

# Öffentlicher Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

12. Dezember 2023



**Auftraggeberin:**

**Gemeinde Winkel**

Dorfstrasse 2  
8185 Winkel ZH  
André Sacchet  
Leiter Bau und Planung

**Auftragnehmerin**

**Eckhaus AG**

**Städtebau Raumplanung**

Claudio Grünenfelder  
Timo Setz

Rousseastrasse 10  
8037 Zürich  
+41 44 545 30 10  
[www.eckhaus.ch](http://www.eckhaus.ch)



# Inhalt

|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                               | <b>4</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                    | 4         |
| 1.2      | Anlass und Planungsgegenstand                   | 4         |
| 1.3      | Geltungsbereich / Grundeigentum                 | 5         |
| 1.4      | Dorfzentrum Winkel                              | 6         |
| 1.5      | Zielsetzungen                                   | 8         |
| 1.6      | Planungsprozesse im Dorfzentrum                 | 8         |
| <b>2</b> | <b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>     | <b>10</b> |
| 2.1      | Rahmenbedingungen auf Bundesebene               | 10        |
| 2.2      | Kantonale Rahmenbedingungen                     | 11        |
| 2.3      | Regionale Rahmenbedingungen                     | 12        |
| 2.4      | Kommunale Rahmenbedingungen / Nutzungsplanung   | 14        |
| <b>3</b> | <b>Relevante Grundlagen Dorfzentrum</b>         | <b>20</b> |
| 3.1      | Richtprojekt «Dorfzentrum Winkel»               | 20        |
| 3.2      | Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse | 26        |
| 3.3      | Teilrevision Bau- und Zonenordnung              | 28        |
| 3.4      | Grenzbereinigung / Grundbuch                    | 30        |
| <b>4</b> | <b>Gestaltungsplanvorschriften</b>              | <b>32</b> |
| 4.1      | Allgemeine Bestimmungen (A)                     | 32        |
| 4.2      | Bau- und Nutzungsvorschriften (B)               | 34        |
| 4.3      | Gestaltung (C)                                  | 39        |
| 4.4      | Freiraum (D)                                    | 40        |
| 4.5      | Erschliessung und Parkierung (E)                | 42        |
| 4.6      | Umwelt (F)                                      | 44        |
| 4.7      | Schlussbestimmungen (G)                         | 45        |
| <b>5</b> | <b>Sachthemen und Auswirkungen</b>              | <b>46</b> |
| 5.1      | Heimatschutz und Denkmalpflege                  | 46        |
| 5.2      | Bauzonkapazität und -reserve                    | 47        |
| 5.3      | Mehrwertausgleich                               | 48        |
| 5.4      | Sozialräumliche Betrachtung                     | 49        |
| 5.5      | Verkehr und Erschliessung                       | 49        |
| 5.6      | Natur- und Landschaftsschutz                    | 51        |
| 5.7      | Umwelt                                          | 52        |
| <b>6</b> | <b>Interessenabwägung</b>                       | <b>64</b> |
| <b>7</b> | <b>Verfahren und Mitwirkung</b>                 | <b>70</b> |
| 7.1      | Öffentliche Auflage                             | 70        |
| 7.2      | Anhörung                                        | 70        |
| 7.3      | Kantonale Vorprüfung                            | 70        |
| 7.4      | Zweite kantonale Vorprüfung                     | 71        |
| 7.5      | Weiteres Verfahren                              | 72        |
| <b>8</b> | <b>Beilagen</b>                                 | <b>73</b> |

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

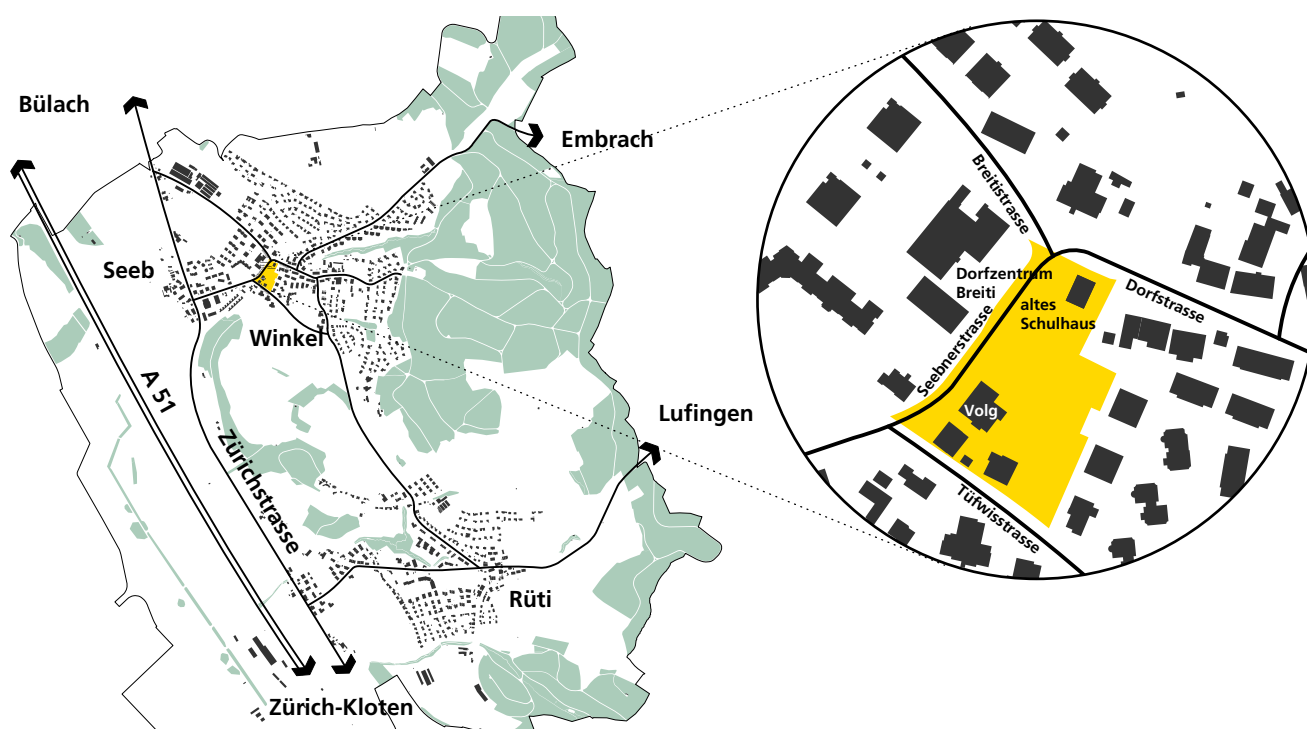
Die Gemeinde Winkel liegt zwischen den zwei regionalen Zentren Bülach und Zürich-Kloten, in der Nähe des Flughafens und der Autobahn A51. Dank der guten verkehrstechnischen Anbindung und den umliegenden Naherholungsgebieten hat sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort profiliert. Die Gemeinde Winkel setzt sich aus den drei Ortsteilen Winkel, Rüti und Seeb zusammen und zählt aktuell rund 4'500 Einwohner/-innen. Als ehemaliges Strassendorf hat sich Winkel in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts primär von der Dorfstrasse aus entwickelt, wo sich noch heute die meisten öffentlichen Nutzungen wie Gemeindeverwaltung, Einkaufsmöglichkeit, Dorfbeiz und Veranstaltungssaal befinden.

