



Gemeinde Winkel  
Gemeinderat  
Seebnerstrasse 19  
8185 Winkel

Kanton Zürich  
Baudirektion  
 **Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung  
Team Nord

**Stefan Pfister**  
Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung  
Stampfenbachstrasse 12  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 59  
www.zh.ch/are

Referenz-Nr.:  
KS ARE 23-0173

16. Juni 2023

## **Winkel. Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» — zweite Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 20. März 2023 haben Sie uns die Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Wir haben das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (TBA) sowie die Abteilung Recht & Verfahren des Amtes für Raumentwicklung (ARE/R&V) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen. Deren Stellungnahmen sind in die Vorprüfung eingeflossen. Gerne nehmen wir zur Vorlage wie folgt Stellung:

### **1. Ausgangslage**

Im Jahr 2018 wurde eine Testplanung «Entwicklung Dorfzentrum» erarbeitet. Dabei stand die Entwicklung eines attraktiven und gut funktionierenden Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie einer qualitätsvollen Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raums im Vordergrund. Weiter wurde ein Richtprojekt für das Zentrumsgebiet östlich der Seebnerstrasse ausgearbeitet. Auf dieser Basis soll nun die planungsrechtliche Grundlage für eine ortsbaulich und freiräumlich qualitätsvolle Zentrumsentwicklung mit vielfältigen Nutzungen geschaffen werden. Die erste Vorprüfung zur Teilrevision der Nutzungsplanung ist vor rund zwei Jahren erfolgt.

Vorgesehen ist eine Umzonung der Wohnzone respektive der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumzonen «Z I» und «Z II». Parallel zur Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird im Bereich der Zentrumzone «Z I» ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet – welcher den rechtskräftigen Gestaltungsplan (BDV Nr. 96/13) ersetzen soll. Die Prüfung des Gestaltungsplans erfolgt koordiniert zur kommunalen Nutzungsplanung in einem separaten Vorprüfungsbericht.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan Mst. 1:5000 (Ausschnitt Zentrumsgebiet) vom 3. März 2023
- Änderung der BZO (synoptisch) vom 3. März 2023
- Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen vom 3. März 2023

## **2. Gesamtbeurteilung**

### **Planungsrechtlicher Kontext und Würdigung**

Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist die Gemeinde Winkel dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Es sind somit vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

Das Vorgehen der Gemeinde mit vorgelagerter Testplanung und Erarbeitung eines Richtprojekts wird sehr begrüsst. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung sieht vor, im Gemeindegebiet Winkel die Zentrumszonen «Z I» und «Z II» einzuführen. Gegenüber der gültigen planungsrechtlichen Grundlage soll dabei keine höhere bauliche Dichte zugelassen werden. Hingegen soll mit den zukünftig zulässigen Nutzweisen eine Mischnutzung mit Läden, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltung, Wohnen sowie Einrichtungen und Freiräumen im Sinne eines attraktiven Dorfzentrums ermöglicht werden. Entsprechend den Entwicklungszielen gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist mit der Nutzungsplanungsrevision eine Aufwertung des Dorfzentrums vorgesehen – ohne dabei zusätzliche Nutzungsreserven zu schaffen.

Die Auflagen aus der ersten Vorprüfung wurden mehrheitlich berücksichtigt. Wir begrüssen zudem die tabellarische Übersicht mit Erläuterung zum Umgang mit den Auflagen und Empfehlungen.

Die Umzonung hat eine massgebliche Reduktion der Zonen für öffentliche Bauten auf dem Gemeindegebiet Winkel zur Folge. Voraussetzung für eine solche Reduktion der Zone ist unter anderem der Nachweis, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben gedeckt werden kann. Diesem Nachweis wird mit dem Bericht «Zonen für öffentliche Bauten, Bedarfsanalyse» nachgekommen.

Weiter sind im Bericht nach Art. 47 RPV Präzisierungen zur Abgrenzungslinie Flughafen (AGL) und Aussagen zur Schaffung von zusätzlichen Wohnnutzungskapazitäten erfolgt. Die Erläuterung, dass die Änderung der Zone für öffentliche Bauten zur Zentrumszone keine neuen Kapazitäten für Wohnen schafft, ist jedoch nicht korrekt und entsprechend anzupassen. Die Auflage dazu kann dem vorliegenden Vorprüfungsbericht entnommen werden. Weitere Änderungen am Revisionsdossier sind für seine Genehmigungsfähigkeit nicht notwendig.

## **3. Beurteilung im Einzelnen**

### **Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV**

#### *Reduktion der Zone für öffentliche Bauten*

Voraussetzung für die Reduktion der Zone für öffentliche Bauten ist insbesondere der Nachweis, dass der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung gedeckt werden kann. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde nach der ersten Vorprüfung eine Bedarfsanalyse der Zonen für öffentliche Bauten erstellt (Bericht vom 9. Dezember 2021, Beilage 12.3 zum Bericht nach Art. 47 RPV).

