



Zone für öffentliche Bauten Bedarfsanalyse

Bericht

Impressum

Projekt: Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet
Projektnummer: S2020-318
Dokument: Bedarfsanalyse Zone für öffentliche Bauten, Bericht

Auftraggeber:
Gemeinde Winkel

Stand:
Endfassung

Bearbeitung:
STW AG für Raumplanung, Chur
Anna Fässler

\\stwfile001\stw_projekte\4_winkel\s2020-
318_trop_zentrumsgebiet\01_rap\06_arbeitsdokumente\07_abkl_oeb\20211101_winkel_nachweis_oeb.docx

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass | 4 |
| 1.1 | Teilrevision Zentrumsgebiet im Überblick | 4 |
| 1.2 | Bereich östlich der Seebnerstrasse | 5 |
| 1.3 | Bereich westlich der Seebnerstrasse (Breitizentrum) | 5 |
| 2. | Bestand und Reserven | 6 |
| 2.1 | Bestand Zone für öffentliche Bauten | 6 |
| 2.2 | Eigentumsverhältnisse ZöB-Reserven | 8 |
| 3. | Bedarf | 9 |
| 3.1 | Bevölkerungsentwicklung | 9 |
| 3.2 | Schulraumplanung | 10 |
| 3.2.1 | Bedarf | 10 |
| 3.2.2 | Szenarien Bedarfsdeckung | 10 |
| 3.2.3 | Fazit zum Bedarf der Schule Winkel | 11 |
| 3.3 | Spezifische Bedürfnisse | 12 |
| 4. | Fazit | 13 |
| 5. | Anhang | 14 |
| 5.1 | Aktuelle Nutzung der Zonen für öffentliche Bauten | 14 |
| 5.2 | Eigentum politische Gemeinde und Schule Winkel (Bauzone), Plan | 17 |
| 5.3 | Eigentum politische Gemeinde und Schule Winkel (Bauzone), Tabelle | 18 |
| 5.4 | Szenarien Schulraumentwicklung | 19 |
| 6. | Quellen | 21 |

1. Anlass

Im Februar 2021 reichte die Gemeinde Winkel die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet beim Kanton zur Vorprüfung ein. Im Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2021 verlangte das Amt für Raumentwicklung im Bericht nach Art. 47 RPV sei der mittel- bis langfristige Bedarf an Flächen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben detailliert aufzuzeigen und zu erläutern, ob die nach der Umzonung noch vorhandenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dafür ausreichen.

Im vorliegenden Bericht wird in einem ersten Schritt der Bestand an Zone für öffentliche Bauten (ZöB) in der Gemeinde Winkel dargelegt und die aktuellen Reserven (noch keiner öffentlichen Nutzung zugeführte Flächen innerhalb der ZöB) ermittelt und beziffert. Im zweiten Schritt wird der mittel- bis langfristige Bedarf (10 bis 15 Jahre) an ZöB abgeschätzt und anschliessend den Reserven gegenübergestellt.

1.1 Teilrevision Zentrumsgebiet im Überblick

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet sieht die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten im Zentrum der Gemeinde Winkel (Parzellen Kat.-Nrn. 3150, 3151 und 3362) vor. Die Parzelle Kat.-Nr. 3133 ist von der Umzonung nicht betroffen. Neben oben genannten Parzellen wird auch die im Grundeigentum der LANDI Zürich Unterland befindliche Parzelle Kat.-Nr. 2007 in die Zentrumszone I (ZI) umgezont.

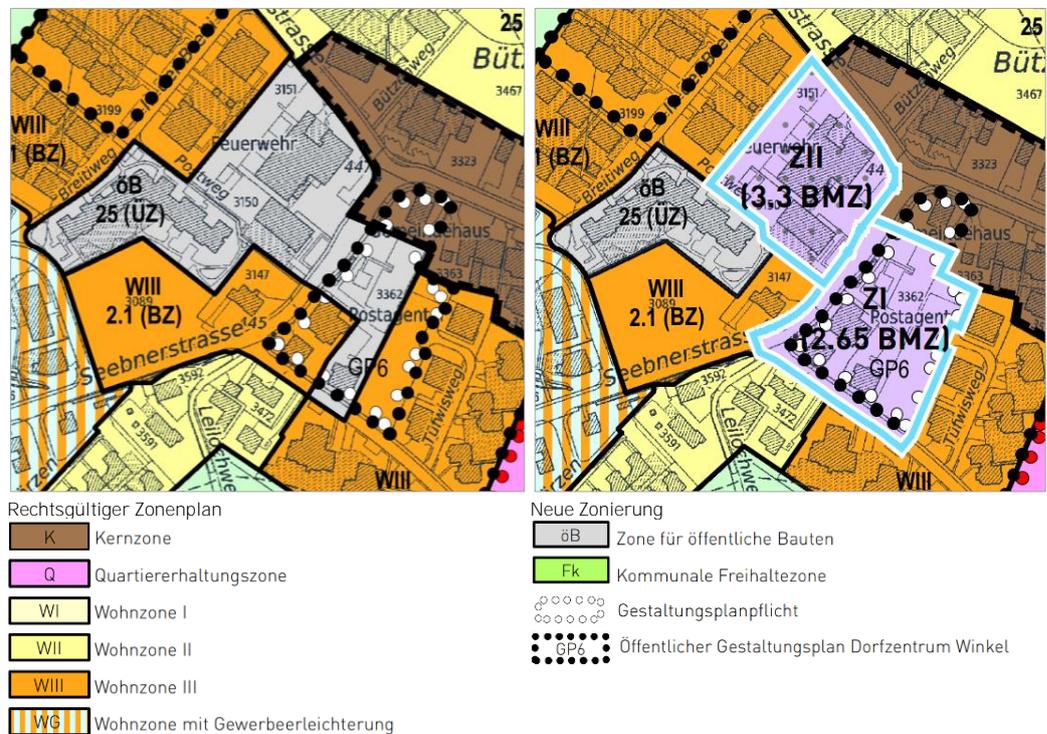


Abb. 1: Zonenplan gemäss Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet (Stand: Bereinigt nach Vorprüfung)

Wie in der obigen Darstellung erkenntlich wird, gilt im Bereich der künftigen Zi eine Gestaltungsplanpflicht. Der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan (GP6) stammt aus dem Jahr 2012. Dieser öffentliche Gestaltungsplan wird, parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung ebenfalls neu gefasst, wobei Nutzungsmass und -art gegenüber dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan nicht verändert werden.

1.2 Bereich östlich der Seebnerstrasse

Mit der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans Dorfzentrum (parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung laufende Planung) sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit der öffentliche Raum im Zentrum aufgewertet werden kann und die für ein lebendiges Zentrum zentralen Einkaufsmöglichkeiten erhalten bleiben. Im nördlichen Teil der künftigen Zentrumszone ZI entsteht eine Dorfwiese mit Spielplatz.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel (Stand 08.02.2021)

1.3 Bereich westlich der Seebnerstrasse (Breitizentrum)

Die ZöB westlich der Seebnerstrasse ist vollständig überbaut. Die Gemeindeverwaltung, das Restaurant, die öffentlichen Parkplätze und der grosszügige Vorplatz sind im Zentrum erwünschte Nutzungen, welche auch nach der Umzonung in die Zentrumszone ZII zulässig sind und erhalten bleiben.