## 1.2 Anlass und Planungsgegenstand

Nach einer Initiative im Jahr 2007 wurde für das Gebiet zwischen Gemeindehaus und heutigem Volg im kommunalen Nutzungsplan eine Gestaltungsplanpflicht verankert. Beweggrund hierfür war, die Voraussetzungen für eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen zu schaffen. Diese Gestaltungsplanpflicht umfasst das Gebiet zwischen Dorfstrasse, Seebnerstrasse und Tüfwisstrasse zu welchem auch die private Parzelle der LANDI Züri Unterland / Volg gehört (vgl. Abb. 2). Im Jahr 2012 wurde der öffentliche Gestaltungsplan «Dorfzentrum» erlassen.

Seit der Festsetzung des Gestaltungsplans haben sich durch die Schliessung der Verkaufsstelle der LANDI und der Postfiliale im Dorfzentrum Breiti, respektive deren Neunutzung als Verwaltungsgebäude für die Gemeinde, entscheidende Veränderungen ergeben. Die damals für die LANDI massgeschneiderten Gestaltungsplanvorschriften sind nicht mehr sachgerecht und auch weitere Bestimmungen entsprechen nicht mehr den räumlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Abb. 1: Die Gemeinde Winkel mit den drei Ortsteilen Winkel, Seeb und Rüti (1:50'000), sowie das Dorfzentrum Winkel (1:5'000)



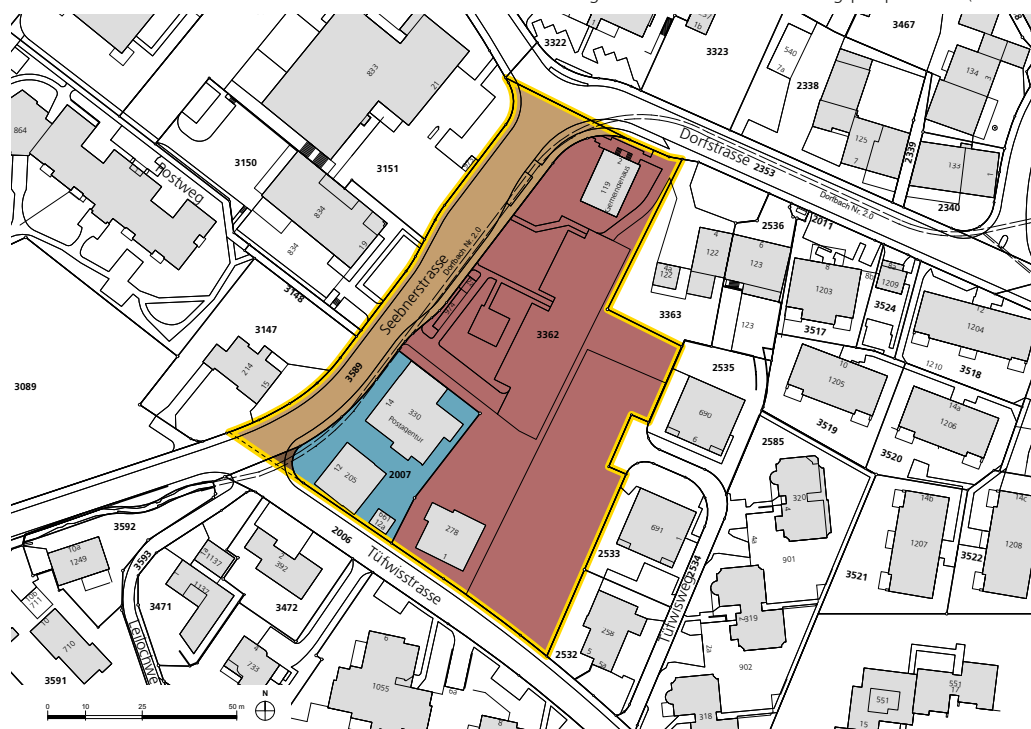
### 1.3 Geltungsbereich / Grundeigentum

Das Grundeigentum innerhalb des Perimeters verteilt sich wie folgt:

| Grundeigentümerin                                                         | Landfläche [m²] | Anteil [%] |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Gemeinde Winkel (Kat. Nr. 3362)                                           | 5'782           | 65.9       |
| Gemeinde Winkel Strassenparzellen<br>(Teile der Kat.-Nrn.: 3589 und 2006) | 1'744           | 19.9       |
| LANDI Züri Unterland / Volg (Kat. Nr. 2007)                               | 1'243           | 14.2       |
|                                                                           | <b>8'769</b>    | <b>100</b> |

