

# Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau

Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

---

Gemeindeverwaltung Niederweningen  
Chantal Nitschké  
Alte Stationsstrasse 19  
8166 Niederweningen

Unser Zeichen: ame/joh

Reg. 5.06.1

Datum:

## Öffentliche Auflage Räumliches Entwicklungskonzept Niederweningen

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 22. November 2018 laden Sie die PZU ein, sich im Rahmen der öffentlichen Auflage zum Entwurf des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) der Gemeinde Niederweningen zu äussern. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) hat sich an der Sitzung vom 11. Januar mit dem Geschäft auseinandergesetzt und äussert sich dazu wie folgt. Aufgrund der knappen Frist war eine Stellungnahme zum Geschäft innert der Dauer der Auflage nicht möglich. Wir bitten um Entschuldigung und hoffen auf eine wohlwollende Prüfung der Hinweise.

### Ausgangslage

Der Gemeinderat von Niederweningen hat sich jüngst mit verschiedenen räumlichen Fragestellungen beschäftigt. In der Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Anliegen und Interessen wurde klar, dass es für eine koordinierte und zielgerichtete Entwicklung der Gemeinde eine Gesamtstrategie braucht. Zu diesem Zweck wurde das REK erarbeitet. Das REK dient als behördenverbindliche Grundlage für nachgelagerte Planungen wie etwa die Revision des Verkehrsrichtplans, die Anpassung der Bau- und Zonenordnung oder die Erarbeitung verschiedener Gebietsplanungen.

Der Formulierung des REK ging die Erarbeitung eines Grundlagenberichts und der Entwurf des Leitbilds 2040 voraus. Das REK wurde unter Einbezug der Bevölkerung erarbeitet. Zu Beginn des Prozesses war die gesamte Bevölkerung eingeladen an einer ganztägigen Bevölkerungskonferenz verschiedene Themen zu diskutieren. Die Rückmeldungen der Bevölkerung fanden anschliessend Eingang in das REK.

### Inhalt des REK

Das REK besteht im Wesentlichen aus einem Bericht, den räumlichen Zielbildern sowie aus einem Massnahmenplan. Der Bericht enthält für die vier Themen «Räume», «Verkehr», «Gewerbe» und «Fokus Gebiet Ost» eine Beschreibung der Ausgangslage, formuliert Ziele für die Entwicklung, fasst die Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz zusammen und hält Massnahmen fest.

Ein Grossteil der räumlichen Fragestellungen, welche im Rahmen der Formulierung des REK bearbeitet wurden, bezieht sich auf den östlichen Teil der Gemeinde. Das REK beinhaltet aus diesem Grund ein eigenes Kapitel mit Fokus auf das «Gebiet Ost». Die Gemeinde hat in diesem Gebiet erhebliche Bauzonenreserven. Die bauliche Entwicklung für Wohnnutzungen war jedoch wegen

---

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, andrea.meier@ebp.ch, jonas.hunziker@ebp.ch

des Fluglärms zuletzt blockiert. Aufgrund der Revision der eidgenössischen Lärmschutzverordnung 2015 können diese Reserven aber wieder aktiviert werden. Auf verschiedenen Arealen bestehen denn auch konkrete Entwicklungsabsichten. Der sistierte Quartierplan Vorderegg im Gebiet nördlich der Wehntalerstrasse soll in den nächsten Jahren abgeschlossen werden. Daneben bestehen weitere Planungs- und Bauvorhaben wie etwa die Entwicklung der heute nicht überbauten Gebiete Ebnimüli und Grüt südlich der Wehntalerstrasse, der Bau einer Doppelturnhalle bei der Schulanlage oder die Revitalisierung der Surb. Neben der Entwicklung der Bauzonenreserven ist die Verbesserung der Erschliessung eines der zentralen Ziele im Gebiet Ost. Im Rahmen der Planung der Gebiete Ebnimüli und Grüt sollen auch Möglichkeiten zur Optimierung der Erschliessung des Bahnhofsgebiets identifiziert werden. Daneben hält das REK fest, dass verschiedene Fuss- und Veloverbindungen verbessert werden sollen, u. a. jene über die Wehntalerstrasse sowie zu den Sportplätzen südlich der Bahnlinie.

Verschiedene Massnahmen wurden in diesem Zusammenhang bereits ergriffen. Aktuell werden die verschiedenen Erschliessungsmöglichkeiten im Gebiet Ost mit einer Erschliessungsstudie geprüft. Um die Möglichkeiten für verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten offen zu halten, hat die Gemeinde den Erlass einer Planungszone in den Gebieten Ebnimüli und Grüt sowie im Bereich des Bahnhofs beantragt. Die Planungszone wurde von der Baudirektion im April 2018 für drei Jahre erlassen.

