

INFORMATIONEN ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

VOM 18. MÄRZ 2024

betreffend

die Planungsvorlagen und Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI



Von den Planungsmassnahmen betroffenes Areal: Blick zum "Alten Schulhaus" von der Kreuzung Tüfwis-/Seebnerstrasse her.

Inhaltsverzeichnis

Zielsetzung der Planungsvorlagen in Kürze	3
Vorgeschichte.....	3
Aktuelle Bedürfnisse Dorfzentrum	3
Umsetzung.....	3
Vorgehen und Verfahren der Planungsvorlagen	4
<i>Vorphase</i>	4
<i>Mitwirkung, Vorprüfung und Vertragsgestaltung</i>	5
<i>Festsetzung, Genehmigung und Inkrafttreten</i>	5
Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet.....	6
Ausgangslage.....	6
Änderungen zum Zonenplan.....	6
Ergänzungen zur Bau- und Zonenordnung	8
Wesentliche Nutzungsbestimmungen der BZO	8
Bauliche Nutzung.....	8
Kantonaler Mehrwertausgleich, Kosten	9
Behandlung an der Gemeindeversammlung.....	10
Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel"	11
Allgemeines zum Gestaltungsplan.....	11
Ausgangslage.....	11
Das Richtprojekt.....	12
Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplans	15
Bauliche Nutzung.....	16
Kommunaler Mehrwertausgleich.....	19
Behandlung an der Gemeindeversammlung.....	19
Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI Züri-Unterland	20
Wichtigste Regelungen.....	20
Behandlung an der Gemeindeversammlung.....	22
Kostenfolgen der drei Vorlagen.....	23
Schlussbemerkungen	24
Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	24
Informationen über Folgeprojekte	24
28 Parkplätze für die Öffentlichkeit in der Tiefgarage Dorfzentrum Winkel.....	24
Freiraumprojekt Dorfzentrum Winkel.....	25
Sanierung Werkleitungen und Strassenprojekt Begegnungszone	25

Zielsetzung der Planungsvorlagen in Kürze

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und

Neufestsetzung öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel"

Vorgeschichte

Vor 17 Jahren stimmte die Gemeindeversammlung von Winkel einer Initiative zu, welche im Zentrum der Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verlangte. Ziel dieser Initiative war, die Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen zu schaffen. Auf dieser Grundlage setzte die Gemeindeversammlung im Jahr 2012 den aktuell rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum fest. Seither haben sich jedoch die Bedürfnisse geändert und auf den Grundstücken der Gemeinde und der LANDI Züri-Unterland südlich des "Alten Schulhauses" wurden keine Neubauten erstellt. Der Verkaufsstandort Winkel der LANDI Winkel-Rüti wurde aufgehoben, die Poststelle Winkel geschlossen und die Gemeindeverwaltung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters erstellt.

Anlässlich der Integration der LANDI Winkel-Rüti in den Verbund der LANDI Züri-Unterland wurde das Ladensortiment vergrössert, weshalb die LANDI Züri-Unterland (LANDI) eine Vergrösserung des Volg-Ladens wünschte. All diese veränderten Rahmenbedingungen bewogen den Gemeinderat, die Planungsinstrumente im Zentrumsgebiet auf deren Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

Aktuelle Bedürfnisse Dorfzentrum

Südlich vom "Alten Schulhaus" soll ein attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Winkel entstehen, der auch das Zentrum Breiti miteinbezieht. Hauptelement bildet die Dorfweiese mit einem Spielplatz und weiteren allgemein nutzbaren Aufenthaltsbereichen. Gleich daneben soll ein neuer Bereich entstehen mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Wohn- und Gewerbebauten. Um eine qualitätsvolle Verbindung der Freiräume zum Zentrum Breiti herzustellen, soll die Seebnerstrasse im Abschnitt des Gestaltungsplans als Begegnungszone (Tempo-20) ausgestaltet werden. Die Parkierung wird überwiegend unterirdisch angelegt.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf ihren Parzellen nach Bedarf Gewerbe- und Wohnbauten zu erstellen. Zurzeit bestehen keine Bauabsichten. Wichtig erscheint dem Gemeinderat, der LANDI zu ermöglichen, demnächst ihren neuen, grösseren Dorfladen zu erstellen. Der Volg soll, wie bis anhin, ergänzt werden durch eine Metzgerei, Bäckerei und neu einem Café mit Aussensitzplätzen. Dieses Gartencafé soll am Rand der Dorfweiese, neben dem öffentlichen Spielplatz angeordnet werden.

Umsetzung

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024 die für die Umsetzung des geplanten Dorfzentrums notwendigen Änderungen bzw. Neufassungen der Planungsinstrumente sowie die für den Bau des neuen Dorfladens benötigten Verträge mit der LANDI Züri-Unterland zur Beschlussfassung.



Modellbild aus dem Richtprojekt: Im Vordergrund das "Alte Schulhaus", rechts dahinter der Baukörper des neuen Dorfladens. Hinter dem Dorfladen und links davon die Baukörper für Wohn- und Gewerbebauten der Gemeinde.

Vorgehen und Verfahren der Planungsvorlagen

Vorphase

Aufgrund der komplexen Ausgangslage für die Entwicklung des Zentrumgebiets und Schaffung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums entschieden sich die beiden Grundeigentümer, Gemeinde Winkel und LANDI Züri-Unterland, eine Testplanung durchzuführen, welche im Februar 2019 abgeschlossen wurde. Die Ergebnisse wurden der Bevölkerung im Rahmen einer Orientierungsveranstaltung im September 2019 präsentiert.

In einem weiteren Schritt wurde ein Echoraum mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung eingerichtet mit dem Ziel, in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung ein Richtprojekt zu entwickeln, welches als Grundlage für die zu ändernden Planungsinstrumente dienen sollte. Der Austausch der Teilnehmenden des Echoraums mit den von der Gemeinde beauftragten Planern führte schliesslich zu einem Richtprojekt, welches eine qualitätsvolle Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes aufweist.

Anhand der Ergebnisse aus der Testplanung und der Entwicklung des Richtprojekts wurden die Festlegungen der kommunalen Nutzungsplanung und des gültigen öffentlichen Gestaltungsplans überprüft. Dies führte zur Überarbeitung der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung [BZO] und Zonenplan) und Erarbeitung eines neuen öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel".

Mitwirkung, Vorprüfung und Vertragsgestaltung

Die Planungsinstrumente wurden im Februar 2021 erstmals dem Kanton zur obligatorischen Vorprüfung zugestellt und gleichzeitig zur Mitwirkung durch die Bevölkerung und Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden, regionale Planungsträger) verabschiedet. Letztere haben keine Anpassungswünsche geäussert.

Die Einwendungen aus der Bevölkerung im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wie auch die Stellungnahme des Kantons sind in die Überarbeitung der Planungsinstrumente eingeflossen. Die meisten Anliegen der Einwendenden wurden dabei erfüllt. Im März 2023 konnten die Planungsinstrumente dem Kanton zur zweiten Vorprüfung zugestellt werden und im Sommer 2023 erfolgte dessen positive Stellungnahme.

Für die Realisierung des neuen Dorfladens an der geeignetsten Stelle ist ein Landtausch vorgesehen zwischen der Gemeinde und der LANDI. Die Gemeinde muss der LANDI oberirdische Baumasse zur Verfügung stellen bzw. verkaufen, damit die Verkaufsfläche sinnvoll vergrössert und ein aus ortsbaulicher Sicht erwünschter zweigeschossiger Baukörper gebaut werden kann. Für alle neuen Gebäude und ergänzend zu den Bestimmungen und Festlegungen in den nutzungsplanerischen Instrumenten müssen baurechtliche Regelungen, u.a. Grenz- und Näherbaurechte, eingeräumt werden. Zudem ist die Zugänglichkeit auf dem Grundstück der LANDI für die öffentliche Nutzung zu regeln. Dazu sind mit der LANDI Züri-Unterland Verträge ausgearbeitet worden.

Festsetzung, Genehmigung und Inkrafttreten

Die Planungsvorlagen Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und Neufestsetzung öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" sowie zwei Verträge (Hauptvertrag I und II zwischen der Gemeinde und der LANDI werden der Stimmbevölkerung von Winkel an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024 zur Festsetzung (Planungsvorlagen) bzw. Genehmigung (Hauptverträge I und II) unterbreitet.

Gegen alle Festsetzungs- und Genehmigungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung kann innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden gemäss § 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a Abs. 2 VRG.