## Inhalt

|                                                                                     |                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | Geltungsbereich Gestaltungsplan             |
|  | Eigentum Gemeinde Winkel                    |
|  | Eigentum Gemeinde Winkel (Strassenparzelle) |
|  | Eigentum LANDI Züri Unterland / Volo        |



## 1.4 Dorfkern Winkler

### Historische Einbettung des Dorfkerns

Abseits der grossen Verbindungstrasse zwischen Kloten und Bülach entwickelte sich die Gemeinde Winkel, entlang der Weggabelung der Dorf-, Hungerbühl- und Embracherstrasse. Auf der alten Landeskarte (Abb. 3) ist der historische Dorfkern der heutigen Kernzone, zwischen Lättenstrasse im Westen und Seenerstrasse im Osten, bereits gut erkennbar. Das «alte Schulhaus» bildete lange Zeit den östlichen Ortseingang. Das ursprüngliche Schulhaus aus dem Jahre 1819 wurde 1859 / 1860 abgebrochen und durch das heutige Gebäude mit seinem markanten Zeitturm ersetzt.

### Bevölkerungsentwicklung

Ab den 1970er Jahren verzeichnete die Gemeinde ein beträchtliches Wachstum. Zwischen 1970 (1'089 Einwohner) und 1990 (rund 2'300 Einwohner) hat sich bei Bevölkerungszahl und der Wohnungsbestand mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung begann an den östlichen Hanglagen und wuchs allmählich in Richtung des historischen Dorfkerns. Eine der bedeutendsten Entwicklungen im Dorfkern war der Neubau des Dorfkerns Breiti in den 1990er Jahren. In den letzten rund 25 Jahren (seit 1990) verdoppelte sich die Einwohnerzahl und der Wohnungsbestand dann erneut, auf heute rund 4'500 Bewohnende und über 2'000 Wohnungen. Zu dieser Entwicklung zählen eine Vielzahl von Ersatzneubauten rund um das Dorfkern.

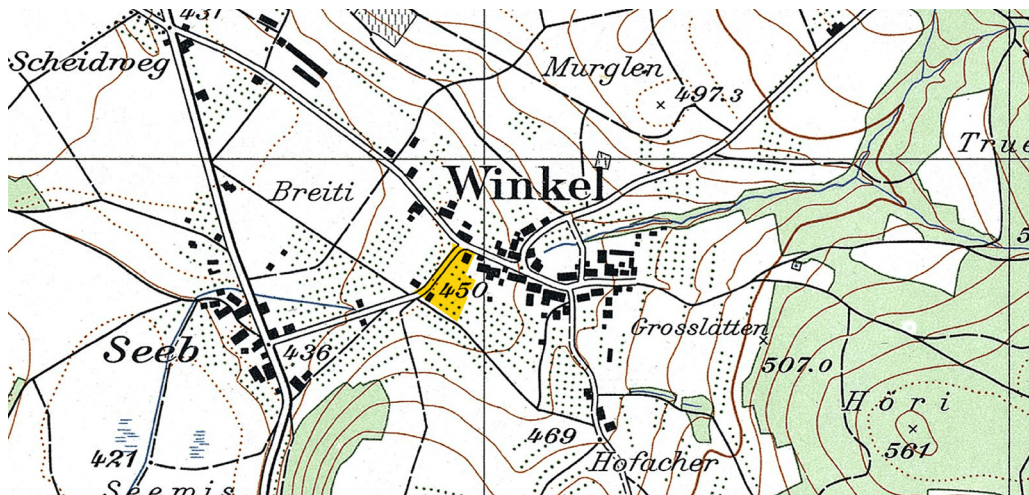
### Nutzungen

Das Zentrum von Winkel zeichnet sich durch ihre Vielzahl an publikumsorientierten Nutzungen aus. Neben dem Landgasthof Breiti (Restaurant und Hotel) und dem Dorfladen (Volg) mit integrierter Poststelle und Metzgerei, gehören auch eine Bäckerei und ein Veranstaltungssaal für rund 350 Personen (Breitisaal) zu den Nutzungen im Dorfkern. Zudem befinden sich auch die Büroräumlichkeiten der Gemeindeverwaltung und die Feuerwehr mitten im Zentrum. Das Dorfkern wird im Alltag rege genutzt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Dorfversorgung. Im Freiraum bieten der Breitiplatz und der Dorfsplatz nördlich des Volks öffentlich zugängliche Aufenthaltsorte.

### Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Dorfkern via Zürichstrasse gut an die regionalen Zentren Bülach und Kloten sowie an die Autobahn A51 angeschlossen. Ab der Haltestelle «Winkel, Zentrum» gibt es eine halbstündliche Busverbindung nach Bülach oder Zürich Flughafen.

Abb. 3: Alte Landeskarte 1956-65 mit Geltungsbereich Gestaltungsplan (massstabslos | map.geo.admin.ch)





#### Inhalt

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- P** Parkplätze (Anzahl)
- B** Bushaltestellen
- E** Entsorgung / Sammelstelle
- 1** Standorte Fotos