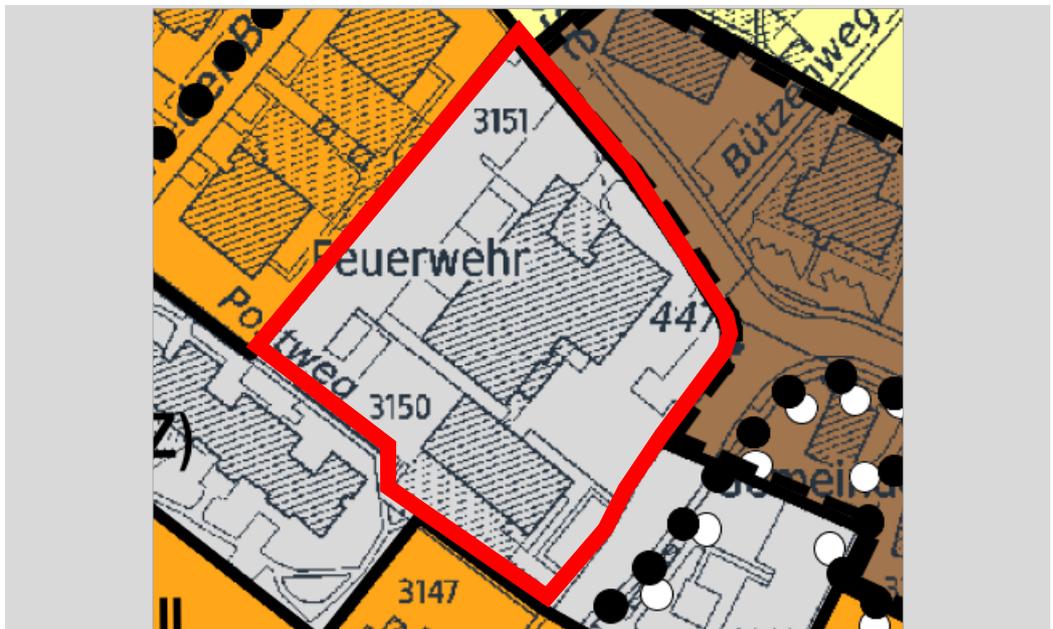


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (Umzonung in Zentrumszone ZII vorgesehen)

2. Bestand und Reserven

Als Grundlagen für die Analyse von Bestand und Reserven dienen der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Winkel, Informationen der Gemeinde betreffend die aktuelle Nutzung der Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten sowie die Zusammenstellung der im Grundeigentum der Gemeinde befindlichen Parzellen innerhalb der Bauzone.

2.1 Bestand Zone für öffentliche Bauten

Der aktuelle Bestand an Zonen für öffentliche Bauten ergibt sich aus dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Winkel. Der Gesamtbestand ist in der untenstehenden Abbildung hervorgehoben.

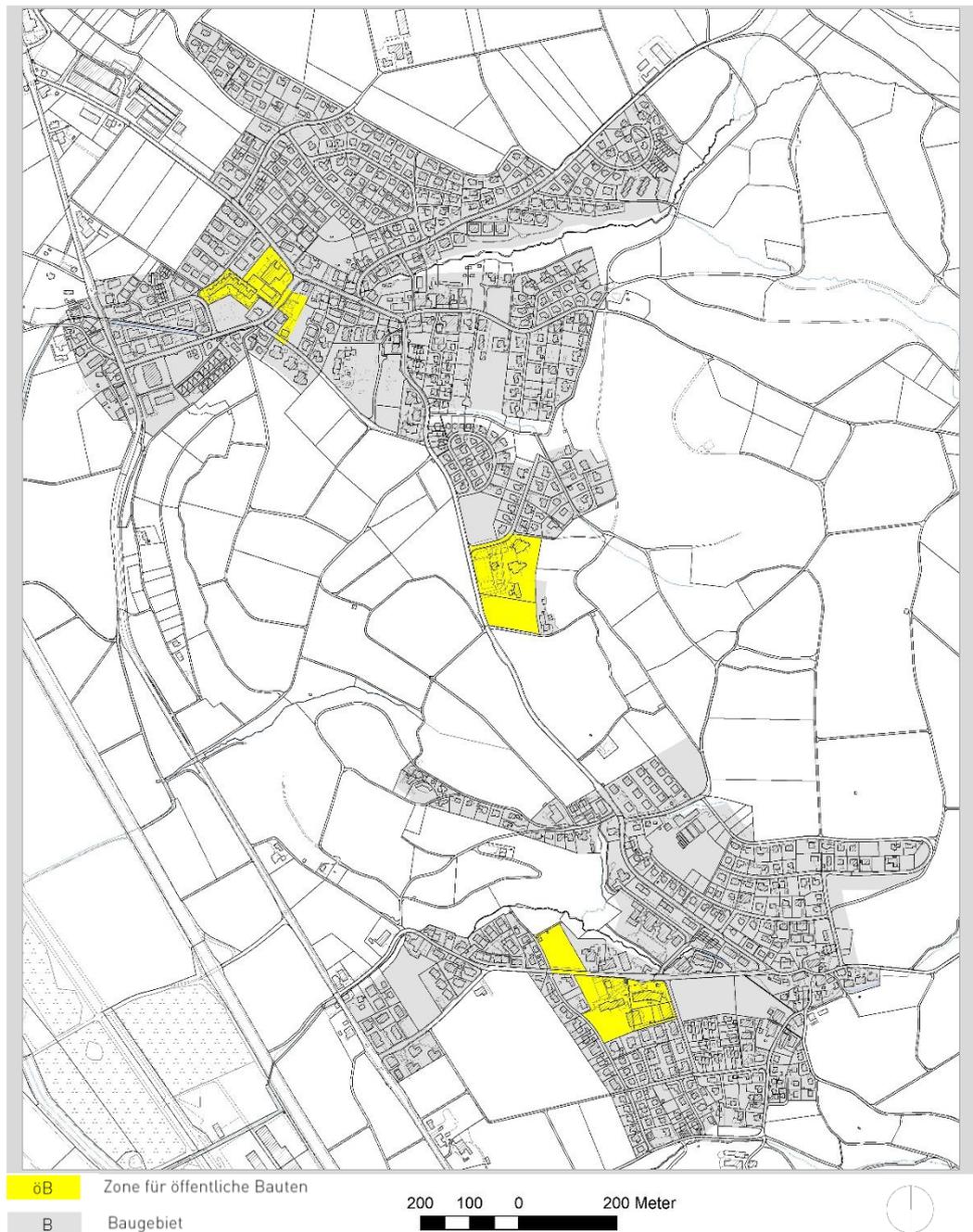


Abb. 4: Zonen für öffentliche Bauten gemäss rechtskräftigem Zonenplan

In der Gemeinde Winkel sind insgesamt rund 6 ha der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Sie sind auf drei Standorte verteilt:

- Zentrum Winkel (Gemeindeverwaltung, Dorfzentrum Breiti, Alterswohnungen, Parkierung, Spielplatz, Werkhaus)
- Primarschule Grossacher (Schulhaus, Turnhalle, Schwimmbad)
- Schulstandort Rüti (Schulhaus, Heilpädagogische Schule, Kindergarten und Sportplatz)

Der Blick auf den Überbauungs- und Erschliessungsstand Ende 2019 zeigt für die drei Standorte folgendes Bild. Rüti wird als vollständig überbaut bezeichnet. Die ZöB-Parzellen im Grossacher werden teilweise als überbaut, teilweise als baureif beurteilt, wobei die Abgrenzung nicht entlang der Parzellengrenze verläuft. Im Zentrum Winkel wird ein Teil der ZöB im Bereich des heutigen Spielplatzes und des Parkplatzes als baureif beurteilt. Der Rest wird als überbaut bezeichnet.