Gegen die Genehmigungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung zu den Hauptverträgen I und II kann innert 30 Tagen von dieser Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Rekurs erhoben werden gemäss § 19 Abs. 2 lit. a,b und d i.V.m. § 22 Abs. 1 VRG.

Die Planungsunterlagen hingegen werden zuerst, ergänzt mit den Ergebnissen der Gemeindeversammlung der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung zugestellt. Diese Genehmigung und die Festsetzungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung dazu werden zusammen publiziert. Innert 30 Tagen ab dieser Veröffentlichung kann gegen die Genehmigung durch die Baudirektion und die Festsetzungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden gemäss §§ 329 ff. PBG. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig.

Werden keine Rechtsmittel ergriffen oder sind allfällige Rekurse abschliessend behandelt, erfolgt die Inkraftsetzung der Planungsinstrumente durch den Gemeinderat sowie die Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum" vom 18. Juni 2012.

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Ausgangslage

Die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie der Zonenplan wurden letztmals mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 revidiert und Anfang Februar 2016 durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Die geplante Revision der Nutzungsplanung präzisiert die Zielsetzungen der Initiative aus dem Jahr 2007. Am Perimeter des gültigen öffentlichen Gestaltungsplans und der Gestaltungsplanpflicht in der BZO wird festgehalten.

Die neuen Nutzungsvorstellungen auf dem Areal des Gestaltungsplans Dorfzentrum stehen teilweise in Widerspruch zu einigen Festlegungen in der BZO sowie dem Zonenplan. Es handelt sich vorwiegend um die geplante Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten (öB) für Bauten, welche nicht (mehr) für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Dies betrifft vor allem den Dorfladen, welcher am neuen Ort teilweise in der Zone öB zu stehen käme. Dazu kommt, dass es nicht mehr gestattet ist, eine Zone öB mit einem Gestaltungsplan zu überlagern, der die Wirkung der gesetzlichen Bestimmungen einer Zone öB unerläuft.

Um ein attraktives Dorfzentrum mit jeweils zweckmässig angeordneten Nutzweisen wie Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu schaffen, soll deshalb die Zone öB, soweit sie Teil des neuen öffentlichen Gestaltungsplanes bildet, einer neu zu erlassenden, für den angestrebten Nutzungszweck sachgerechten Zentrumszone (ZI) zugewiesen werden.

Im Rahmen der Teilrevision wurden die Zonenzuweisungen im gesamten Zentrumsgebiet überprüft. Das Zentrum Breiti auf der Westseite der Seebnerstrasse liegt ebenfalls in einer Zone öB. Da sich die Nutzweisen im Zentrum Breiti zumindest teilweise als nicht zonenkonform erweisen (z.B. Wohnungen, Restaurant, Hotel), soll auch an dieser Lage eine Zonenanpassung vorgenommen werden.

Eine Bedingung für die Umzonung von Zonen öB in eine andere Nutzungszone ist der Nachweis, dass nach der Umzonung der Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch die weiteren, in der Gemeinde vorhandenen Zonen öB mittel- bis langfristig abgedeckt ist. Dieser Nachweis hat die Gemeinde erbracht.

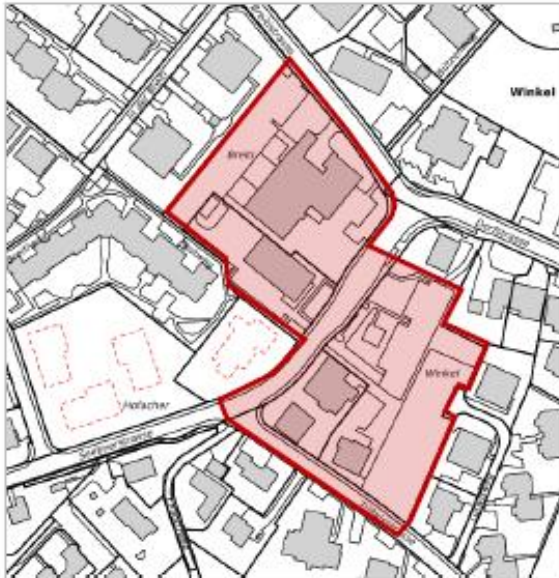
Sowohl die Umzonung als auch die Festlegung der dazugehörenden Bauvorschriften müssen vor der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans beschlossen werden, da sie die Rechtsgrundlagen für die Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans bilden.

Änderungen zum Zonenplan

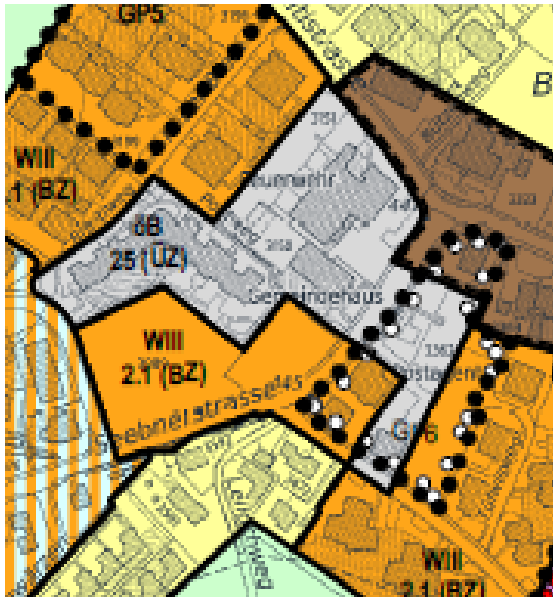
Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung ist in dem vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet anstelle der Zone öB und der Wohnzone WIII durchgehend eine Zentrumszone ZI vorgesehen. Das "Alte Schulhaus" verbleibt unverändert innerhalb der Kernzone.

Für das Zentrum Breiti sieht der Zonenplanentwurf anstelle der Zone öB eine Zentrumszone ZII vor. Diese umfasst die Parzellen Kat.-Nrn. 3150 und 3151 der Gemeinde. Keine Änderung ergibt sich für die Parzelle Kat.-Nr. 3133. Die heutige Nutzweise mit Alterswohnungen ist in der Zone öB konform.

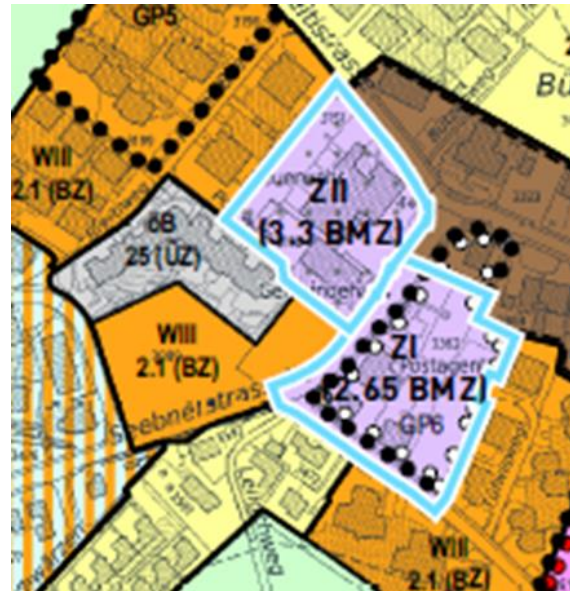
Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Ortszentren, die neben dem Wohnen vor allem der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Die Zonen werden hauptsächlich aufgrund ihrer Nutzungsmasse unterschieden. In der Zentrumszone ZI wird der Wohnanteil auf das heute zulässige Mass aus dem gültigen Gestaltungsplan von 2012 beschränkt; In der Zentrumszone ZII bilden die aktuell vorhandenen Gewerbe- und Wohnflächen die Grundlage für das festgelegte Nutzungsmass.



Planungsperimeter links Auszug aus der amtlichen Vermessung, rechts Orthofoto 2014-2018



Auszug aus dem gültigen Zonenplan



Auszug aus der beantragten neuen Zonierung

	Beantragte Festlegungen
	Zentrumszone I
	Zentrumszone II
	Besondere Nutzungsanordnung, Nutzweise Wohnen im EG nicht gestattet

Auszug aus der Legende zur neuen Zonierung

Ergänzungen zur Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wird im Wesentlichen in zwei Punkten geändert:

- Ergänzung mit den Bestimmungen für die Zentrumszonen ZI und ZII
- Anpassung der Bestimmungen zur Gestaltungsplanpflicht (Zweck)

Die weiteren Anpassungen erfolgen entweder im Zusammenhang mit den oben genannten Änderungen oder sind redaktioneller Natur.