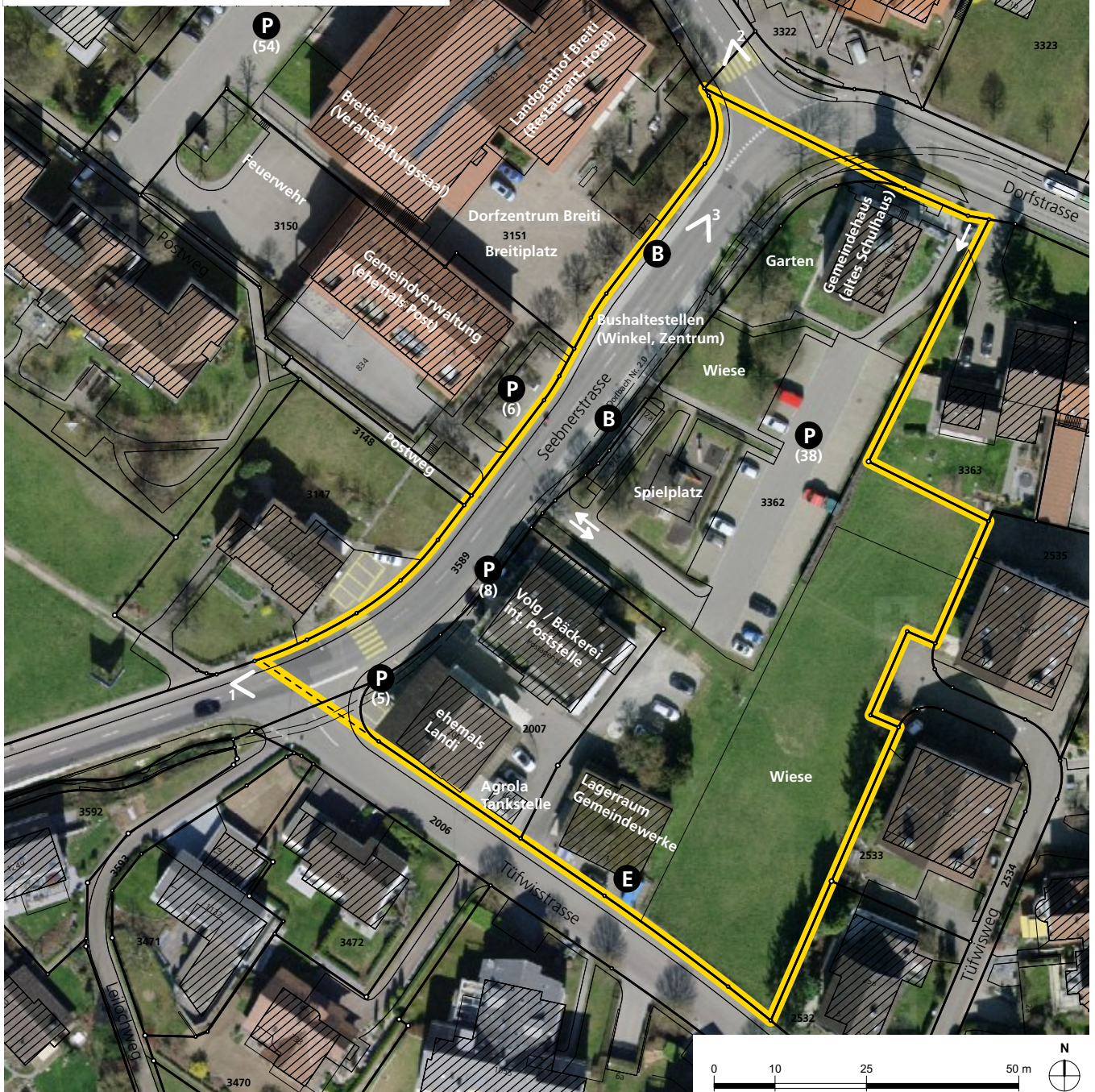


Abb. 5: Eindrücke aus dem Dorfkern Winkel (Google Streetview)





## 1.5 Zielsetzungen

Mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel schafft die Gemeinde die eigentümerverbindliche Grundlage für die erwünschte bauliche Weiterentwicklung des Dorfzentrums. Der Gestaltungsplan setzt die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Gestaltungsplanpflicht um, und legt die Qualitätsanforderungen für eine sorgfältige und schrittweise Weiterentwicklung fest.

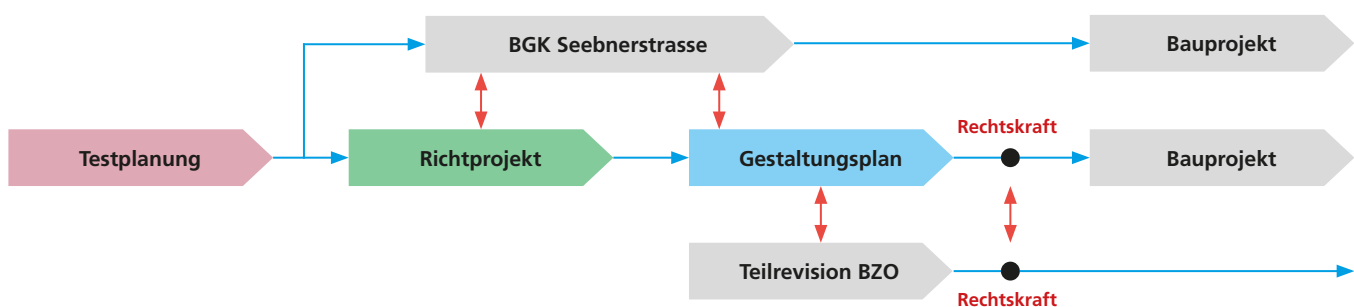
Folgende Ziele werden mit dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» verfolgt:

- Attraktive, öffentlich zugängliche Freiräume sichern;
- Rahmenbedingungen für Einkaufsmöglichkeiten und weitere publikumsorientierte Nutzungen schaffen;
- Gute Zugänglichkeit mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln (Auto-, Velo-, Fussverkehr) erhalten oder verbessern;
- Aufenthaltsqualität in den Strassenräumen verbessern;
- Attraktive und sichere Wegverbindungen für den Langsamverkehr;
- Qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung sichern und ermöglichen.

## 1.6 Planungsprozesse im Dorfzentrum

Die nachfolgend aufgeführten Planungen bilden wichtige Grundlagen oder stehen in direkter Abhängigkeit zum Gestaltungsplan. Die Prozesse sind teilweise bereits abgeschlossen oder werden nach Bedarf mit dem Verfahren zum Gestaltungsplan (vgl. Kap. 7) koordiniert.

