorganisationskonzept Regio-ROK (durch PZU erarbeitend)
- Richtplan des Kantons Zürich
- Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und des Kantons (PBG)

Leitidee 2: Langsame und gleichmässige Entwicklung

Der Gemeinderat strebt eine langsame und gleichmässige Entwicklung von Niederweningen an. Ihm ist dabei sehr wohl bewusst, dass das Wachstum einer Gemeinde, in welcher das Bauland grösstenteils im Besitz von Privaten ist, von einer Behörde nur minimal beeinflusst werden kann. Es soll gewährleistet werden, dass der noch immer ländliche Charakter von Niederweningen bestehen bleibt. Ausserdem soll verhindert werden, dass aufgrund einer extensiven Bautätigkeit die Infrastrukturbauten (Schulhäuser, Gemeindeverwaltung, Werkhof) kurzfristig erweitert werden müssen.

Ein mässiges stetes Wachstum ist für Niederweningen aus mehreren Gründen wichtig: Dadurch, dass in Niederweningen jedes Jahr neue Bauten erstellt werden, kommt durch die Anschlussgebühren ans Wasser- und Abwassernetz oder die Schnitzelheizung Geld in die Spezialfinanzierungskonten. Damit können die Leitungsnetze erweitert und werterhaltend gepflegt werden. Ausserdem steigt der gesamte Steuerertrag. Damit kann die gemeindeeigene Infrastruktur, die momentan mehrheitlich noch nicht an die Kapazitätsgrenzen gestossen ist, erhalten werden. Besonders wichtig ist die stete Bautätigkeit für die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung. Es ist wichtig, dass Familien mit Kindern nach Niederweningen ziehen. Ebenso wichtig ist es, dass altersgerechte Wohnungen für die ältere Bevölkerung vorhanden sind.

Leitidee 3: Neue Bau- und Zonenordnung (BZO) für die Gemeinde

Die 15 Jahre alte Bau- und Zonenordnung wird überarbeitet, sodass Niederweningen über eine einfach anwendbare und verständliche Bauordnung verfügen wird. Die einzelnen Paragraphen der neuen BZO sollen möglichst knapp und prägnant sein, Entwicklungen im Bauwesen der letzten Jahre sollen berücksichtigt werden. Dieses Leitbild gibt dafür die strategischen Ziele vor.

Leitidee 4: Revision des Zonenplanes

Der Zonenplan soll gleichzeitig mit der BZO revidiert werden. Besonders geprüft werden soll in diesem Zusammenhang Folgendes:

- Streichung einzelner Zonen (beispielsweise W1)
- Zusammenlegung von Zonen
- Aufzoning der Zonen auf der Eggseite, Talboden
- Änderung der Zone im Norden der steilen Eggseite (Ausnutzung verbessern, eine hangtypische, feingliederige Bauweise bewirken)
- Zonenzweck überprüfen (Einkaufszentren und Sporthalle)
- Prüfung einer Zentrumszone
- Prüfung allfälliger Schutzzonen (Kernzonen, Gestaltungsplan) für Schützenswerte Bauten

Leitidee 5: Ländliche, dörfliche Struktur erhalten, Umgang mit Baukultur und Dorfstruktur

Der Gemeinderat will die bauliche Geschichte der Gemeinde erhalten und die typischen Strukturen bezeichnen. Die drei Kernzonen sollen in der BZO-Revision bezüglich Grösse kritisch betrachtet

werden-aber bestehen bleiben. Es soll geprüft werden, ob die Bauten östlich der Firma Bucher Industries (Bucher-Villa, Ingenieur-Häuser – Ensembleschutz) als Symbole für die industrielle Entwicklung von Niederweningen erhalten werden sollen.

Den Grundeigentümern in den Kernzonen soll durch klare und knappe Vorschriften ermöglicht werden, ihre Gebäude den Anforderungen der Zeit entsprechend zu unterhalten oder anzupassen. Die Gemeinde setzt sich für eine Baukultur ein, die eine erlebenswerte Umwelt schafft. Dieses Ziel umfasst Bauten, Aussenräume, Verbindungen (Wege, Strassen).

Leitidee 6: Auf dem ganzen Gemeindegebiet hohe und vielfältige Lebensqualität anstreben

In Niederweningen sollen differenzierte Lebensräume gefördert werden. Neben Wohn- und Arbeitszonen sollen Begegnungs-, Erholungs-, Landschafts-, Gewerbe- und Sportzonen die Lebensqualität in der Gemeinde garantieren.