Wesentliche Nutzungsbestimmungen der BZO

- Es erfolgt keine Aufzoning. In der Zentrumszone ZI kann dieselbe bauliche Dichte realisiert werden, welche gemäss gültigen öffentlichen Gestaltungsplan von 2012 beansprucht werden kann. In der Zentrumszone ZII ist die Baumassenziffer aus dem heutigen Bestand abgeleitet. (Mehr dazu nachfolgend unter dem Titel "bauliche Nutzung")
- In der Zentrumszone ZI wird der Wohnanteil auf das heute zulässige Mass aus dem gültigen Gestaltungsplan von 2012 beschränkt. In der Zentrumszone ZII werden der Gewerbe- und Wohnanteil auf das heute vorhandene Mass beschränkt.
- Die Nutzweise Wohnen wird in der Zentrumszone ZI bis zu 80% der gesamten Hauptnutzfläche gestattet; in der Zentrumszone ZII wird sie auf 33% der gesamten Hauptnutzfläche beschränkt, was dem heutigen Bestand entspricht. Dazu kommt die Einschränkung, dass im Erdgeschoss der Zentrumszone ZII die Wohnnutzung ausgeschlossen wird.
- In der Zentrumszone ZII wird die Nutzweise Dienstleistungsbetriebe, Läden, Gaststätten u.ä. gemäss Bestand, d.h. bis maximal 43% der jeweils erstellten Hauptnutzfläche gestattet. Betriebe der öffentlichen Verwaltung und öffentlichen Dienste sind bis zum maximal zulässigen Nutzungsmass gestattet.
- In beiden Zentrumszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III für Mischnutzungen, d.h. es sind nur mässig störende Betriebe zulässig. Sie dürfen zudem keinen unverhältnismässigen Verkehr auslösen.
- In beiden Zentrumszonen werden keine Dachformen vorgeschrieben bzw. ausgeschlossen.

Bauliche Nutzung

Wieviel an einem bestimmten Ort baulich genutzt werden darf, wird in der BZO und dem Zonenplan festgelegt. Aufgrund der nachfolgend beschriebenen unterschiedlichen Festlegungen der Nutzung wurde östlich der Seebnerstrasse eine Zentrumszone ZI und westlich davon eine Zentrumszone ZII definiert.

Für die Zentrumszone ZI wurde das im rechtskräftigen Gestaltungsplan von 2012 festgelegte Nutzungsmass (Baumasse BM) als massgebend eingestuft. Es soll keine Erhöhung der Ausnutzung zugelassen werden. Um dies zu verankern wurde das Nutzungsmass durch die

maximal zulässige oberirdische Baumasse (§ 258 PBG in der Fassung vom 28. Februar 2017) bestimmt (vgl. mehr dazu auf Seite 16).

Für die Zentrumszone ZII gibt es hingegen kein richtungsgebender Wert für die Festlegung des Nutzungsmasses, weil der Bereich in der Zone öB liegt, welche wegen ihrer besonderen Merkmale keine Nutzungsziffer beinhaltet.

Aufgrund der Festlegungen über den Fluglärm sind Massvorgaben, welche in Widerspruch mit den aktuellen baulichen Gegebenheiten stehen, nicht zulässig. Der Gemeinderat hat deshalb die oberirdische Baumasse der bestehenden Bauten, differenziert auf die vorhandenen Nutzweisen, erhoben. Das nun für Hauptgebäude und besondere Gebäude gesamthaft festgelegte Nutzungsmass der neuen Zentrumszone ZII, nämlich eine Baumassenziffer von maximal $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ steht in Übereinstimmung mit dem baulichen Bestand.

Kantonaler Mehrwertausgleich, Kosten

Es fällt kein kommunaler Mehrwertausgleich an. Dieser ist grundsätzlich fällig bei Zonierungsänderungen (Umzonung, Aufzonung) und bei Mehrausnutzungen, die bei Sondernutzungsplanungen entstehen (vgl. Seite 19).

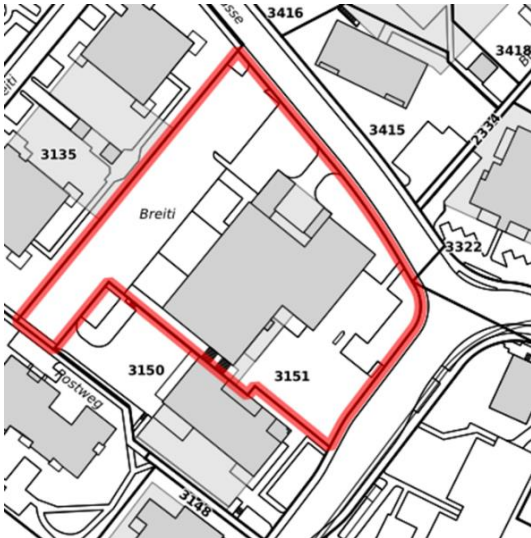
Der Kanton hingegen erhebt gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten, welche einer Einzonung gleichgesetzt wird. Sie beträgt 20% des Mehrwerts, der durch die Einzonung entsteht, sofern der Mehrwert pro Parzelle nicht weniger als Fr. 30'000.00 beträgt.

Die Gemeinde hat ein Mehrwertgutachten erstellen lassen, in welchem der Mehrwert jeder von der Umzonung in die Zentrumszonen betroffenen Parzelle errechnet wurde. Der Kanton hat das Gutachten geprüft und akzeptiert. Er hat aufgrund dieses Mehrwertgutachtens bereits Mehrwertprognosen errechnet und sie allen betroffenen Grundeigentümern zugestellt. Für die gemeindeeigenen Parzellen fällt gemäss kantonomer Prognose eine Mehrwertabgabe Total Fr. 66'139.00 an.

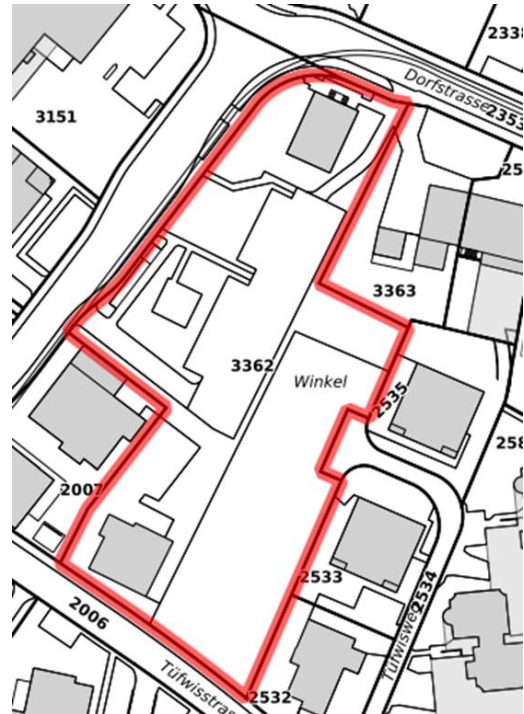


Für die Parzelle Kat.-Nr. 3150 (auf welcher die Gemeindeverwaltung steht) beträgt die Mehrwertabgabe voraussichtlich Fr. 5.20 pro m^2 , Total Fr. 9'848.00.

Die Gemeinde übernimmt, nebst ihrem Anteil auch den Anteil der Stockwerkeigentümer der Seebnerstrasse 19 im Umfang von Fr. 3'840.70 (gemäss Prognose), da sich für letztere keinerlei Vorteile aus der Umzonung ergeben.



Für die Parzelle Kat.-Nr. 3151 (auf welcher das Zentrum Breiti steht) beträgt die Mehrwertabgabe voraussichtlich Fr. 4.60 pro m². Der Gesamtbetrag beläuft sich gemäss Prognose des Kantons auf Fr. 22'691.00



Für jene Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 3362 (im Gestaltungsplangebiet) welche von der Umzonung betroffen ist, beträgt die prognostizierte Mehrwertabgabe Fr. 11.60 pro m², Total Fr. 33'500.00.

Aus der Teilrevision der Nutzungsplanung fallen keine weiteren Kosten an. Mehr zu den Kosten der Planungsvorlagen und dem Ertrag aus den Verträgen mit der LANDI auf Seite 23.

Behandlung an der Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

- Änderung der Bau- und Zonenordnung, "Erlass Zentrumszonen [ZI und ZII]" vom 12. Dezember 2023
- Änderung des Zonenplans, "Erlass Zentrumszonen [ZI und ZII]" vom 12. Dezember 2023
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zum Erlass "Zentrumszonen [ZI und ZII]" vom 12. Dezember 2023
- Bericht zu den gesamten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023

Die Änderungen zur BZO und dem Zonenplan werden an der Gemeindeversammlung im Detail beraten, d.h. dazu sind Änderungsanträge zulässig.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist zur Kenntnis zu nehmen.