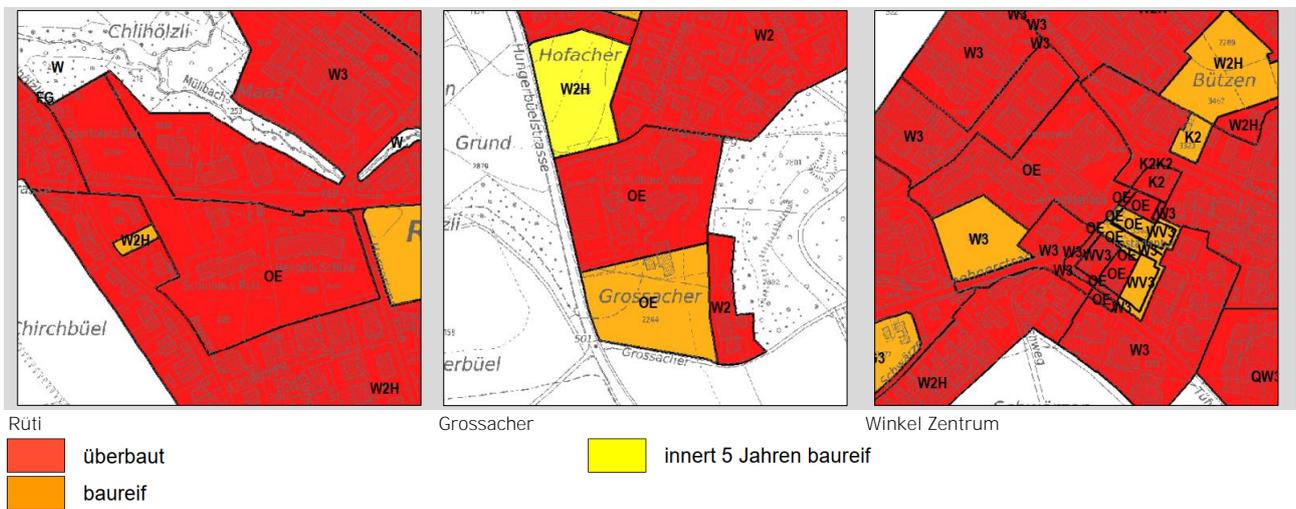


Abb. 5: Überbauungs- und Erschliessungsstand Ende 2019 (Quelle: Gemeinde Winkel)

Für die vorliegende Analyse der verfügbaren ZöB-Reserven mag diese Betrachtung nicht zu genügen. Nachfolgend wird für besagte Gebiete untersucht, welcher Teil der Zonen bereits einer öffentlichen Nutzung zugeführt wurde und welche in dieser Hinsicht noch ungenutzt sind und daher als Reserven bezeichnet werden können. Es zeigt sich folgendes Bild:



Abb. 6: Aktuelle Nutzung der Zonen für öffentliche Bauten (Quellen: Zonenplan, AV, eigene Darstellung, nicht massstäblich)

ZöB-Reserven finden sich nur noch an den Standorten Rüti und Grossacher. Im Zentrum von Winkel sind die ZöB-Flächen wohl noch nicht gänzlich überbaut, aber bereits einer öffentlichen Nutzung zugeführt. Eine grosse nicht überbaute Fläche stellt auch der Sportplatz auf der Parzelle Kat.-Nr. 2456 in Rüti dar. Sportplatz kann nur dann als Reserve ZöB-Reserve betrachtet werden, wenn dieser nicht mehr entsprechend genutzt wird oder beispielsweise mit der (im Sinne einer Konzentration) geplanten Sport- und Erholungsanlage Erachfeld, als valabler Ersatz gesichert wäre.

| Parzelle Nr. | Eigentum | Standort | Beschreibung Nutzung | nicht überbaut, übrige Grünfläche [m ²] | öffentliche genutzt [m ²] | Total [m ²] |
|------------------------------|---|-------------------|-------------------------------------|--|--|----------------------------|
| 2243 | Schulgemeinde Winkel | Grossacher | Schulhaus | 0 | 14'813 | 14'813 |
| 2244 | Evangelisch-reformierte Kirchengemeinde Bülach | Grossacher | Grünfläche / Landwirtschaft | 6'789 | 0 | 6'789 |
| 770 | Politische Gemeinde Winkel | Rüti | überbaut | 0 | 60 | 60 |
| 925 | Schulgemeinde Winkel | Rüti | Schulhaus / Grünflächen | 4'020 | 7'185 | 11'205 |
| 2456 | Politische Gemeinde Winkel | Rüti | Sportplatz | 0 | 5'426 | 5'426 |
| 3152 | Heilpädagogische Schule im Bezirk Bülach | Rüti | Schulhaus | 0 | 4'101 | 4'101 |
| 3583 | Schulgemeinde Winkel | Rüti | Schulhaus / Kindergarten | 0 | 2'040 | 2'040 |
| 3584 | Schulgemeinde Winkel | Rüti | Schulhaus / Kindergarten | 0 | 1'441 | 1'441 |
| 3133 | Politische Gemeinde Winkel | Winkel | Alterswohnungen | 0 | 5'135 | 5'135 |
| 3150 | Politische Gemeinde Winkel | Winkel | Gemeindeverwaltung | 0 | 1'907 | 1'907 |
| 3151 | Politische Gemeinde Winkel | Winkel | Breitizentrum | 0 | 4'952 | 4'952 |
| 3362 | Politische Gemeinde Winkel | Winkel | Zentrum mit Parkplatz Spielplatz | 0 | 2'888 | 2'888 |
| Total [m²] | | | | 10'810 | 49'949 | 60'758 |
| Total [ha] | | | | 1 | 5 | 6 |
| Total [%] | | | | 17.79% | 82.21% | 100.00% |

Tab. 1: Eigentumsverhältnisse der ZöB

Wie die Tabelle ausweist, sind rund 82 % (5 ha) der rechtskräftigen ZöB bereits einer öffentlichen Nutzung zugeführt und stehen, grundsätzlich nicht mehr (oder nicht ersatzlos) zur Verfügung. Knapp 18 % (1 ha) der ZöB sind derzeit noch «ungenutzt» (weder überbaut, noch einer öffentlichen Nutzung zugeführt) und stehen daher als Reserve zur Verfügung.

2.2 Eigentumsverhältnisse ZöB-Reserven

Es befinden sich diverse Parzellen innerhalb der Bauzone im Grundeigentum der politischen Gemeinde oder der Schule Winkel (Seit 1.1.2022 Einheitsgemeinde). Im Übersichtsplan in Anhang 5.2 sind diese hervorgehoben.

Die besagten ZöB-Reserven von rund 1 ha finden sich auf den beiden Parzellen Kat.-Nrn. 2244 und 925. Wie die Tabelle 2 zeigt, befindet sich die grösste ZöB-Reserve im Grundeigentum der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde Bülach. Die politische Gemeinde kann somit nicht frei darüber verfügen.

Für die Analyse der ZöB-Bedarfsdeckung können allenfalls auch die im Grundeigentum der Gemeinde (oder Schulgemeinde) liegenden Baulandreserven Relevanz entwickeln. Dies insofern, als dass die Gemeinde öffentliche Nutzungen, wie beispielsweise einen Werkhof oder

dergleichen, auch in der gemeindeeigenen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung oder in der Kernzone errichten kann. Einen Überblick über das Bauland im Eigentum der Gemeinde (bzw. Schulgemeinde) findet sich in den Anhängen 5.2 und 5.3.

3. Bedarf

Als Grundlagen für die Abschätzung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Zone für öffentliche Bauten dienen die Bevölkerungsprognose 2035, die Schulraumplanung aus dem Jahr 2021 sowie Angaben der Gemeinde zu spezifischen Bedürfnissen (Werkhof, Verwaltung, Wohnen im Alter etc.).

Als langfristig wird ein Zeithorizont von einer Planungsperiode (15 Jahre) angenommen. Es geht folglich um die Betrachtung der Bedarfsdeckung bis ca. 2036.