Abb. 6: Abhängigkeiten / Koordination zu anderen Verfahren



### Testplanung

Wie im Kap. 1.2 beschrieben, wurden durch die veränderten Rahmenbedingungen und Ansprüche an das Dorfzentrum eine gesamtheitliche Betrachtung notwendig, um eine ortsbaulich und aussenräumlich gute Lösung für das Dorfzentrum zu finden. Dafür wurde ein Testplanungsverfahren mit einem interdisziplinären Planungsteam (Städtebau / Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung) und einem Begleitgremium, bestehend aus Fachexpert\*innen sowie Vertreter\*innen der Gemeinde und der LANDI durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hat empfohlen den Konzeptansatz «Dorfweise» weiterzuverfolgen und dabei verschiedene Sachverhalte zu berücksichtigen respektive zu vertiefen.

### **Richtprojekt «Dorfzentrum Winkel»**

Den Erkenntnissen der Testplanung folgend, wurden im Richtprojekt die verschiedenen Sachverhalte vertieft. Dies beinhaltete neben der Verteilung der Freiräume und Baumasse, auch verkehrstechnische Untersuchungen wie die Anzahl und Lage der öffentlichen und privaten Parkplätze sowie die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage und die Anlieferungsstandorte (vgl. Kap. 3.1).

Daneben wurden auch vertiefende Aussagen zum städtebaulichen und freiräumlichen Ausdruck gemacht. In Abhängigkeit mit der anstehenden Sanierung der Dorf- respektive Seebnerstrasse und dem damit verbundenen ausgelösten Betriebs- und Gestaltungskonzept wurden Aussagen für das gewählte Verkehrsregime, der Strassenraumgestaltung inklusive der Anordnung und Ausgestaltung von Parkplätzen und Bushaltestellen gesucht.

### **Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse**

Das durch die Notwendigkeit der Gesamtsanierung der Dorf- respektive Seebnerstrasse ausgelöste Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) soll auf den Erkenntnissen der Testplanung und des Richtprojekts aufbauend, detaillierte Aussagen zur Strassenraumgestaltung und dem Verkehrsregime machen. Durch eine enge Koordination zwischen dem Richtprojekt respektive dem Gestaltungsplan mit dem BGK soll eine zusammenhängende und schlüssige Gesamtlösung für das Dorfzentrum Winkel sichergestellt werden (vgl. Kap. 3.2).

### **Teilrevision Bau- und Zonenordnung**

Koordiniert mit dem Gestaltungsplan wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» auch die Grundordnung im Bereich des Gestaltungsplans angepasst. Diese wird bedingt durch die angedachte Wohnnutzung sowie dem Ladengeschäft für Güter des täglichen Bedarfs in der heutig rechtskräftigen Zone für öffentliche Bauten.

Einer Zone für öffentliche Bauten können gemäss § 60 PBG Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Ladengeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs sowie Wohnnutzungen stellen jedoch keine öffentliche Aufgabe im Sinne des PBG dar.

Ein Abweichen von dieser gesetzlichen Regelung über den Gestaltungsplan kann nicht in Betracht gezogen werden, weil eine derart weitgehende Änderung einer unzulässigen Aushöhlung der Grundordnung gleichkäme.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nachfolgend werden die für die Erarbeitung des Gestaltungsplans relevanten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aufgeführt. Die Aufzählung soll einen Überblick geben und ist nicht als abschliessende Auflistung aller geltenden gesetzlichen Vorgaben zu verstehen.

## 2.1 Rahmenbedingungen auf Bundesebene

## Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Mit der 1. Etappe zur Revision des RPG von 2014 hat der Bund den Fokus auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gelegt. Ziel ist, dass Natur und Landschaft geschont werden und stattdessen im bestehenden Siedlungsgebiet entwickelt werden soll.

## Sachpläne und Konzepte des Bundes

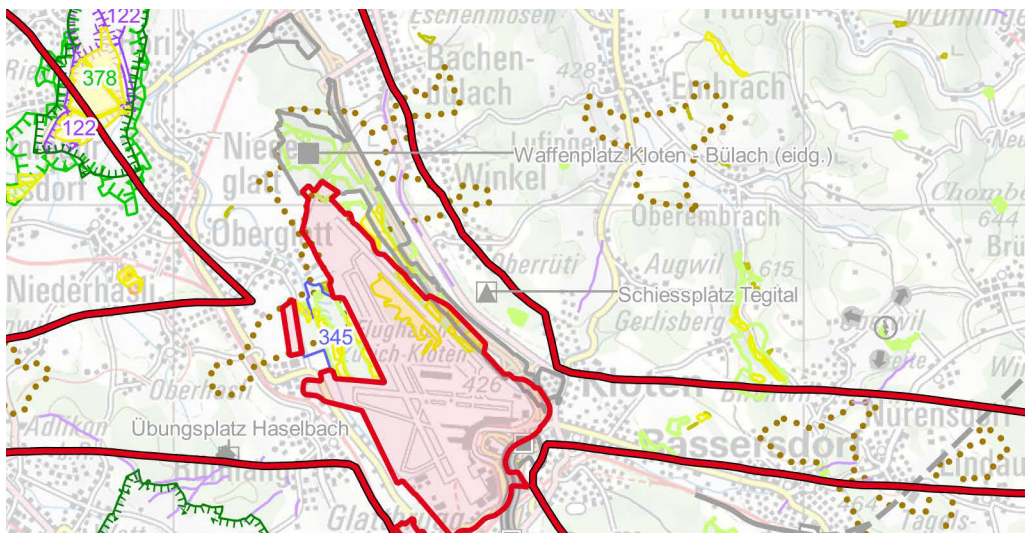
Der Bund zeigt in den Sachplänen, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt, welche Ziele er verfolgt und unter Berücksichtigung welcher Anforderungen und Vorgaben er zu handeln gedenkt. Abgesehen vom Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt werden keine weiteren Sachpläne oder Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) tangiert.

## Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Nach Art. 87 der Bundesverfassung (BV) fällt die Luftfahrt in den Kompetenzbereich des Bundes. Als dessen strategisches Planungsinstrument gilt, gestützt auf Art. 13 des Raumplanungsgesetzes (RPG), der Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Dieser enthält die Ziele und Vorgaben für die Infrastruktur der schweizerischen Zivilluftfahrt.