Der Bericht über die gesamten Einwendungen zur Teilrevision der Nutzungsplanung und zur Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans wird unter Traktandum 2 behandelt. Der Bericht ist (in zustimmendem Sinn) zur Kenntnis zu nehmen.

Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel"

Allgemeines zum Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine in ortsbaulicher, architektonischer, wohngygienischer sowie landschaftlicher Hinsicht optimalen Überbauung eines bestimmten Gebietes geschaffen. Der Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument, welches mit einer massgeschneiderten Bau- und Zonenordnung verglichen werden kann. Das heisst, in einem Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes Gebiet die Zahl, Lage, äusseren Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten geregelt. Ausserdem können darin wichtige Festlegungen wie zum Beispiel zur Umgebungsgestaltung enthalten sein.

Der formelle Teil eines Gestaltungsplans setzt sich – wie auch vorliegend – meist aus einem Situationsplan und den dazugehörigen Bestimmungen (Vorschriften) zusammen. In der vorliegenden Planungsvorlage wurde anhand des Richtprojekts das Ausmass und die Stellung der möglichen Bauten sowie die Anordnung von weiteren Nutzungen (u.a. Bereiche für die Parkierung und den Grünraum) in einem Situationsplan festgelegt. Die Regelungen dazu wurden in den Vorschriften zum Gestaltungsplan festgehalten.

Diese Regelungen ersetzen die Bestimmungen in der BZO für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet und gelten weiter, auch wenn die BZO im Laufe der Jahre revidiert wird.

Ausgangslage

Seit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum im Jahr 2012 wurden keine neuen Gebäude erstellt. Die Gemeindeverwaltung wurde in das Gebäude der ehemaligen Poststelle eingegliedert. Aufgrund organisatorischer Entscheide wurde von den im Gestaltungsplan enthaltenen Möglichkeiten bisher keinen Gebrauch gemacht. Dadurch wurde dem Gestaltungsplan auch der inhaltliche Sinn und Zweck entzogen. Dieser öffentliche Gestaltungsplan ist nach wie vor rechtskräftig. Da in der aktuellen kommunalen Bau- und Zonenordnung in Ziffer 10.5 eine Gestaltungsplanpflicht für das im Zonenplan festgehaltene Gebiet vorgegeben ist, kann der öffentliche Gestaltungsplan von 2012 nicht ersatzlos aufgehoben werden. Er muss neu aufgesetzt werden.

Bei der Integration der LANDI Winkel-Rüti wurde von der LANDI Züri-Unterland eine Vergrösserung des Volg-Ladens gewünscht. Die Bäckerei soll die Möglichkeit erhalten, eine Cafeteria einzurichten. Die im Dorfladen eingegliederte Postagentur und Metzgerei sollen sich räumlich besser eingliedern. Der Gemeinderat begrüsst diese Absichten. Der Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs in der Gemeinde bildet für ihn ein zentrales Element seiner Entwicklungsvorstellungen für das Zentrumsgebiet. Gemeinsam mit der LANDI beschloss der Gemeinderat deshalb, die erwünschten Nutzweisen sowie die generelle Entwicklung und Gestaltung im Dorfzentrum mit einer Testplanung zu prüfen.

Das aus der Testplanung hervorgegangene Ergebnis mit der Konzeptvariante «Dorfwiese» wurde zum Richtprojekt "Dorfwiese" weiterentwickelt. Die Planungsschritte wurden in engem Kontakt mit der Bevölkerung vorgenommen. Dazu wurde ein Echoraum mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung eingerichtet. Der Austausch mit den Fachplanern führte zu einem umfassenden Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden formellen Gestaltungsplan.

Das Richtprojekt

Südlich vom "Alten Schulhaus" soll ein attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Winkel entstehen, der auch das Zentrum Breiti miteinbezieht. Hauptelement ist die Dorfweise mit Spielplatz und weiteren Aufenthaltsbereichen. Gleich daneben soll ein Bereich entstehen mit dem Dorfladen sowie Wohn- und Gewerbebauten.

Während die Bauabsichten der LANDI im Wesentlichen bekannt sind, hat die Gemeinde weder eine unmittelbare noch eine mittelbare Absicht für eine bauliche Umsetzung. Je nach Bedarf können auf dem (neuen) Areal der Gemeinde Wohnungen und/oder Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen entstehen. Das Richtprojekt geht von zwei Baukörpern aus.

Im Interesse der Bevölkerung erscheint es dem Gemeinderat wichtig, der LANDI zu ermöglichen, demnächst ihren neuen, grösseren Dorfladen zu bauen. Der Volg (mit der Postagentur) soll ergänzt werden durch eine Metzgerei, Bäckerei und einem Café mit Aussensitzplätzen. Dieses Gartencafé soll am Rand der Dorfweise, neben dem öffentlichen Spielplatz angeordnet werden.

Das Richtprojekt präsentiert sich wie folgt:



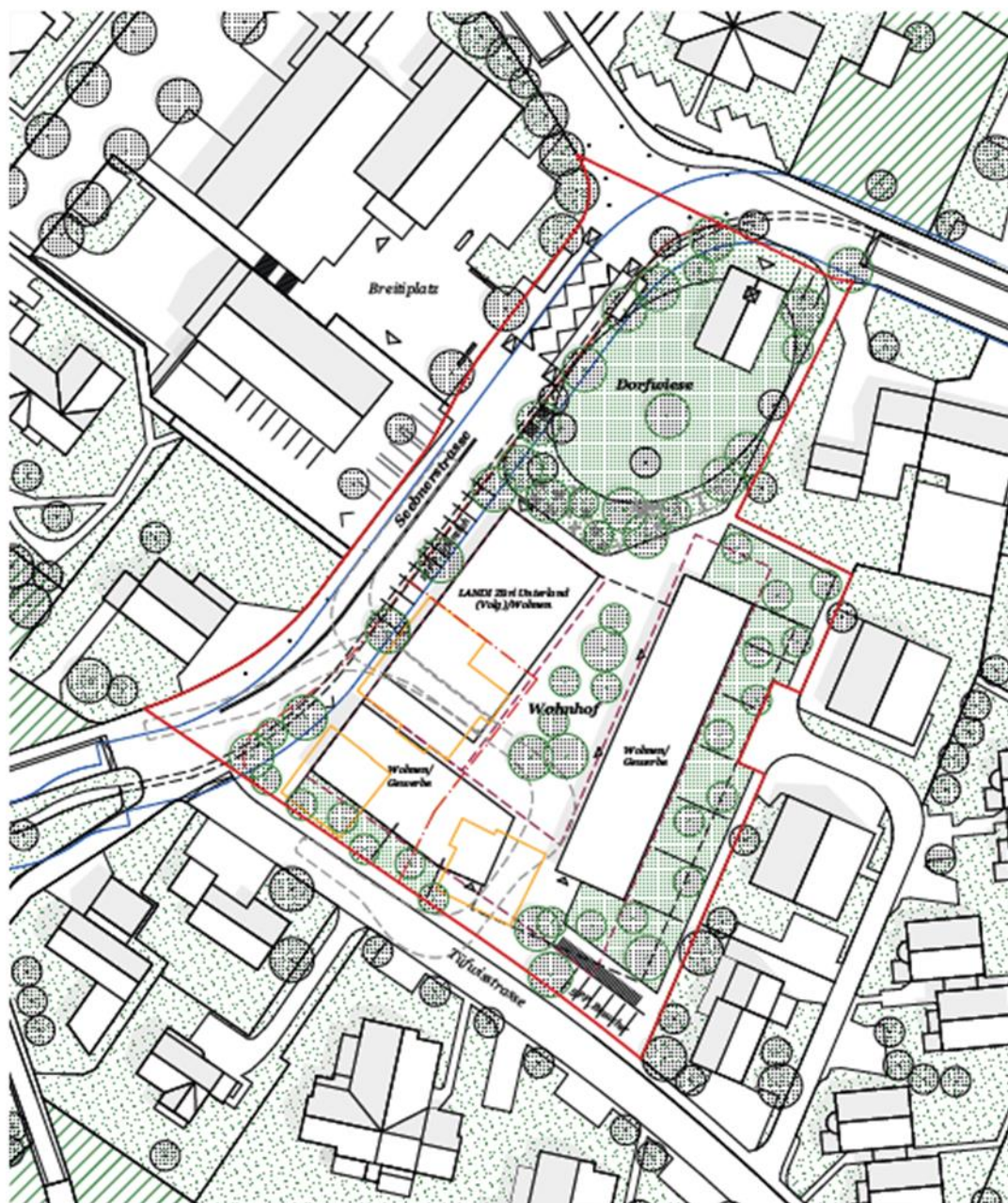
Blick von der Kreuzung Seebner-/Dorf-/Breiti-strasse über die Bushaltestellen zu den drei neuen Baukörpern