3.1 Bevölkerungsentwicklung¹

Im Jahr 2015 hat das Büro Daniel Christoffel im Auftrag der Gemeinde Winkel eine Abschätzung der Bevölkerungs- und Schülerzahlentwicklung (anhand der Bauzonenkapazitäten) bis ins Jahr 2035 vorgenommen. Dafür wurden von genanntem Büro die Bauzonenkapazitäten, die geschätzte Wohnbautätigkeit sowie die demographische Entwicklung (insbesondere Anteil Geburten an der Gesamtbevölkerung) der Bevölkerung berücksichtigt und dabei drei Szenarien gerechnet:

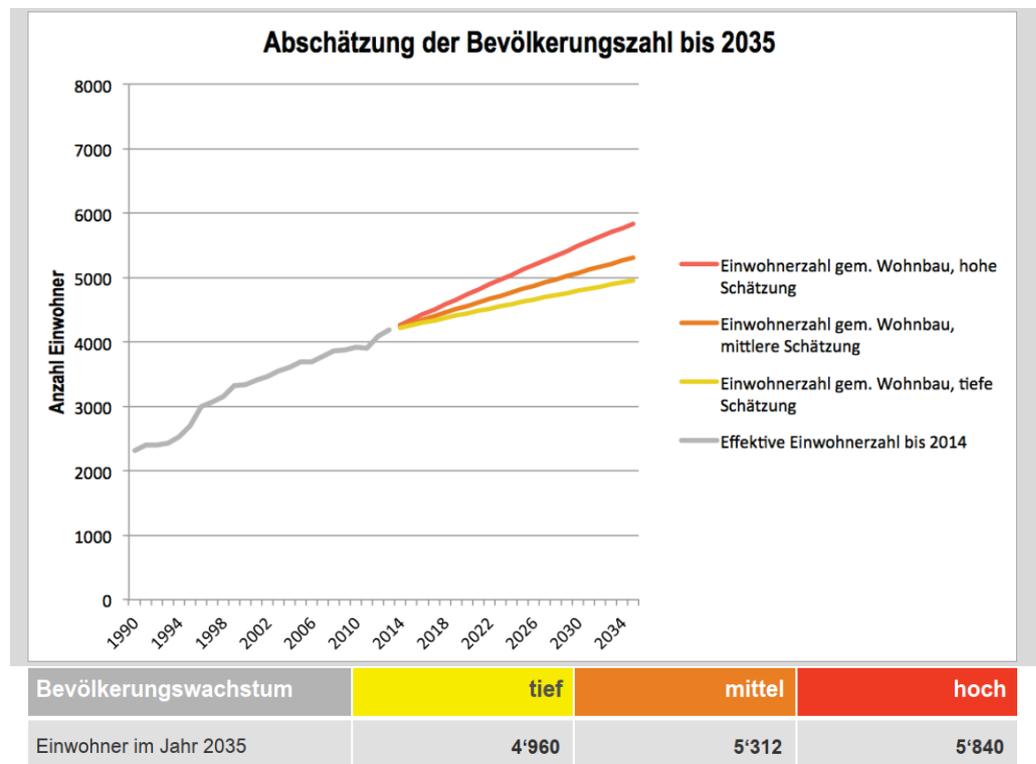


Abb. 7: Bevölkerungsprognose in 3 Szenarien (Quelle: Gemeinde Winkel 2015)

¹ Gemeinde Winkel 2015

Per 31. Dezember 2020 zählte die Gemeinde Winkel 4'649 Einwohnerinnen und Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr war eine Zunahme von 125 Personen zu verzeichnen.² Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung aktuell zwischen dem Szenario mittel und dem Szenario hoch. Davon ausgehend, dass sich dieser Trend fortsetzt, kann im Jahr 2035 mit einer Bevölkerungszahl von ca. 5'570 Einwohnern gerechnet werden.

3.2 Schulraumplanung

Im Bericht zur Schulraumentwicklung Winkel vom Februar 2021 zeigt die Schule Winkel ihre langfristige Entwicklungsstrategie auf. Auf Basis der Schülerzahlentwicklung wird der künftige Bedarf ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der funktionalen Zusammenhänge und unter Einbezug weiterer Ansprüche (z.B. des Vereinswesens) werden Lösungsstrategien für benötigte räumliche Erweiterung der Schule Winkel aufgezeigt. Die heutigen Kindergartenstandorte Tüfwis und Rüti werden durch die Schulraumplanung nicht in Frage gestellt.

3.2.1 Bedarf³

Die Schülerzahlen in Winkel werden weiter zunehmen. Für die nächsten Jahre ist für die Primarschule ein Zuwachs durch Fortschreibung von 8 % gesichert. Die Primarschule Winkel wird folglich in den nächsten Jahren kontinuierlich wachsen und muss räumlich erweitert zu werden. Der zukünftige Schulraumbedarf ergibt sich aus der Summe des bereits heute fehlenden Schulraums und jenem, der durch den Schülerzuwachs entsteht. Gemäss dem Bericht Lösungsstrategien zu Schulraumentwicklung 2021 resultiert daraus der Bedarf für einen Neubau für sechs Klassen inkl. Gemeinschafts- und Betreuungsräumen sowie eine Doppelturnhalle.

3.2.2 Szenarien Bedarfsdeckung⁴

Aktuell werden in der Gemeinde Winkel die zwei Schulstandorte Grossacher und Rüti betrieben. Mit der Schulraumplanung werden für die Deckung des oben genannten Bedarfs zwei Grobszenarien mit Untervarianten entwickelt.

Szenario A: Erweiterung im Grossacher auf Parzelle Kat.-Nr. 2244

Das Szenario A sieht die Erweiterung im Grossacher unter Nutzung des südlich, in der öffentlichen Zone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 2244 (Grundeigentum der Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Bülach) vor. Der Schulstandort Rüti würde aufgegeben. Eine Abbildung findet sich in Anhang 5.4.

Szenario B: Untervarianten B1 Zentralisierung oder B2 Zweistandortlösung

Die Untervariante B1 sieht eine Zentralisierung am Standort Grossacher und die Aufhebung des Schulstandorts Rüti vor. Neben der bereits beanspruchten ZöB im Gebiet Grossacher würde das direkt angrenzende, im Grundeigentum der Schule befindliche Grundstück in der W II beansprucht. Die Untervariante B2 (a/b/c), sieht eine Zweistandortlösung (Rüti und Grossacher) vor, wobei entweder die besagte W II im Grossacher (a) oder die rechtskräftige ZöB-Reserve in Rüti (b/c) beansprucht würde. Entsprechende Abbildungen findet sich in Anhang 5.4.

² Quelle: <https://www.winkel.ch/gemeindeinzahlen>. Zugriff: 04.10.2021.

³ Schule Winkel 2021

⁴ Schule Winkel 2021

Obwohl der verdichtete Betrieb mit dem Ausbau des Standorts Rüti eine valable Option darstellt, kommt die Schule Winkel zum Schluss, dass die Zentralisierung am Standort Grossacher (Szenario A) für die Primarschule die beste Erweiterungsoption bildet.

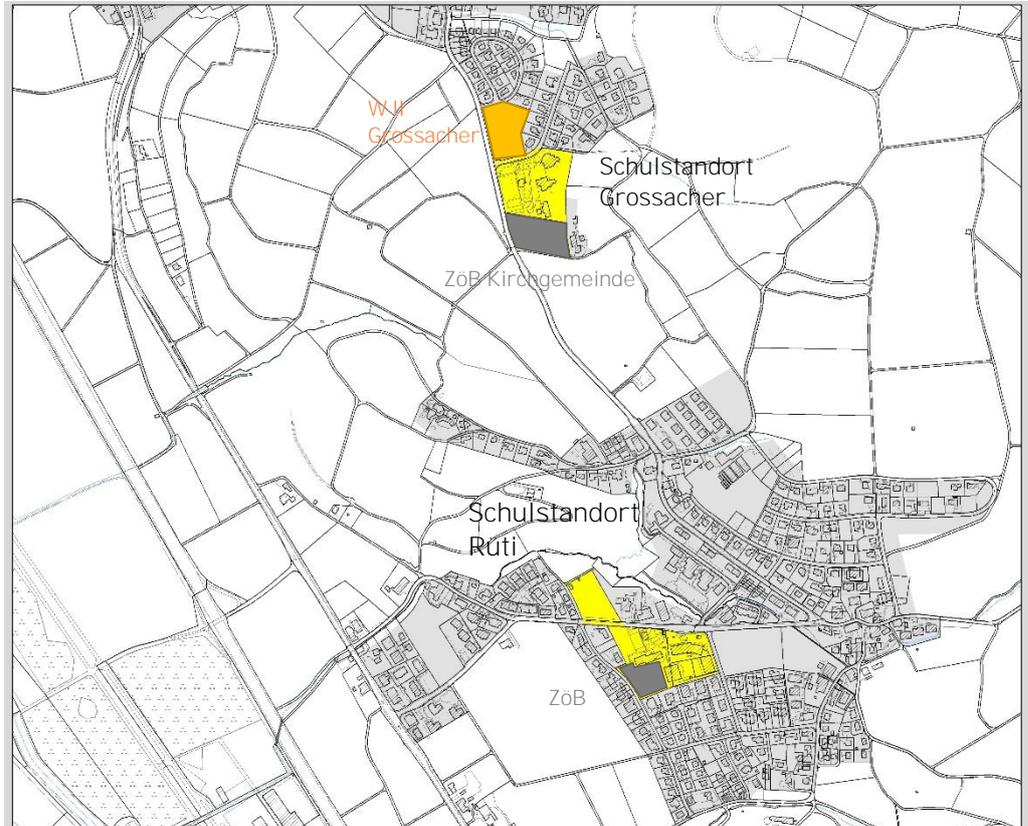


Abb. 8: Schulstandorte und potenzielle Erweiterungsflächen (Quelle: Eigene Darstellung)