Das REK hält in den übrigen Kapiteln «Räume», «Verkehr» und «Gewerbe» u. a. folgende Ziele fest, die aus regionaler Sicht von Interesse sind:

- «Mässiges» Wachstum von heute rund 3'000 Personen auf rund 4'200 im Jahr 2040
- Verbesserung der Strassenraumgestaltung entlang der Wehntalerstrasse
- Konzentration von «mässig störenden Betrieben» im Bucher-Areal im westlichen Ortsteil
- Ansiedlung von verkehrsintensiven Einrichtungen verhindern

## **Beurteilung aus Sicht der PZU**

Die PZU begrüsst, dass mit dem REK die verschiedenen Planungen und Entwicklungen in der Gemeinde aufeinander abgestimmt werden. Das REK trägt der komplexen Ausgangslage Rechnung und stellt eine zweckmässige Grundlage für die weiteren Planungsschritte dar. Die Inhalte des REK beschränken sich auf die wichtigsten Themen, was angesichts der zahlreichen räumlichen Fragestellungen sinnvoll erscheint. Wir erlauben uns zu den Inhalten des REK folgende Hinweise:

- *Angestrebte Bevölkerungsentwicklung und Aufzonungen (Kapitel 2.2, 2.4, 6.2):*

Kapitel 2.2 hält fest, dass die Gemeinde ein «mässiges Wachstum» auf bis zu 4'200 Personen im Jahr 2040 anstrebt. Dieses Wachstum soll ggf. durch die Entwicklung der Reserven in den überbauten und unüberbauten Bauzonen erreicht werden (vgl. Kapitel 2.4). Gleichzeitig heisst es unter Kapitel 6.2, dass in den zentral gelegenen Wohnzonen auch Nutzungsintensivierung geprüft werden sollen.

*Hinweis:* Die Region nimmt die angestrebte Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zur Kenntnis. Das Wachstumsziel kann gemäss den Berechnungen der Gemeinde durch die Ausnützung der bestehenden Reserven erreicht werden. Grössere Aufzonungen sind aus Sicht der Region dagegen nicht angezeigt. Die Dichtevorgaben für das Jahr 2030 im regionalen Richtplan entsprechen – wie die Gemeinde im Grundlagenbericht selbst erwähnt – in weiten Teilen den bereits bestehenden Nutzungsdichten in der Gemeinde.

- *Umgestaltung Strassenraum Wehntalerstrasse (Kapitel 3.4):*

Kapitel 3.4 erwähnt, dass auf Stufe Region eine Ausdehnung der Bezeichnung «Umgestaltung Strassenraum» im Abschnitt Ebnimüli/Grüt im regionalen Richtplan hingewirkt werden

soll. Der Region ging mit Schreiben vom 22. November 2018 ein entsprechender Antrag ein.

*Hinweis:* Wie bereits im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs vom März 2018 angetönt unterstützt die Region eine Ausdehnung der Bezeichnung. Die Anpassung wird der Delegiertenversammlung im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans im Mai 2019 vorgelegt. Ob die Ausdehnung durch den Kanton im Rahmen der Festsetzung gutgeheissen wird, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

– *Entwicklung Arbeitsplatzgebiete (Kapitel 4.2, 4.4.):*

Gemäss Kapitel 4.2 und 4.4 sollen mässig störende Betriebe auf dem Bucher-Areal konzentriert werden und die gemeindeeigenen Reserven in der Gewerbezone an der Murzlenstrasse bei Bedarf entwickelt werden.

*Hinweis:* Zusammen mit dem westlichen Teil des Areals der Bucher-Guyer AG in der Gemeinde Schneisingen existieren sehr grosse Entwicklungspotenziale für Arbeitsnutzungen, welche bei einer Realisierung erhebliche räumliche und verkehrliche Auswirkungen haben können. Die Gebiete grenzen direkt aneinander. Sie sollten darum unbedingt gemeinsam betrachtet werden. Wir empfehlen, dass die Gemeinde Niederweningen bei einer beabsichtigten Entwicklung frühzeitig den Austausch mit der Gemeinde Schneisingen sucht – wie dies aktuell auch im Fall der geplanten Entwicklung auf dem Areal West gemacht wurde.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen für die weitere Planung viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

**PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND**

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

Lucas Müller

---

Regionalplaner:

EBP, Andrea Meier und Jonas Hunziker

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, [andrea.meier@ebp.ch](mailto:andrea.meier@ebp.ch), [jonas.hunziker@ebp.ch](mailto:jonas.hunziker@ebp.ch)