Auszug aus dem Richtprojekt vom 24.2.2023



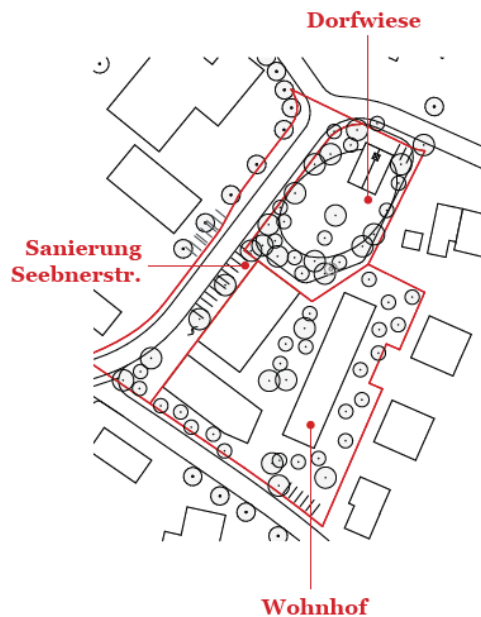
Blick von der Seebnerstrasse nach Norden zum "Alten Schulhaus"

Auszug aus dem Richtprojekt vom 24.2.2023



- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- - - Parzellengrenzen bestehend
- Abbruch Bestand
- Gewässerraum
- - - Schleppkurven Lieferwagen

Auszug aus dem Richtprojekt vom 24.2.2023, Situation Dorfzentrum nach Umsetzung aller Teilprojekte



Das Richtprojekt besteht aus drei Teilprojekten: Sanierung der Seebnerstrasse, Erstellung der Dorfwiese und des "Wohnhofs" bzw. des Wohn-/Dienstleistungsbereichs.

Die Dorfwiese ist das Herzstück der Planung. Die grüne Mitte wird umsäumt mit Bäumen, unter welchen das Gartencafé und der öffentliche Spielplatz angeordnet werden.

Nach dem Bau des Dorfladens und des öffentlichen Spielplatzes wird bis zur Erstellung der übrigen Gebäude der Bereich "Wohnhof" als begrünter Freiraum mit einzelnen Bäumen ausgebildet.

Entlang der Strassen wird das Konzept des Zentrums Breiti mit der Anordnung von Bäumen in den Vorzonen weitergeführt.



Die Sanierung der Seebnerstrasse erfolgt in Abstimmung mit der Entwicklung auf dem Areal. Dabei soll sie im Abschnitt des Gestaltungsplans durch ein angepasstes Verkehrsregime (Begegnungszone) und einer angemessenen Gestaltung vom trennenden zum verbindenden Element in der Ortsmitte aufgewertet werden. Entlang der Seebnerstrasse werden 10 öffentliche Parkplätze angeordnet.

Aktuell ist vorgesehen, die Sanierung und Neugestaltung der Seebnerstrasse erst nach dem Bau des Dorfladens und der Dorfwiese vorzunehmen.



Der Dorfladen mit einem Gartencafé sowie die Dorfwiese und der Spielplatz werden in derselben, ersten Bauetappe erstellt.

28 öffentliche Parkplätze können entweder gleichzeitig mit der Erstellung der Tiefgarage durch die LANDI Züri-Unterland unterirdisch angeordnet werden (Variante B gemäss Richtprojekt) oder bis zur einer zweiten Bauetappe oberirdisch im Bereich der Tüfwisstrasse angeordnet werden (abgebildete Variante A)



In der zweiten und ev. dritten Bauetappe werden die Gebäude auf dem (neuen) Grundstück der Gemeinde erstellt und der Grünraum fertig gestaltet.

Bis auf je 5 oberirdische Parkfelder für Kunden oder Besucher der beiden neuen Gebäudekörper und 2 Parkfelder für das "Alte Schulhaus" werden alle Parkplätze unterirdisch angeordnet.

Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplans

- Es werden innerhalb der Zentrumszone ZI bzw. des Gestaltungsplanperimeters drei Baubereiche geschaffen. Hauptgebäude dürfen nur in diesen Baubereichen angeordnet werden. Innerhalb der Baubereiche ist die Platzierung der Gebäude grundsätzlich frei. Pro Baubereich werden die zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen und die maximale Bau-masse für oberirdische Gebäude festgelegt.
- Der Baubereich A liegt in der neuen Parzelle der LANDI. Während im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzungen in Form von Ladengeschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit diesen in Zusammenhang stehenden gastronomische Nutzungen zulässig sind, sind im Obergeschoss alle Nutzungen im Rahmen der Zentrumsvorschriften ZI erlaubt.
- Im Baubereich B und C auf der neuen Parzelle der Gemeinde können die Nutzweisen Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass der Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sowie jeweils separat pro Baubereich A und B mindestens 20% der Nettogeschossfläche beträgt.
- Zwischen den Gebäuden auf den Baubereichen A und B ist die geschlossene Bauweise gestattet, damit die LANDI genügend Anordnungsspielraum für die Anlieferung hat. Hin-gegen ist zwischen den Gebäuden auf den Baubereichen B und C die geschlossene Bauweise nicht möglich.
- Das Schutzobjekt «Altes Schulhaus» soll unverändert beibehalten werden. Es soll keine Umnutzung zu Wohnzwecken erlaubt werden, für welche grössere Eingriffe in die erhaltenswerte Bausubstanz genommen werden müssten.
- Der Gestaltungsplan stellt höchste Ansprüche an die Gestaltung sowohl der Bauten als auch der Freiräume. Die Erfüllung der Qualitätsanforderungen muss bei allen Baugesuchen durch ein Fachgutachten bestätigt werden. Die Gestaltung der Freiräume ist in einem separaten Freiraumprojekt aufzuzeigen.
- Die bauliche Umsetzung kann etappiert werden. Allerdings ist die Dorfweise zwingend mit der ersten Bauetappe auszuführen.

- Die Tiefgaragen Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Seebnerstrasse. Ab der Tüfwisstrasse ist die Erschliessung des gesamten Areals für die Notfall- und Unterhaltsdienste sowie die Fussgänger geplant. Die Anlieferung des Dorfladens erfolgt im Einrichtungsverkehr zwischen der Seebner- und der Tüfwisstrasse. Ein öffentliches Fusswegnetz verbindet die Freiräume und stellt den öffentlichen Charakter der Überbauung sicher.
- 10 öffentlich zugängliche Parkplätze werden entlang der Seebnerstrasse und deren 28 in der Tiefgarage angeordnet. Letztere könnten provisorisch bis zum Bau einer zweiten Etappe oberirdisch angeordnet werden.
- Zwischen der Gemeinde und der LANDI ist ein Dienstbarkeitsvertrag erarbeitet und beurkundet worden, welcher die Zugänglichkeit zu allen öffentlichen Flächen und Anlagen sichert.

Die heutige Wertstoffsammelstelle an der Tüfwisstrasse wird ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters neu errichtet. Sie soll bis zum Bau des neuen Werkgebäudes vorübergehend an einer noch nicht definierten Stelle errichtet werden.