3.2.3 Fazit zum Bedarf der Schule Winkel

Die vorgesehene Schulraumerweiterung kann grundsätzlich innerhalb der rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten erfolgen. Die von der Schule Winkel favorisierte Variante erfordert allerdings einen Landerwerb oder einen Landabtausch mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde. Weitere geprüfte Optionen würden die bestehende ZöB in Rüti beanspruchen oder eine Umzonung der an die Schule Grossacher angrenzenden Wohnzone W II erfordern. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Schulraumerweiterung in jedem Fall innerhalb der bestehenden Bauzone erfolgen kann und soll.

Mit den Varianten ergeben sich unterschiedliche ZöB-Reserven:

| Szenario | Verbleibende Reserven | Standort |
|----------|---|---------------------|
| A | Mindestens ⁵ 4'020 m ² | Rüti |
| B1 | Mindestens ⁶ 10'820 m ² | Rüti und Grossacher |
| B2a | ca. 10'820 m ² | Rüti und Grossacher |
| B2b | ca. 6'800 m ² | Grossacher |
| B2c | ca. 6'800 m ² | Grossacher |

⁵ Noch unklar wie grosse Flächen am Standort Rüti aufgegeben werden.

⁶ Noch unklar wie grosse Flächen am Standort Rüti aufgegeben werden.

3.3 Spezifische Bedürfnisse

Neben der Bevölkerungsentwicklung und des damit verbundenen Schulraumbedarfs, gibt es weitere, spezifische Aufgaben und Bedürfnisse, welche zu einer Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten führen können.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die spezifischen Nutzungen, welche in der Gemeinde Winkel mittel- bis langfristig einen Bedarf an ZöB auslösen könnten.

| Nutzungsart | Bedarf* | Ansiedlung in den in Aussicht genommenen Zentrumszonen ZI und ZII im Zentrum Winkel zweckmässig | Bemerkung |
|-------------------------|---------------------|---|---|
| Alterswohnungen | langfristig gedeckt | ja | Zusätzliche Alterswohnungen wären in der Zentrumszone möglich |
| Verwaltung | langfristig gedeckt | ja | Zusätzliche Verwaltungsräumlichkeiten wären in den Zentrumszone möglich |
| Feuerwehr | langfristig gedeckt | ja | Erweiterungsmöglichkeit im Dorfszentrum Breiti, sobald Werkbetrieb in neuen Werkhof verlegt wird. |
| Friedhof | langfristig gedeckt | nein | Standort in der Stadt Bülach |
| Spielplatz | langfristig gedeckt | ja | Ein Spielplatz ist heute im Zentrum Winkel (Parz. Kat.-Nr. 3362) bereits vorhanden. In der Zentrumszone ist ein Spielplatz künftig zulässig und auch vorgesehen. |
| Dorfplatz/ Marktplatz | langfristig gedeckt | ja | Ein Dorfplatz/Marktplatz ist heute im Zentrum Winkel bereits vorhanden. In der Zentrumszone ist ein solcher weiterhin zulässig und auch vorgesehen. |
| Asylbewerberunterkünfte | aktuell gedeckt | nein | Stand heute ist der Bedarf gedeckt; inskünftig aber offen |
| Schule Kindergarten | vorhanden | nein | Schulraumplanung fokussiert auf Erweiterung im Gebiet Grossacher (Parz. Kat.-Nr. 2244) oder als Alternativen in W II (Parz. Kat.-Nr. 2505) oder ZöB (Parz. Kat.-Nr. 925) |
| Turnhallen/ Sportplätze | vorhanden | nein | Vgl. Schule/Kindergarten In den Überlegungen zur Schulraumerweiterung ist auch eine Doppeltturnhalle berücksichtigt |
| Werkhof | vorhanden | nein | Flächenbedarf ca. 2'000 m ² Standort am Siedlungsrand, im Bereich Wohnzone mit Gewerbeleichterung (ES III) oder im Bereich des Schulhauses Grossacher zweckmässig |

Tab. 2: Übersicht spezifische Bedürfnisse der Gemeinde Winkel (Quelle: Angaben der Gemeinde Winkel)

Bedarf ist gemäss der obigen Tabelle vorhanden für die Schule/Kindergarten und für eine Turnhalle. Die Überlegungen und der entsprechende ZöB-Bedarf wurde im Kapitel 3.2 zur Schulraumplanung dargelegt. Der Bedarf kann in jedem Fall innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen gedeckt werden.

Ein Dorfplatz/Marktplatz ist heute im Zentrum Winkel bereits vorhanden. In der Zentrumszone ist ein solcher weiterhin zulässig und auch vorgesehen.

Die Werkdienste der Gemeinde Winkel funktionieren heute mit dezentral, über diverse gemieteten Lager- und Einstellplätze. Zur Optimierung der betrieblichen Abläufe sollen die Fahrzeuge und Arbeitsgeräte in Zukunft an einem Standort zentralisiert werden. Grobe Abklärungen ergeben für die Erstellung eines zeitgemässen Werkhofs, einen Grundstücksflächenbedarf von ca. 2'000 m². Ein geeigneter Standort für den künftigen Werkhof wird derzeit evaluiert. Aufgrund der Lärm- und allenfalls Geruchsemissionen wird ein Standort am Siedlungsrand (z.B. in der ZöB angrenzend an das Schulhaus Grossacher) oder in der Wohnzone mit Gewerbeleichterung (ES III) in Betracht gezogen. Eine Ansiedlung im Zentrum Winkel wird nicht in Betracht gezogen.

4. Fazit

In der Gemeinde Winkel sind aktuell noch knapp 11'000 m² ZöB-Reserven vorhanden. Dabei handelt es sich um Flächen, die bislang nicht überbaut und keiner öffentlichen Nutzung zugeführt sind. Ein wesentlicher Teil davon (ca. 7'000 m²) befindet sich im Eigentum der Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Bülach und ist daher nicht ohne Weiteres verfügbar.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Winkel wird mittel- bis langfristig steigen. In der Tendenz ist damit von einem gesteigerten Bedarf an ZöB auszugehen, wobei sich dieser sprunghaft und nicht kontinuierlich abzeichnet. Mittel- bis langfristig werden ZöB-Flächen für die Schulraumerweiterung (inkl. Turnhalle) und den Neubau des Gemeindewerkhofs benötigt.

Die von der Schule Winkel geprüften Entwicklungsszenarien würden unterschiedlich viel ZöB beanspruchen. Bei der Umsetzung von Szenario A verbleiben mit mindestens 4020 m² die geringsten ZöB-Reserven. Die verbleibenden Reserven würden sich ausschliesslich auf den Standort Rüti beschränken. Bei allen anderen Szenarien (B1, B2a/b/c) würde die Parzelle Kat.-Nr. 2244 der Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Bülach nicht beansprucht. Damit blieben die ZöB-Reserven von ca. 6'800 m² am Standort Grossacher verfügbar. Bei den Varianten B1 und B2a würde zudem die aktuellen ZöB-Reserven in Rüti ungenutzt bleiben, oder diese gar vergrössert (vgl. dazu Kapitel 3.2.3).