Im Bericht wird der Bestand der Zonen für öffentliche Bauten (ZöB) und die bestehenden Reserven verständlich aufgezeigt. Die Reserven sind in den Gebieten Grossacher und Rüti vorzufinden. Gemäss Bedarfsermittlung sind zusätzliche Flächen für Schulraum und Werkhof notwendig, für welche verschiedene Standortvarianten ermittelt wurden. Zudem begrüssen wir, dass auf die Verfügbarkeit der Reserven über die Eigentumsverhältnisse im Bericht eingegangen wird.

Die Ausführungen im Bericht sind nachvollziehbar und zeigen auf, dass für die benötigten Flächen für die Schulraumerweiterung und Zentralisierung des Werkhofs sowie allfälligen weiteren Nutzungen wie Alterswohnen oder Asylunterkünfte ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Damit ist nachgewiesen, dass mittel- bis langfristig keine zusätzlichen Flächen ausserhalb der bestehenden Bauzone zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben notwendig sind. Der Reduktion der ZöB im Dorfzentrum kann demnach zugestimmt werden.

#### *Wohnnutzungskapazitäten*

Im Bericht nach Art. 47 RPV wurden nach der ersten Vorprüfung entsprechende Präzisierungen zur Zielsetzung und zu den Wohnnutzungskapazitäten aufgenommen, welche grösstenteils nachvollziehbar sind. In Kap. 6.1 (S. 29) erfolgt jedoch die Aussage, dass im Gebiet der zukünftigen Zentrumszone II (westlich der Seebnerstrasse) die Nutzweise Wohnen auf das heute entsprechend genutzte Mass beschränkt wird und gegenüber dem aktuell vorherrschenden Zustand keine zusätzlichen Wohnnutzungskapazitäten geschaffen werden.

Herkömmliches Wohnen darf in einer ZöB nicht angesiedelt werden. Die Planungsmassnahme der Zuweisung einer ZöB zur Zentrumszone, in welcher Wohnen zulässig ist, führt planungsrechtlich zur Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten – auch wenn Wohnnutzungen in der ZöB vorhanden sind. Dies ist im Bericht nach Art. 47 RPV darzulegen.

- ➔ Der Bericht nach Art. 47 RPV ist dahingehend anzupassen, dass die Zuweisung der ZöB zur Zentrumszone II (Z II) planungsrechtlich eine Erhöhung der Wohnnutzungskapazitäten zur Folge hat.

#### **4. Hinweise für nachfolgende Verfahren**

##### **Siedlungsentwässerung**

Die Gemeinde Winkel plant zurzeit die Überarbeitung ihres Generellen Entwässerungsplans (GEP) von 2008. Im künftigen GEP der Gemeinde ist die vorliegende Planung zu berücksichtigen. Für die Entwässerung der einzelnen Liegenschaften in der Gemeinde ist die Richtlinie «Regenwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser» des AWEL von 2022 zu beachten.

#### **5. Formelle Hinweise**

##### *Einreichung von Unterlagen zur Genehmigung*

Für die Genehmigung sind die Unterlagen (Zonenplan, Bauordnung, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV) im Minimum siebenfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung, zwei das Baurekursgericht und eines das Verwaltungsgericht erhalten. Zusätzlich sind die Unterlagen in elektronischer Form gemäss Checkliste



«Unterlagen für die Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren von Richt- und Nutzungsplänen sowie Quartierplänen» einzureichen. Diese kann unter [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch) (→ Raumplanung → Nutzungspläne → Merkblätter) heruntergeladen werden. Weiter sind das Beschlussdokument der Gemeindeversammlung und eine Publikationsbestätigung sowie eine Rechtskraftbescheinigung betreffend den Rekurs in Stimmrechtssachen beizulegen. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

#### *ÖREB-Kataster*

In der ÖREB-Weisung vom 1. Dezember 2022 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.2) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.3) beschrieben. Für die Verfahrensschritte «öffentliche Auflage», «Festsetzung» und «Genehmigung» sind jeweils die digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch die zuständige Katasterbearbeiter-Organisation im ÖREB-Kataster nachzuführen.

#### *Publikation*

Die Planfestsetzung und der Genehmigungsentscheid der Baudirektion werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt für die Festsetzung und die Genehmigung die 30-tägige Rekursfrist zu laufen, innert der beide Akte gemeinsam beim Baurekursgericht (BRG) angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingegangen sind, haben die Gemeinden das Inkrafttreten nach eingeholter Bescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum ist die Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet rechtskräftig.

### **6. Weiteres Vorgehen**

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Auflage kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Wir hoffen, Ihnen mit den Hinweisen aus der Vorprüfung bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Bei Rückfragen können Sie uns gerne kontaktieren.

Freundliche Grüsse

Stefan Pfister