Bauliche Nutzung

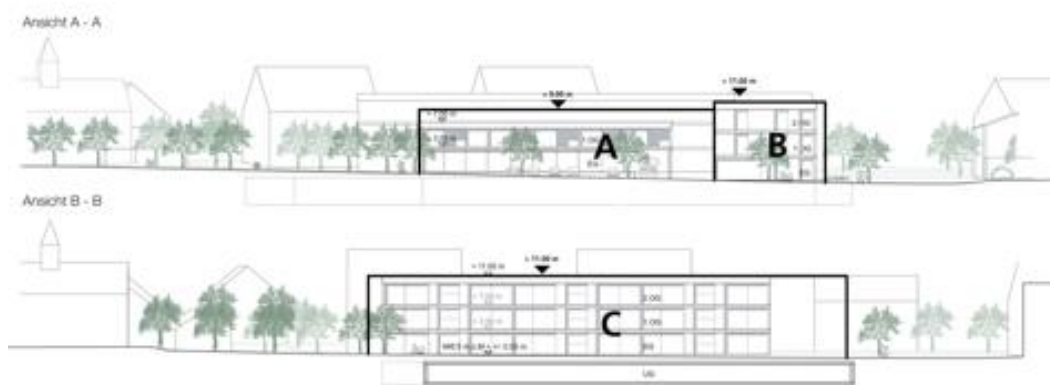
Für die Zentrumszone ZI wurde das im rechtskräftigen Gestaltungsplan von 2012 festgelegte Nutzungsmass (Baumasse BM) als massgebend eingestuft. Es soll keine Erhöhung der Ausnutzung zugelassen werden. Um dies zu verankern wurde das Nutzungsmass durch die maximal zulässige oberirdische Baumasse (§ 258 PBG in der Fassung vom 28. Februar 2017) bestimmt. Damit ergibt sich für das Gebiet der Zentrumszone ZI bzw. des öffentlichen Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» Folgendes:

Maximal zulässige oberirdische Baumasse [Hauptgebäude, m ³] über das gesamte Gebiet des öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel»	19'300 m ³
Davon entfallen auf die einzelnen Teilbereiche	
Baubereich A (aus dem vorherigen Bestand)	3'400 m ³
• mit nachbarrechtlicher Vereinbarung (Baumassentransfer)	4'900 m ³
Baubereich B	5'350 m ³
Baubereich C	7'650 m ³
Altes Schulhaus (Bestand)	1'400 m ³

Diese Verteilung der Baumasse ergibt sich aus der Testplanung als auch aus dem Richtprojekt für das örtlich erwünschte Mass. Die Gliederung ermöglicht für die Baubereiche B und C die Anordnung von jeweils dreigeschossigen Baukörpern. Im Baubereich A ist aus ortsbaulichen Gründen die Anordnung eines zweigeschossigen Baukörpers angemessen.

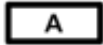
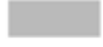
Da der LANDI (Baubereich A) aufgrund der Fläche ihres – angestammten – Grundstückes lediglich eine oberirdische Baumasse von 3'400 m³ zustehen würde, wurde vereinbart, dass sie mindestens 1'000 m³ oberirdische Baumasse übernehmen muss für den Bau eines zweistöckigen Gebäudes, höchstens aber 1'500 m³ übernehmen kann.

Das höchst zulässige Mass im Gestaltungsplangebiet beträgt 19'300 m³. Davon steht den Baubereichen B und C sowie dem "Alten Schulhaus" insgesamt eine oberirdische Baumasse von 17'800 m³ zu. Die Differenz beträgt 1'500 m³, welche jedoch nur die LANDI beanspruchen darf. Der Übertrag von oberirdischer Baumasse an die LANDI, ob nun vollumfänglich oder nur im verpflichteten Umfang, schmälert die Überbaubarkeit des Areals der Gemeinde in keinerlei Hinsicht.

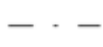


Ausschnitte aus dem Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023

Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2
	Verkehrsbaulinien kommunal, suspendiert	Art. 3
	Baubereiche	Art. 6
	Altes Schulhaus	Art. 8
	Buswartehäuschen, Lage und Grösse schematisch	Art. 9
	Anordnungsbereich «temporäre oberirdische öffentliche Parkierung» mit Zu- und Wegfahrt, Lage schematisch	Art. 13
	Dorfweise mit «Innerer Bereich» und «Saumbereich», Lage schematisch	Art. 18
	Vorzone Seebnerstrasse, Lage schematisch	Art. 20
	Strassenbaumreihe, Lage schematisch	Art. 20
	Vorzone Tüfwisstrasse, Lage schematisch	Art. 21
	Hofbereich, Lage schematisch	Art. 22
	Freiraum Siedlung, Lage schematisch	Art. 23
	Bäume, schematische Anzahl und Lage	Art. 24
	öffentliche Fusswegverbindungen, Lage schematisch	Art. 25
	Zu- / Wegfahrt Tiefgarage, Lage schematisch	Art. 26
	Anordnungsbereich «oberirdische Parkierung», Lage schematisch	Art. 28
	Anordnungsbereich «oberirdische öffentliche Parkierung», Lage schematisch	Art. 28
	Zu- / Wegfahrt Anlieferung, Lage schematisch	Art. 29
	Anordnungsbereich «Anlieferung», Lage schematisch	Art. 30

Informationsinhalt

	Gebäude Richtprojekt (Stand 24.02.2023)
	Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
	Freiraum- und Strassenraumgestaltung Richtprojekt / BGK (Stand 24.02.2023 / 20.04.2021)
	Gewässerraum (Festlegung 02.07.2020)
	Verkehrsbaulinien kommunal



Legende zum Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023

Kommunaler Mehrwertausgleich

Bei der Umsetzung des vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplans fällt kein kantonaler Mehrwertausgleich an. Ein kommunaler Mehrwertausgleich ist grundsätzlich fällig bei Zonierungsänderungen (Umzonung, Aufzonung) und bei Mehrausnutzungen, die bei Sondernutzungsplanungen entstehen. Der kommunale Mehrwertausgleich kommt jedoch nicht zur Anwendung, weil die rechtlichen Voraussetzungen dafür (Einführung des Mehrwertausgleichs in der BZO Winkel) zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans noch nicht gegeben sind.

Behandlung an der Gemeindeversammlung

Die Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" besteht aus:

- Situationsplan 1:500 öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023
- Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023
- Vertrag "Begründung von Dienstbarkeiten" zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Genossenschaft LANDI Züri Unterland vom 18. Januar 2024
- Bericht zu den gesamten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023

Die Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan unterliegen der Detailberatung. Auch zu den Festlegungen im Situationsplan können Änderungsanträge gestellt werden.

Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde und der LANDI zur Sicherung der Zugänglichkeit zu den öffentlichen Flächen und Anlagen spiegelt die diesbezüglichen Festlegungen im Situationsplan und die Vereinbarungen zum Bau der 28 öffentlichen Parkplätze in der künftigen gemeinsamen Tiefgarage. Über den Vertrag wird deshalb gesamthaft befunden.

Der Bericht zu den gesamthaften Einwendungen ist (in zustimmendem Sinne) zur Kenntnis zu nehmen. Die Einwendungen gelten nicht als Anträge an die Gemeindeversammlung. Wenn an einer nicht berücksichtigten Einwendung festgehalten wird, muss sie an der Gemeindeversammlung als Antrag neu eingebracht werden.

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zur Kenntnis zu nehmen.

Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI Züri-Unterland

Für die Realisierung des neuen Dorfladens an der geeignetsten Stelle im Gestaltungsplangebiet soll ein Landtausch stattfinden und der LANDI zusätzliche Baumasse zur Verfügung gestellt werden. Dazu sind Dienstbarkeitsverträge ausgearbeitet worden, welche ergänzend zu den Regelungen in den nutzungsplanerischen Instrumenten, auch baurechtliche Regelungen für die neuen Gebäude und weitere Vereinbarungen zwischen den Parteien enthalten.

Die Gemeinde hat mit der LANDI drei Verträge (Vorvertrag, Hauptvertrag I und Hauptvertrag II) erstellt. Sie wurden beim Notariat Bülach beurkundet. Die beiden Hauptverträge werden nach der Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung Winkel und der Generalversammlung der LANDI sowie der Inkraftsetzung der Planungsvorlagen im Grundbuch eingetragen.

Der Hauptvertrag I, Begründung von Dienstbarkeiten, sichert die öffentliche Zugänglichkeit der Dorfweise, der öffentlichen Fusswegverbindungen und der öffentlichen Parkplätze. Er bildet eine zwingende Ergänzung des öffentlichen Gestaltungsplans und wird deshalb der Gemeindeversammlung als Teil der Unterlagen von Traktandum 2 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Hauptvertrag II, "Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle", regelt den Landtausch innerhalb des Gestaltungsplangebiets zwischen der Gemeinde und der LANDI und die Grundsätze zum Bau der gemeinsamen Tiefgarage.

Den Vorvertrag über die spätere Begründung von Dienstbarkeiten hat der Gemeinderat in eigener Kompetenz abgeschlossen. Es handelt sich dabei um Dienstbarkeiten, welche voraussichtlich gebraucht werden, damit die LANDI und später die Gemeinde ihre Bauprojekte realisieren können. Er wird der Gemeindeversammlung zur Information vorgelegt.