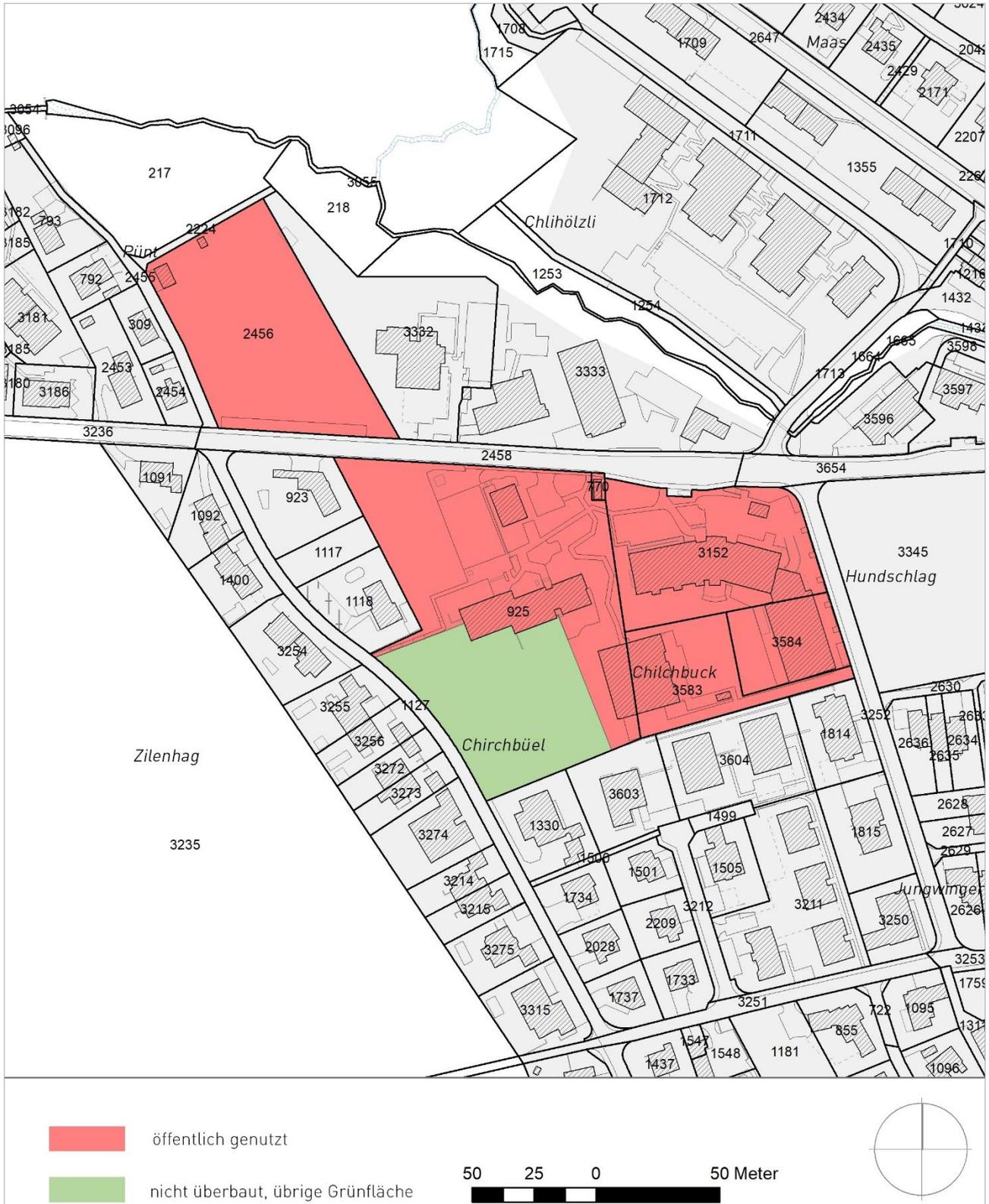
Für die Erstellung eines Werkhofs ist nach heutiger Abschätzung und eine Grundstücksfläche von rund 2'000 m² erforderlich. Eine umfassende Projektskizze wurde noch nicht erstellt, weshalb die Abschätzung des Flächenbedarfs nur als Grössenordnung zu verstehen ist. Die Gegenüberstellung von Reserven und Bedarf zeigt aber deutlich, dass in der Gemeinde Winkel der mittel- bis langfristige ZöB-Bedarf gedeckt ist. Eine Standortevaluation für den Werkhof wurde noch nicht durchgeführt. Anforderungen an den Standort sind jedoch eine gute Erreichbarkeit und ein wenig lärmempfindliches Umfeld. Die Standortfrage wird die Gemeinde im Zuge des Variantenentscheids für die Schulraumentwicklung klären.

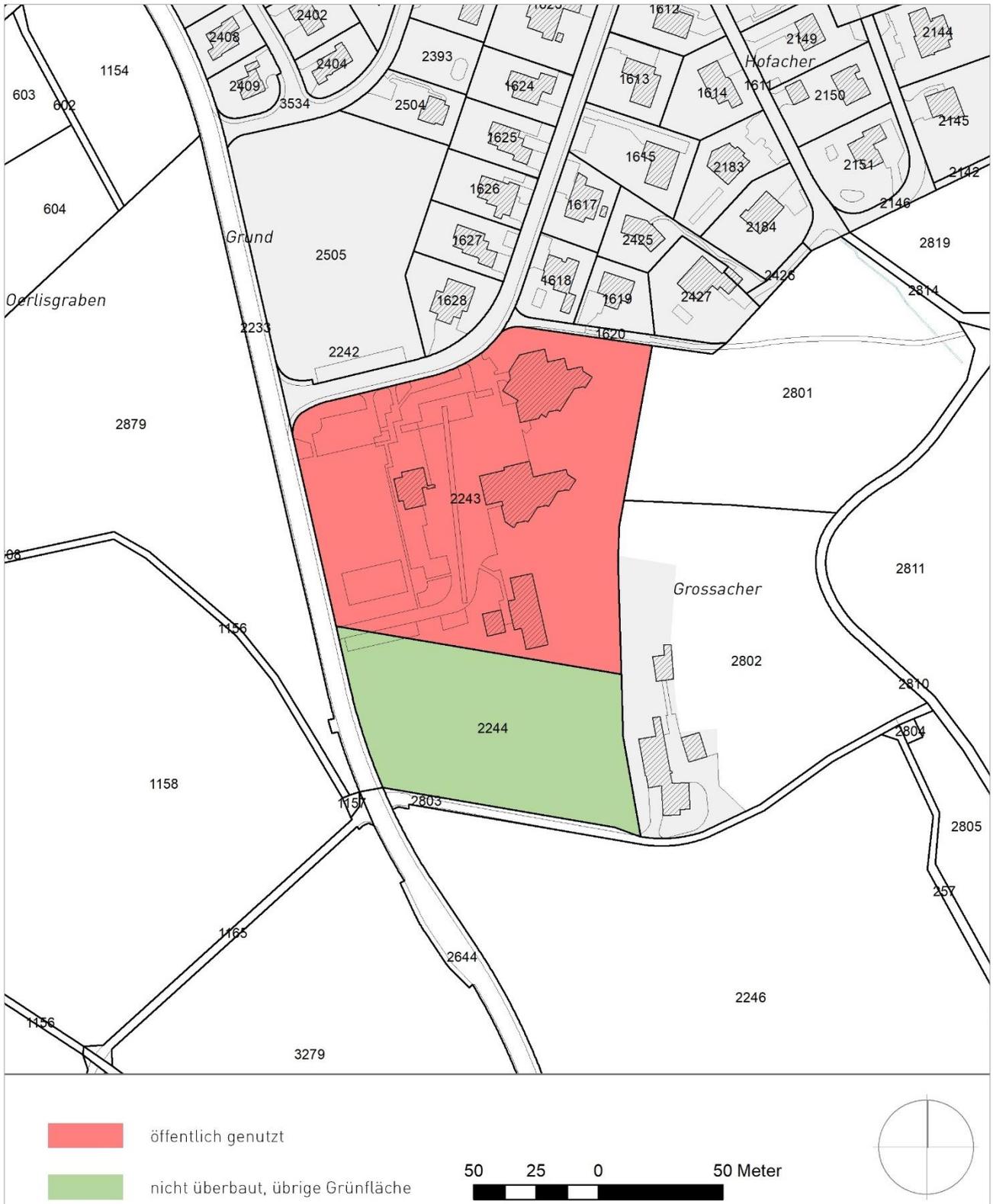
Im Zentrum Winkel wird die gesamte ZöB bereits öffentlich genutzt. Die vorhandenen öffentlichen Nutzungen sind erwünscht und sollen auch weiterhin bestehen bleiben (vgl. Tabelle 2). Einzig das bestehende Werkhaus (Kadaversammelstelle) und die im Breitizentrum vom Werkbetrieb genutzten Räumlichkeiten werden mit der Realisierung des neuen Werkhofs nicht mehr benötigt. Mittelfristig werden damit im Zentrum Winkel Flächen für öffentliche Nutzungen (z.B. Erweiterung der Feuerwehr) verfügbar. Mittel- bis langfristig sind keine öffentlichen Nutzungen absehbar, welche zwingend im Zentrum Winkel anzusiedeln wären, als jene, die bereits vorhanden sind oder mit der Neufassung der öffentlichen Gestaltungsplans optimiert werden sollen. Die Zentralisierung des Werkhofs an einem geeigneten Standort ausserhalb des Zentrums ist betrieblich begründet und resultiert nicht aus Überlegungen im Zusammenhang mit der Umzonung in die Zentrumszonen ZI bzw. ZII. Eine Umzonung der ZöB im Zentrum Winkel löst folglich mittel- bis langfristig keinen zusätzlichen Bedarf an ZöB an einem anderen Standort aus.