Leitidee 7: Verdichten nach innen

Aufgrund der Strategie des Kantons Zürichs bezüglich der Entwicklung der kleineren Landgemeinden – es können keine neuen Einzonungen gemacht werden – muss Niederweningen das Baugebiet nach Innen verdichten. Niederweningen verfügt über Reserven in überbauten Bauflächen und noch unüberbaute Bauflächen im eingezonten Bereich.

Leitidee 8: Schaffung von Arbeitsplätzen fördern und ermöglichen

In Niederweningen sollen sich Gewerbe, Handel und Dienstleistungen ansiedeln, das vorhandene Gewerbe soll gepflegt werden.

Der Gemeinderat soll sich dafür einsetzen, dass das Areal Grüt überbaut werden kann. Auf diesem Areal (momentan Mischzone Wohn und Gewerbezone, 2 Geschosse) soll dem Gewerbe – allenfalls im Baurecht – ermöglicht werden, sich in Niederweningen anzusiedeln.

Leitidee 9: Bau von Eigentums- und Mietwohnungen fördern

Dem Gemeinderat ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Einfamilienhäusern und Wohnungen wichtig. Der Bau von Mehrfamilienhäusern soll daher unterstützt und gefördert werden.

Leitidee 10: Individualverkehr optimieren und Zugang zum öffentlichen Verkehr fördern

Das bestehende Angebot am öffentlichen Verkehr Richtung Zürich und Kanton Aargau wird gepflegt und ausgebaut. Der Zugang zum öffentlichen Verkehr soll attraktiv sein.

Es wird ein gutes Miteinander-Auskommen zwischen den verschiedenen Mobilitätsmitteln (Fussgänger, Velo, motorisierter Verkehr) gefördert und im Erschliessungsplan der Gemeinde berücksichtigt.

Leitidee 11: Energie

Der Gemeinderat unterstützt CO₂-arme, umweltschonende und lokale Energieträger.

Der Gemeinderat ist sich des Energiebezugs der gemeindeeigenen Immobilien bewusst.

Der hat ein Energiekonzept und erlässt für die Gemeinde eine Energieplanung als behördenverbindliches Planungsinstrument.

Er setzt sich für eine energetische Sanierung der bestehenden Bauten ein.

Leitidee 12: Planungssicherheit im Einzugsbereich des Flughafens Zürich erreichen.

Innerhalb des Planungswertes (die gesamte Bauzone Niederweningen belegend) muss eine Bautätigkeit in den eingezonten Gebieten möglich sein, es ist eine entsprechende Bauweise anzuwenden.

Grundsätze für BZO-Revision:

Der Gemeinderat möchte komplexe oder zu rigorose Vorschriften in der bestehenden BZO vereinfachen. Dazu gehört unter anderem Folgendes:

Allgemeine Vorschriften

- Regeln vereinfachen und verständlich niederschreiben
- Freiheiten für die Eigentümer innerhalb der Gebäude
- Farbgebung und Materialien, insbesondere der Ziegel
- Allgemeine Gestaltungsvorschriften (Staffelung bei Arealüberbauung)
- Bewusst Aussenräume beachten (typisches Merkmal der gewachsenen Baustruktur)

Verdichten

- Grundabstände
- Geschossigkeit
- Abgrabungen und Aufschüttungen an Hang
Schwierigkeit: Stellung der Häuser zum gewachsenen Terrain
- Anrechenbare Untergeschosse in Hanglage, Bsp. W1 3.3.2
- Beschränkung der Baumasse (wenn Gebäudehöhe angepasst wird, muss Baumasse zwingend geändert werden)
- Bauhöhe, Abstände, ohne definierte Geschosse prüfen

Kernzone

- Kernzonenvorschriften (Bsp. Sprossen, Gestaltungselemente)
- Volumen und Hauptgliederung wie Unterländer Bauernhaus
- Fenster ohne Sprossenvorschrift jedoch hohe Gestaltungsqualität in Proportionen und Lage

Schutz

- Schützenswerte Objekte, Denkmalschutz

Dächer

- Dachgestaltung inkl. Flachdach (Dachneigung)
- Ruhige, grossflächige Dachformen (kein Quer- oder Kreuzfirst, keine starken Ausschieblinge)
- Leichte Dachrandabschlüsse