Wichtigste Regelungen

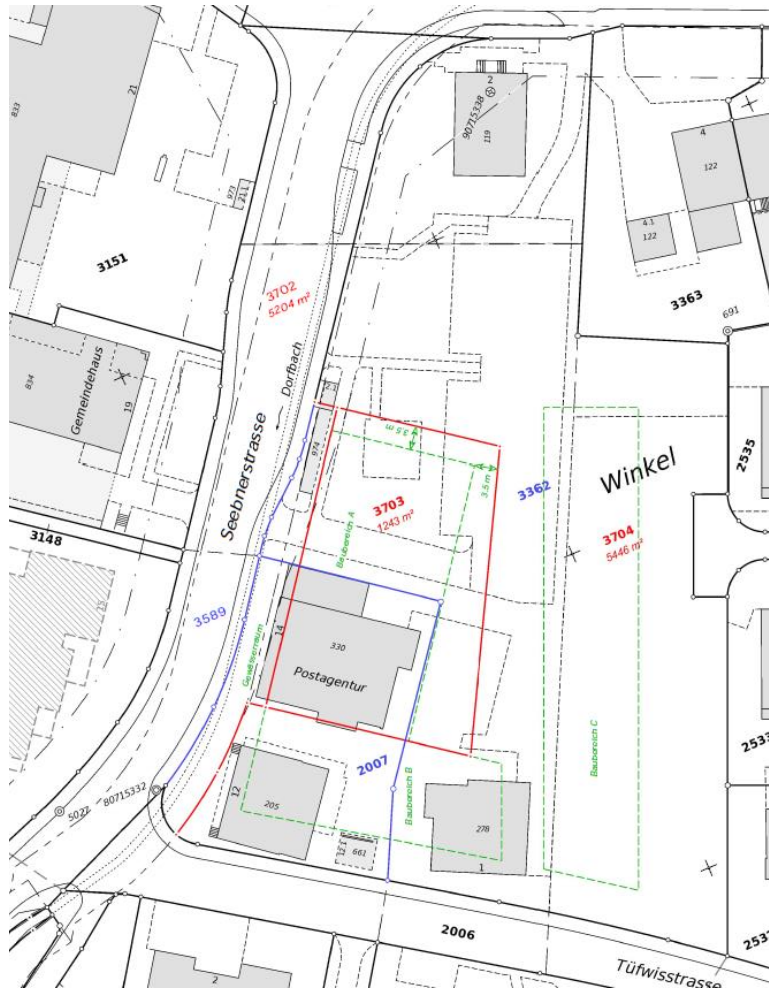
- Damit der neue Dorfladen sowohl für die Kunden, wie auch für die Entwicklung des Dorfzentrums gut platziert ist, werden Teile der heutigen Grundstücke der LANDI und der Gemeinde getauscht. Das neue Grundstück der LANDI umfasst dieselbe Fläche, wie das heutige Grundstück, nämlich 1'243 m². Sowohl die LANDI wie auch die Gemeinde treten Flächen an die Seebnerstrasse ab. Damit wird keine weitere Vereinbarung über die Zuständigkeit für den Bau- und Unterhalt der Vorzone zur Seebnerstrasse fällig.
- Für ihren zweigeschossigen Neubau benötigt die LANDI zusätzliche oberirdische Baumasse zu den 3'400 m³, welche ihr bereits im gültigen Gestaltungsplan zur Verfügung stehen. Sie verpflichtet sich, minimal 1'000 m³, maximal 1'500 m³ Baumasse von der Gemeinde zu erwerben.
- Die LANDI verpflichtet sich, mit ihren Abstellplätzen, auch die 28 öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage zu errichten, vorausgesetzt der Bau des Dorfladens wird nicht verzögert und die Winkler Stimmbevölkerung stimmt einem Antrag des Gemeinderats auf Kauf der 28 Parkplätze zu. Dieser Antrag wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung unterbreitet.
- Im Gebäude des neuen Dorfladens erstellt die LANDI eine öffentliche Toilettenanlage für die Besuchenden des Spielplatzes und der Dorfweise sowie einen öffentlichen Lift mit

Treppenhaus aus der Tiefgarage. Die dafür benötigte oberirdische Baumasse wird kostenlos abgetreten, sofern die Anlagen ausschliesslich der Öffentlichkeit dienen.

- Die Gestaltung der Dorfweise und der gesamten Umgebung, wie auch der Übergänge zum Strassenraum obliegt der Gemeinde. Sie erarbeitet dafür ein ganzheitliches Freiraumprojekt. Der Kostenverteiler mit der LANDI für die Erstellung und den Unterhalt wird in den Verträgen geregelt. Das Freiraumprojekt wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Der LANDI wird das Recht eingeräumt, angrenzend an ihre nördliche Grundstücksgrenze im Saumbereich der Dorfweise ein Gartencafé einzurichten.
- Alle Nutzungsrechte, wie z.B. des Dorfspielplatzes für die Bewohner der allfällig erstellten Wohnungen über dem neuen Dorfladen und des Gartencafés sowie die Mitbestimmungsrechte und die Grenz-, Näherbau- und Fahrwegrechte sollen gegenseitig unentgeltlich eingeräumt werden.



Auszug aus dem Hauptvertrag II, Tauschflächen



Auszug aus dem Mutationsvorschlag 905 vom 10. Oktober 2023

Behandlung an der Gemeindeversammlung

Der Hauptvertrag I zwischen der Gemeinde und der LANDI zur Sicherung der Zugänglichkeit zu den öffentlichen Flächen und Anlagen wird unter Traktandum 2, Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" behandelt.

Der Hauptvertrag II "Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle" vom 18. Januar 2024 zwischen der Gemeinde und der LANDI wird der Gemeindeversammlung unter Traktandum 3 zur Genehmigung unterbreitet, weil die Finanzkompetenzen des Gemeinderats überschritten werden. Grundsätzlich dürfen daher die monetären Teile, u.a. der mit der LANDI vereinbarte Preis pro m² beraten werden.

Sollte die Gemeindeversammlung wesentliche Änderungen am Vertrag beschliessen, kommt der Vertrag mit der LANDI nicht zustande. Er müsste unter Berücksichtigung der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vertragsbedingungen neu ausgehandelt und einer späteren Gemeindeversammlung erneut unterbreitet werden.

Nach der Genehmigung des Hauptvertrags II durch die Gemeindeversammlung wird er vom Verwaltungsrat der LANDI Züri-Unterland deren Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Kostenfolgen der drei Vorlagen

Die Kosten für die Überarbeitung von kommunalen Nutzungsplänen und öffentlichen Gestaltungsplänen gelten aufgrund ihrer Festsetzungspflicht gemäss § 45 PBG als gebunden. Der Gemeinderat hat im Rahmen seiner Kompetenzen die über die Planungsjahre benötigten Mittel in einem Verpflichtungskredit gesprochen. Dieser ist in der Investitionsrechnung der Gemeinde Winkel ausgewiesen.

Die LANDI zahlt, aufgrund ihrer Beteiligung bzw. ihrem Interesse an der Änderung des öffentlichen Gestaltungsplans einen Drittel der Bearbeitungskosten beider Planungsgrundlagen.

Von den 5'782 m² des heutigen Grundstücks Kat.-Nr. 3362 der Gemeinde befinden sich 3'767 m² im Verwaltungsvermögen und 2'015 m² im Finanzvermögen. Die Fläche der Dorf- wiese und diejenigen Quadratmeter, welche an die Seebnerstrasse abgetreten werden, bleiben im Verwaltungsvermögen. Die Fläche für die unterirdisch angelegten 28 öffentlichen Parkplätze bleibt im Finanzvermögen. Die restliche Grundstücksfläche wird ebenfalls dem Finanzvermögen zugerechnet. Die genaue Abgrenzung und Überführung allfälliger Restflächen aus dem Verwaltungs- ins Finanzvermögen kann erst erfolgen, wenn die Bauprojekte der LANDI und des Freiraums abgeschlossen sind und damit die genauen Masse der einzelnen Nutzungen vorliegen.

Der Verkehrswert der Grundstücke, sowohl der LANDI wie auch der Gemeinde, beträgt gemäss Mehrwertgutachten Fr. 1'814.00 pro m². Dieser Preis wurde von beiden Partnern als Grundlage für die Vertragsgestaltungen vereinbart, u.a. auch als Wert der Landanteile, welche an die Strassenparzelle abgetreten werden. Da ein grosses öffentliches Interesse am Betrieb eines Ladens mit dem Sortiment des Volg sowie an einer Metzgerei und Bäckerei mit Cafeteria besteht, soll der LANDI eine Ermässigung von 10% auf dem ausgewiesenen Verkehrswert von Fr. 1'814.00 gewährt werden.