Abschliessend lässt sich sagen, dass die rechtskräftigen ZöB-Reserven den mittel- bis langfristigen Bedarf decken. In Abhängigkeit der Verfügbarkeit des Grundstücks der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde und des Variantenentscheids für die Schulraumentwicklung werden mehr oder weniger der ZöB-Reserven beansprucht. In jedem Falle ist es für die Gemeinde möglich, allenfalls unter Einbezug weiterer gemeindeeigener Grundstücke, die Schulraumentwicklung und die Zentralisierung des Werkhofs innerhalb der rechtskräftigen Bauzone zu realisieren.

5. Anhang

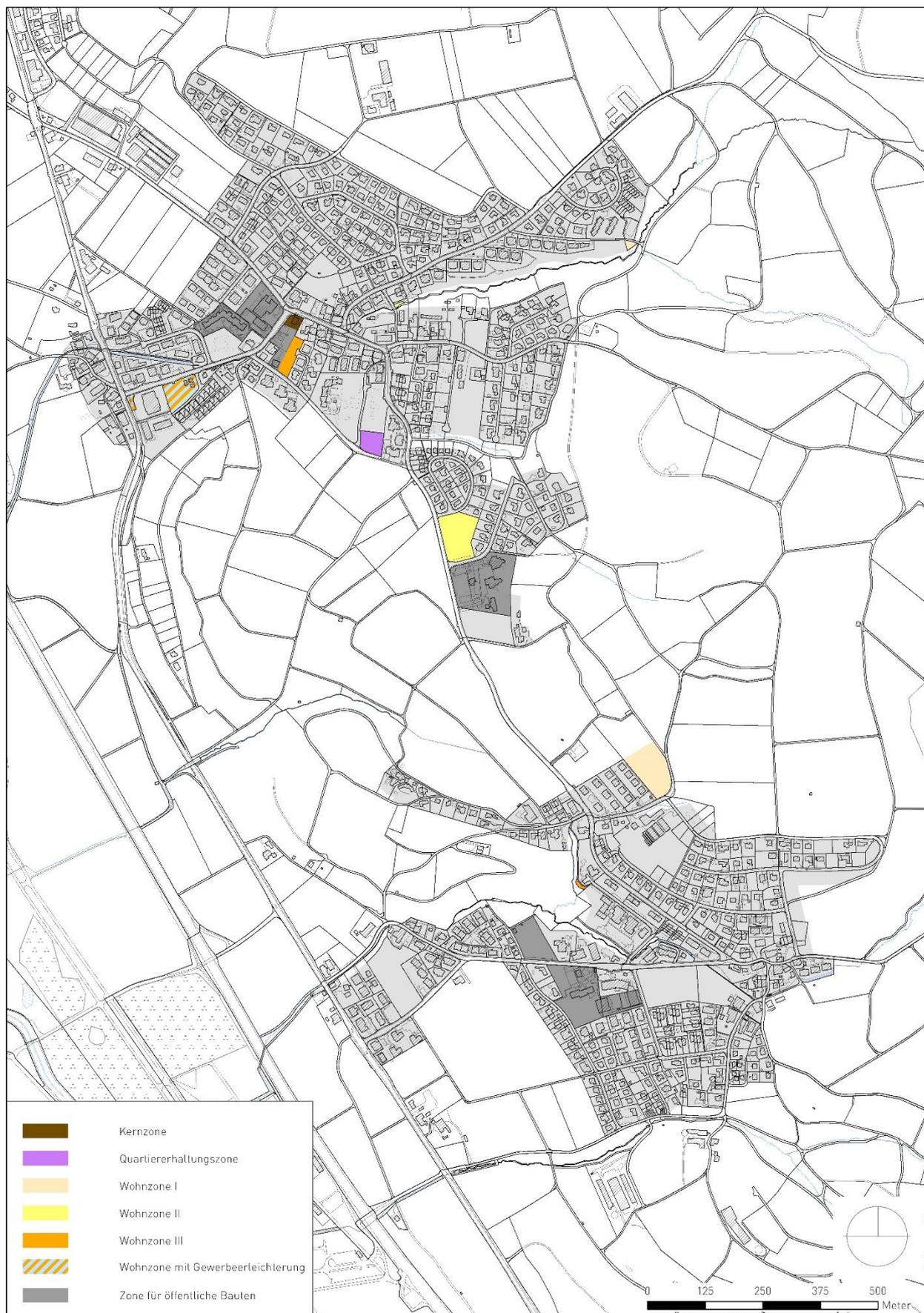
5.1 Aktuelle Nutzung der Zonen für öffentliche Bauten