Im Objektblatt IIIc Flughäfen Zürich des SIL (verabschiedet durch den Bundesrat am 11. August 2021) werden für den Gestaltungsplanperimeter relevante Rahmenbedingungen geschaffen. Teile des Gestaltungsplanperimeters liegen vermutlich knapp innerhalb der festgelegten Abgrenzungslinie des Flughafenbetriebs. Diese Abgrenzungslinie umfasst das Gebiet mit bestehender und gemäss SIL-Objektblatt zukünftig möglicher Fluglärmbelastung über dem Immissionsgrenzwert der ES II. Ausserhalb der Abgrenzungslinie darf der Flugbetrieb keine Lärmbelastung verursachen, welche den Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II (IGW ES II) nach Lärmschutzverordnung (LSV) überschreitet. Innerhalb der Abgrenzungslinie werden grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven (Aufzonungen / neue Bauzonen) geschaffen. Bestehende Nutzungs-

Abb. 7: Abgrenzungslinie und Flughafenperimeter gem. SIL Objektblatt IIIc vom 11.8.2021 (1:120'000 | BAZL)



reserven können im Rahmen der umweltrechtlichen Bestimmungen genutzt werden. Innerhalb der Abgrenzungslinie sind die zeitgemässe Erneuerung und die qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes aktiv zu fördern. Langfristig sind alle Wohnungen mit hochwertigen Schallschutzmassnahmen auszustatten. Die Abgrenzungslinie ist in der Karte des kantonalen Richtplans abschliessend festgelegt und kann auf regionaler und kommunaler Stufe nicht verändert werden. Durch den Umstand, dass die Abgrenzungslinie nicht parzellenscharf dargestellt wird, verbleibt ein Anordnungsspielraum. Der gesamte Geltungsbereich des Gestaltungsplan liegt innerhalb eines Gebiets mit Hindernisbegrenzung (vgl. Kap. 2.2 Sicherheitszonenplan Kanton Zürich).

## 2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

### Raumordnungskonzept

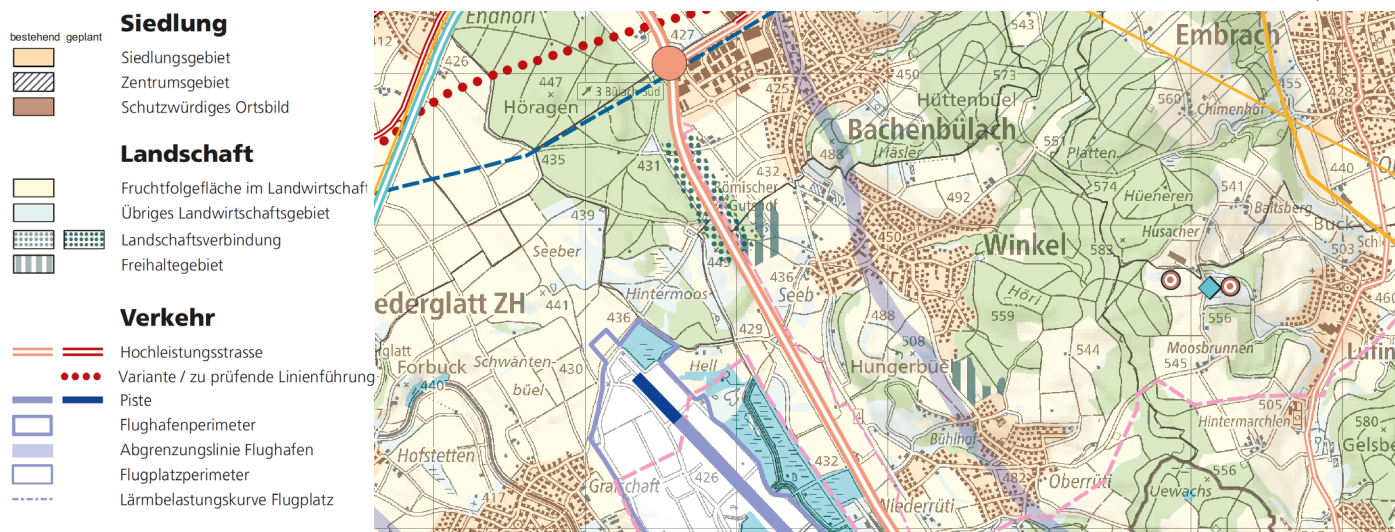
Das Raumordnungskonzept des Richtplans differenziert für die gewünschte räumliche Entwicklung fünf Handlungsräume. Die Gemeinde Winkel liegt im Handlungsraum «Landschaft unter Druck – stabilisieren und aufwerten». In diesem Handlungsraum steht der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen den wachsenden vielfältigen Ansprüchen an die Landschaft gegenüber. Für den Gestaltungsplan ist folgender Handlungsbedarf relevant:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im ÖV-Einzugsbereich aktivieren
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten

### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan regelt die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung und zeigt auf wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden. Er ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Lebensraums im Kanton Zürich. Richtpläne (kantonal, regional, kommunal) enthalten Festlegungen für die Behörden, sind aber weder parzellenscharf noch grundeigentümerverbindlich und lassen so für die Behörden einen gewissen Handlungs- und Ermessensspielraum offen. Die Richtplanung bildet die strategische Grundlage der Nutzungsplanung. Der kantonale Richtplan wurde am 5. Dezember 2022 vom Kantonsrat festgesetzt. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Siedlungsgebiet und tangiert vermutlich teilweise die Abgrenzungslinie des Flughafens Zürich (vgl. Kap 2.1 SIL).

Abb. 8: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Zürich - Blatt Nord (Festsetzung: 5.12.2022 | 1:50'000)





## Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Im kantonalen Inventar werden Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Es wird unterschieden in Objekte von regionaler und kantonomer Bedeutung. Das bis 2021 als Inventarobjekt mit regionaler Bedeutung erfasste "alte Schulhaus" (Gebäude Vers.-Nr. 119) wurde 2021 aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entlassen und im sogenannten kommunalen Heimtschutzinventar aufgenommen (vgl. Kap. 2.4).