Der Preis der oberirdischen Baumasse, welche die LANDI für die Realisierung ihres neuen Gebäudes von der Gemeinde erwerben muss, beträgt zweidrittel des vereinbarten Landpreises, gerundet Fr. 1'088.00. Die oberirdische Baumasse, welche für die öffentliche Toilettenanlage und Aufgang/Lift aus der Tiefgarage benötigt werden, wird der LANDI nicht in Rechnung gestellt. Die Gemeinde erhält somit zwischen rund Fr. 1'030'000.00 (für 1'000 m³ Baumasse) und rund Fr. 1'575'000.00 (für 1'500 m³ Baumasse) Finanzvermögen.

Aus dem Landtausch zwischen der LANDI und der Gemeinde ergeben sich keine Ausgleichszahlungen. Die gegenseitig eingeräumten Nutzungsrechte, Mitbestimmungsrechte, Grenz-, Näherbau- und Fahrwegrechte zwischen der LANDI und der Gemeinde als Grundeigentümerinnen, werden unentgeltlich eingeräumt. Die Fahr- und Fusswegrechte für die Öffentlichkeit werden usanzgemäss ebenfalls nicht quantifiziert.

Die Mehrwertabgabe an den Kanton aus der Teilrevision der Nutzungsplanung beträgt gemäss Prognose für alle gemeindeeignen Grundstücke Fr. 66'139.00. An die Mehrwertabgabe für das Grundstück Kat.-Nr. 3362 von prognostiziert Fr. 33'500.00 entrichtet die LANDI der Gemeinde Fr. 4.234 pro m³ oberirdische Baumasse, d.h. zwischen Fr. 4'234.00 (für 1'000 m³ transferierter Baumasse) und Fr. 6'351.00 (für 1'500 m³).

Gemäss Art. 16 Ziffer 8, und 12 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens und die Einräumung von Baurechten und die Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'500'000.00.

Schlussbemerkungen

Der gültige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum aus dem Jahr 2012 ist nicht mehr sachgerecht und die Nutzweisen der Gebäude im Zentrum Breiti sind teilweise nicht zonenkonform. Um das Ziel der Initiative aus dem Jahr 2007, die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gemeindezentrums mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetrieben unter den inzwischen geänderten Rahmenbedingungen zu ermöglichen, müssen die Planungsinstrumente angepasst werden. Damit die LANDI einen Neubau erstellen kann, müssen ergänzend zu den Regelungen in diesen Planungsinstrumenten Dienstbarkeiten vereinbart und ein Landtausch sowie eine Übertragung von Baumasse beschlossen werden.

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat erachtet die drei Vorlagen als angemessen, zweck- sowie rechtmässig. Er empfiehlt den Stimmberechtigten, die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet festzusetzen und die Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" zu genehmigen wie auch den beiden Dienstbarkeitsverträgen mit der LANDI Züri-Unterlagen zuzustimmen beziehungsweise sie zu genehmigen.

Informationen über Folgeprojekte

28 Parkplätze für die Öffentlichkeit in der Tiefgarage Dorfzentrum Winkel

Heute sind 38 Pflichtparkplätze für das Zentrum Breiti und weiteren Zentrumsnutzungen auf dem Areal südlich des "Alten Schulhauses" angeordnet. Dort soll die neue Dorfwiese mit dem öffentlichen Spielplatz entstehen. Diese Pflichtparkplätze müssen ersetzt werden. Der Gestaltungsplan sieht deshalb den Bau von 38 öffentlich zugänglichen Parkplätzen vor. Davon werden 10 oberirdisch entlang der Seebnerstrasse angeordnet und 28 unterirdisch in der Tiefgarage. Letztere können vorübergehend bis zu einer zweiten Bauetappe oberirdisch im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordnet werden. Spätestens nach der Realisierung aller Gebäude ist die oberirdische Anordnung dieser 28 Parkplätze aus Platzgründen sowieso nicht mehr möglich.

Die LANDI soll durch die Erweiterung der Tiefgarage anlässlich der Realisierung der Gebäude der Gemeinde auf den Baubereichen B und C möglichst nicht beeinträchtigt werden. Der Gemeinderat hat deshalb mit der LANDI vereinbart, dass die 28 öffentlich zugänglichen Parkplätze nach Möglichkeit in der ersten Bauetappe mit dem Bau der Tiefgarage für das Gebäude auf dem Baubereich A erstellt werden. Die LANDI übernimmt den Bau der gemeinsamen Tiefgarage und tritt danach der Gemeinde ihre Parkplätze ab.

Der Gemeindeversammlung wird der Erwerb der genannten Parkplätze in der Tiefgarage an einer späteren Gemeindeversammlung im Jahr 2024 unterbreitet. Der Erlös aus dem Transfer von oberirdischer Baumasse an die LANDI könnte mit den Baukosten dieser 28 öffentlichen Parkplätze verrechnet werden.

Freiraumprojekt Dorfzentrum Winkel

Zur Sicherung der gesamtheitlichen Gestaltung der Freiflächen wird ein Freiraumprojekt erstellt. Es umfasst alle Aufenthaltsbereiche im Gestaltungsplanperimeter: die Dorfweiese, den öffentlichen Spielplatz, das Gartencafé und die restlichen Grünflächen auch auf der Parzelle der LANDI. Der Übergang und die Anbindung an das bestehende Zentrum Breiti sowie die Strassenrandgestaltungen, die öffentlichen Fusswege und deren Beleuchtung sind ebenfalls enthalten.

Dieses Freiraumprojekt muss zeitgleich mit dem Baugesuch des ersten Bauvorhabens (gemäss heutiger Planung das Gebäude der LANDI) der Baubehörde zur Bewilligung eingereicht werden, um die rasche Umsetzung der Dorfweiese als Herzstück des künftigen Dorfkerns zu bewirken. Die Gemeinde ist zudem verpflichtet, die Dorfweiese mit dem öffentlichen Spielplatz und dem Platz für das Aussencafé in der ersten Bauetappe zu erstellen, d.h. spätestens im Anschluss an die Bauvollendung des ersten Gebäudes, voraussichtlich des Dorfladens.

Dieses Projekt wird der Bevölkerung informationshalber vorgestellt und zwar anlässlich der öffentlichen Auflage der Begegnungszone (vgl. nächster Abschnitt), damit die Gesamtgestaltung erkenntlich wird.

Die Kosten für die bauliche Umsetzung des Freiraumprojekts werden der Gemeindeversammlung unterbreitet. An diesen Kosten (Projektierung und Erstellung) beteiligt sich die LANDI im Umfang von 50% gemäss Hauptvertrag II.

Sanierung Werkleitungen und Strassenprojekt Begegnungszone

Bereits in Auftrag gegeben ist die Projektierung der Sanierung und Gestaltung der Seebnerstrasse zwischen der Kreuzung Dorf- und Breitstrasse und dem Einlenker in die Tüfwisstrasse. Die Werkleitungen werden saniert bzw. erneuert und der eingedolte Dorfbach hochwassersicher ausgebaut. Die Kosten für die Sanierung der Werkleitungen und Instandstellung des Belags sind gebunden, d.h. sie müssen im Rahmen der Unterhaltspflicht der Gemeinde aufgewendet werden.

Die Gestaltung des Strassenraums hingegen ist abhängig vom Tempo-Regime. Im Rahmen der Testplanung wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zum Strassenraum erstellt. Darin ist für den Abschnitt der Seebnerstrasse innerhalb des Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" eine Begegnungszone vorgesehen. Es soll in einem separaten Verfahren "Begegnungs-Zone Dorfzentrum" nach kantonalem Strassengesetz behandelt werden. Das Vorprojekt wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Gleichzeitig soll nach Möglichkeit auch das Freiraumprojekt Dorfzentrum (vgl. vorheriger Abschnitt) informationshalber aufgelegt werden, damit die Winklerinnen und Winkler das ganze Ausmass und das Zusammenspiel der projektierten Flächen erkennen können.

Parallel zu diesem Projekt wird die im Jahr 2005 angeregte Einführung von Tempo-30 behandelt. Es ist vorgesehen, die Projektfestsetzungen (gemäss § 16 des Strassengesetzes) der Begegnungszone wie auch von Tempo-30 zeitgleich vorzunehmen. Die Durchführung der Strassensanierung und anschliessende Gestaltung der Begegnungszone Seebnerstrasse ist aktuell erst nach dem Bau des neuen Dorfladens geplant.

Zurzeit rechnet der Gemeinderat damit, dass sich die Kosten für die Gestaltung der Begegnungszone im Rahmen seiner Finanzkompetenz bewegen und diese deshalb nicht der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden müssen.