Grossacher

5.2 Eigentum politische Gemeinde und Schule Winkel (Bauzone), Plan



5.3 Eigentum politische Gemeinde und Schule Winkel (Bauzone), Tabelle

| Kat.-Nr. | Eigentümer | Zone | Fläche [m ²] | Verwendungszweck |
|----------------------|---------------------|-----------|--------------------------|---|
| 770 | Politische Gemeinde | öB | 60 | Geräteschopf |
| 925 | Primarschule | öB | 11'205 | Primarschulanlage "Rüti", Rüti |
| 1708 | Politische Gemeinde | WIII | 212 | Böschung/Wiese (innerhalb Waldabstandslinie und teilweise im Gewässerraum) |
| 2243 | Primarschule | öB | 14'813 | Primarschulanlage "Grossacher", Winkel |
| 2456 | Politische Gemeinde | öB | 5'426 | Sportplatz Rüti |
| 2486 | Politische Gemeinde | WII | 136 | Böschung (innerhalb Waldabstandslinie und Gewässerraum) |
| 2501 | Politische Gemeinde | K | 44 | Schopf (innerhalb Gewässerraum) |
| 2505 | Primarschule | W II | 6'957 | Wiese, Baulandreserve |
| 2642 Teilparzelle | Politische Gemeinde | WI | 7'285 | Wiese / Acker, Baulandreserve |
| 2678 | Politische Gemeinde | WG | 400 | Blumenrabatte "Brückenwaage" mit Brunnen |
| 2883 | Politische Gemeinde | WI | 325 | Wiese (innerhalb Waldabstandslinie) |
| 3133 | Politische Gemeinde | öB | 5'135 | Stiftung Hans Siegrist (Baurecht), Alterswohnungen |
| 3150 | Politische Gemeinde | öB | 1'907 | Dorfzentrum Breiti (Seebnerstrasse 19) mit Gemeindeverwaltung, Feuerwehrgebäude, Wohnungen |
| 3151 | Politische Gemeinde | öB | 4'952 | Dorfzentrum Breiti (Seebnerstrasse 21) mit Restaurant, Saal, Hotel etc., Steueramt, Werke |
| 3362 | Politische Gemeinde | WIII/K/öB | 5'782 | In Zentrumsplanung involviertes Grundstück Parkplatz Gemeindehaus / Altes Feuerwehrgebäude (= Werkhaus mit Kadaversammelstelle) / Wiesenfläche / Altes Schulhaus |
| 3583 | Primarschule | öB | 2'040 | Kindergarten "Rüti", Rüti |
| 3584 | Primarschule | öB | 1'441 | Heilpädagogische Schule (Baurecht) |
| 3636 | Primarschule | Q | 2'311 | Kindergarten "Tüfwis", Winkel |
| 3477 (3625) | Politische Gemeinde | WG | 3'790 | Postautogarage (Baurecht) / Asylunterkünfte Seebnerstrasse 6 und 6a |
| Total | | | 74'221 | |

Quelle: Angaben der Gemeinde

5.4 Szenarien Schulraumentwicklung

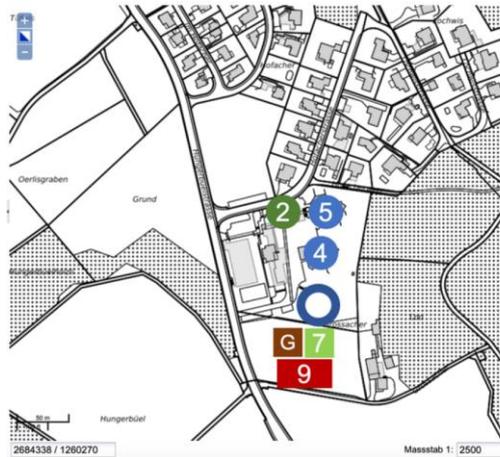


Abb. 1 Szenario A
 Quelle: gis.zh.ch
 Links: Anlage Grossacher, Winkel



Rechts: Schulhaus Rütli

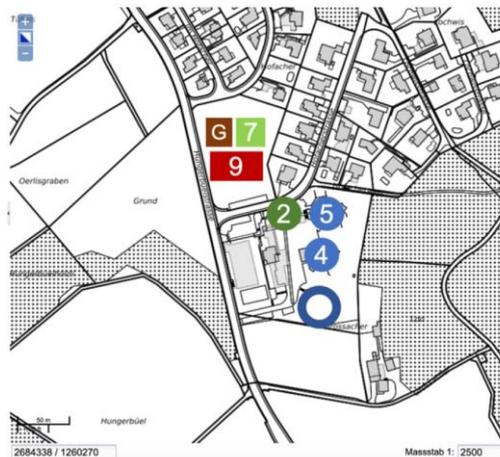
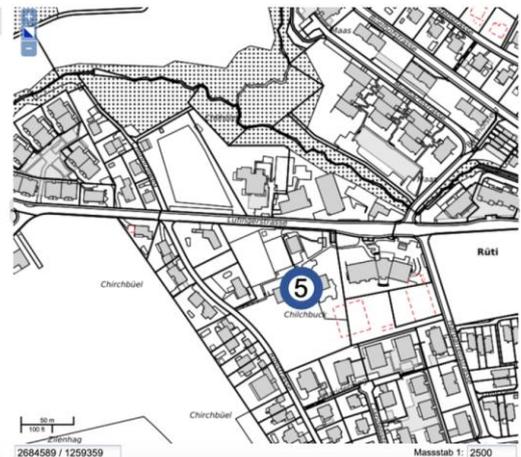


Abb. 2 Szenario B1
 Quelle: gis.zh.ch
 Links: Anlage Grossacher, Winkel



Rechts: Schulhaus Rütli

Legende:

| | | |
|--------------------|-------|--------------------------|
| Bestand 2021/2022: | 4 2 | PS/TS |
| Erweiterung: | 9 7 G | PS/TS/Gemeinschaftsräume |
| Rückbau: | 1 | |

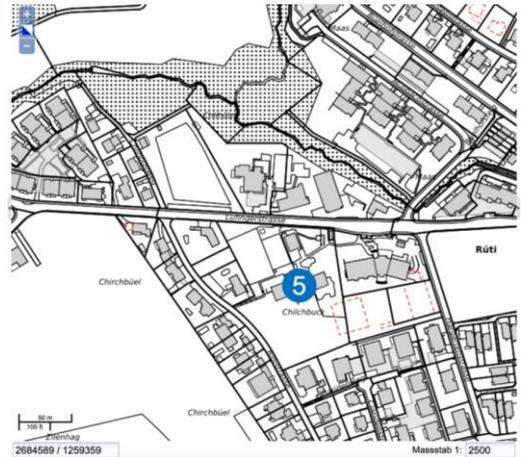
Quelle: Schule Winkel 2021



Abb. 3 Szenario B2a

Quelle: gis.zh.ch

Links: Anlage Grossacher, Winkel



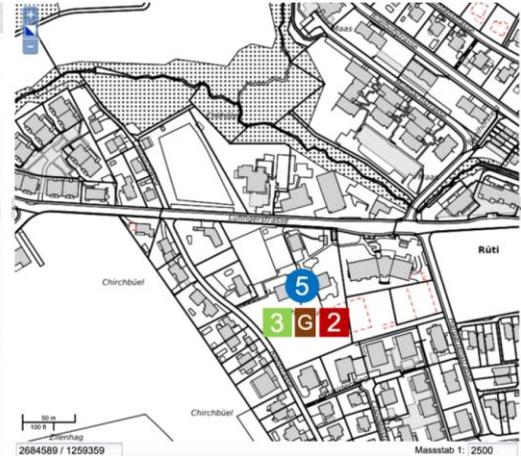
Rechts: Schulhaus Rütli



Abb. 4 Szenario B2b

Quelle: gis.zh.ch

Links: Anlage Grossacher, Winkel



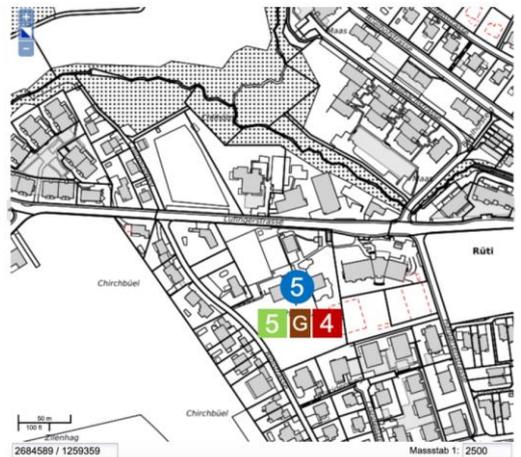
Rechts: Schulhaus Rütli



Abb. 5 Szenario B2c

Quelle: gis.zh.ch

Links: Anlage Grossacher, Winkel



Rechts: Schulhaus Rütli

Legende:

| | | |
|--------------------|-------|--------------------------|
| Bestand 2021/2022: | 4 2 | PS/TS |
| Erweiterung: | 9 7 G | PS/TS/Gemeinschaftsräume |
| Rückbau: | 1 | |

Quelle: Schule Winkel 2021

6. Quellen

Gemeinde Winkel 2015: Bevölkerungsprognose 2035, Abschätzung der Bevölkerungs- und Schülerzahlentwicklung der Gemeinde Winkel. Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon, 03.07.2015.

Schule Winkel 2021: Schulraumentwicklung Winkel, Erweiterung Grossacher, Bericht Lösungsstrategien. Katharina Lenggenhager, Wetzikon, 25.02.2021.