## Sicherheitszonenplan Kanton Zürich

Die Hindernisbegrenzungen und Sicherheitszonen sind im Sicherheitszonenplan der Gemeinde (genehmigt vom eidg. Verkehrs- und Energiedepartement am 4. Juli 1983) und des Kantons Zürich für die Gemeinde Winkel (festgesetzt am 3. September 2018) festgelegt.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet in einem Gebiet mit Hindernisbegrenzung (Kallote bei Terrainannäherungen +25 Meter = Genehmigungspflicht) mit einer maximalen Grenzhöhe 25 Meter ab gewachsenem Terrain. Neubauten oder Erweiterungen, welche die Grenzhöhe überschreiten, dürfen nur mit Genehmigung des Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL) errichtet werden.

Abb. 9: Sicherheitszonenplan Kt. Zürich für die Gemeinde Winkel vom 3.9.2018 (1:10'000 | Flughafen Zürich)



## 2.3 Regionale Rahmenbedingungen

### Regionales Raumordnungskonzept

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) entwirft ein Bild der angestrebten künftigen Raumordnung der Region Zürcher Unterland. Das Regio-ROK dient als strategischer Rahmen für die raumwirksamen Tätigkeiten der Planungsregion Zürcher Unterland (PZU) und der Entwicklung des regionalen Richtplans. Es wurde am 29.8.2012 von der Delegiertenversammlung verabschiedet.

Im Regio-ROK ist die Gemeinde Winkel dem Raumtyp «moderat verdichteter Raum» zugewiesen. In diesem Raumtyp wird eine moderate Verdichtung durch die Erhöhung der Ausnützung an geeigneten Lagen und die Nutzung der bestehenden inneren Potenziale angestrebt.

## Regionaler Richtplan Zürcher Unterland

Der regionale Richtplan (RRP) ist das strategische Führungsinstrument der PZU. Mit dem RRP wird die langfristige räumliche Entwicklung auf 20 bis 25 Jahre hinaus koordiniert und gesteuert. Der RRP verfeinert die Vorgaben des kantonalen Richtplans und stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Region ab. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat die Gesamtrevision des Regionalen Richtplans mit Beschluss vom 15.09.2021 festgesetzt.

Die Richtplankarten enthalten keine spezifischen Festlegungen für den Geltungsbereich.

## Entwicklungskonzept Raum Bülach (EKRB)

Die fünf Gemeinden Bülach, Bachenbülach, Hochfelden, Höri und Winkel haben 2019 gestützt auf übergeordnete Rahmenbedingungen eine Abstimmung ihrer raumwirksamen Tätigkeiten vorgenommen und ein gemeinsames strategisches Entwicklungskonzept für den Raum Bülach erarbeitet.

In der Konzeptkarte Siedlung (vgl. Abb. 10) wird auf das Dorfzentrum mit historischem Kern als Handlungsraum Nr. 15 verwiesen. Im Text zum EKRB wird festgehalten, dass im Dorfzentrum grundsätzlich der Erhalt der bestehenden Struktur mit geringer Dichte und Mischnutzungen im Vordergrund steht. Jedoch soll der Strassenraum siedlungsorientiert aufgewertet werden. Im südwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters soll eine mittlere Nutzungsdichte (100-150 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) erreicht werden. Im Bereich Siedlung gilt, dass die heutigen Charakteristika der Ortskerne erhalten und als wichtige Identifikationsräume weiterentwickelt werden sollen.

Die Konzeptkarte Landschaft sieht vor, dass Freiräume bei baulichen Massnahmen aufzuwerten sind. Zudem gilt, dass in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung für die Bevölkerung hochwertige und gut vernetzte Freiräume erhalten, aufgewertet oder neu geschaffen werden sollen. Bei baulichen Massnahmen gilt es die Frei- und Grünräume aufzuwerten. Dies kann in der Schaffung von neuen Freiräumen (z.B. Pocket-Parks/Quartierplätze) oder in der Aufwertung bestehender Freiräume (z.B. Vorzonen zum Strassenraum/gemeinschaftliche Wohnumfelder) geschehen.

In der Konzeptkarte Verkehr werden die Seebner- respektive Dorfstrasse als kommunale Sammelstrassen mit siedlungsorientiertem Charakter kategorisiert. Dabei sollen sie im Rahmen des Sanierungszyklus siedlungsorientiert umgestaltet werden. Auf der Seebner- respektive Dorfstrasse sollen neben dem heutigen bestehenden lokalen Fusswegnetz ein lokale Komfortroute für den Veloverkehr geschaffen werden.

Abb. 10: Ausschnitt aus Konzeptkarte Siedlung des Entwicklungskonzept Raum Bülach (massstabslos | EKRB)

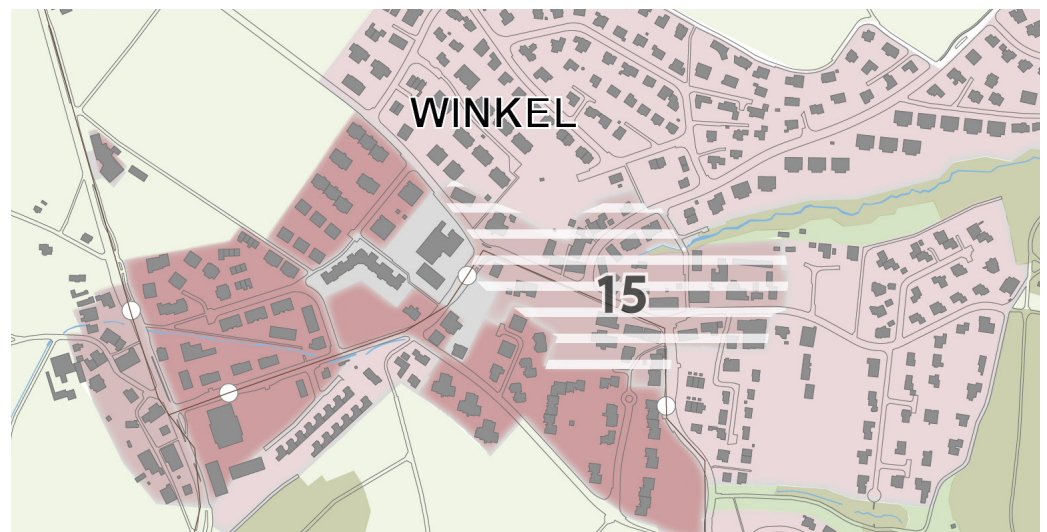
### SIEDLUNG

#### Übergeordnete Festlegungen

-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung (mit Verweis Nr. Plan)
-  Gebiet für verkehrssensitive Einrichtungen

#### Kommunale Handlungsansätze

- Mindestdichten (Nutzungsdichte)
  -  hohe Dichte (>150 EB/ha)
  -  mittlere Dichte (100-150 EB/ha)
  -  geringe Dichte (50-100 EB/ha)
  -  sehr geringe Dichte (<50 EB/ha)
-  Handlungsräume (mit Verweis Nr. Plan)
-  Koordinationsauftrag (Handlungsräume 14 D+E): Nutzungstransfer, Abstimmung Nutzungsprognose
-  Arbeitsplatzgebiet



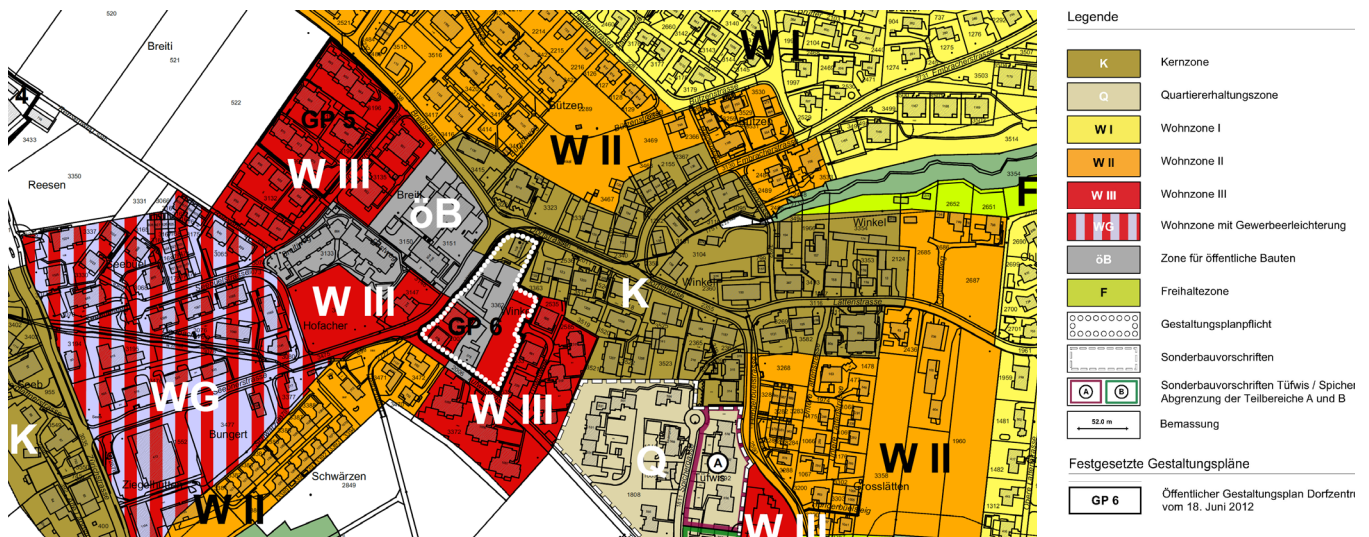
## 2.4 Kommunale Rahmenbedingungen / Nutzungsplanung

Nachfolgend werden bestehende Rahmenbedingungen aus der kommunalen Nutzungsplanung erläutert. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) entspricht der aktuell rechtskräftigen Fassung vom 21. September 2015. Koordiniert mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die BZO für das Zentrumsgebiet revidiert (vgl. Kap. 3.3).

### Bau- und Zonenordnung

Der Zonenplan legt die Nutzung der einzelnen Grundstücke parzellenscharf und eigentümerverbindlich fest. Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Winkel liegt das Grundstück Kat.-Nr. 2007 in der Wohnzone III (W III) und das Grundstück der Gemeinde Kat.-Nr. 3362 in der Zone für öffentliche Bauten (vgl. Abb. 11). Das «alte Schulhaus» (geb.-Nr. 119) ist im Perimeter des Kernzonenplans der Gemeinde (festgesetzt 25.9.2006) als «graues Gebäude» vermerkt. Diese Gebäude dürfen nur umgebaut oder ersetzt werden sofern sie dabei die wesentlichen gestalterischen Elemente sowie das bestehende oberirdische Gebäudevolumen des Altbaus und dessen Standort, Stellung und Form übernehmen.

Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Winkel vom 21.09.2015 (1:5'000 | Gemeinde Winkel)



### Arealüberbauungen

Arealüberbauungen sind Überbauungen von Grundstücken mit einer bestimmten in der Bauordnung festgesetzten Mindestfläche nach einer einheitlichen Baueingabe. Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Die grösseren Gestaltungsfreiheit bedingt jedoch die Erfüllung von erhöhten Anforderungen. Neben der Einhaltung der Mindestfläche gelten nach § 71 PBG zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung, Ausstattung und Ausrüstung der Bauten und Freiräume. Die Bauten müssen besonders gut gestaltet sein, damit werden gegenüber der befriedigenden Gesamtwirkung (§ 238 PBG) erhöhte Qualitätsansprüche gestellt. Grundlage für die Beurteilung bilden die Merkmale von § 71 Abs. 2 PBG.

Arealüberbauungen sind in der Gemeinde Winkel in der W III ab einer Mindestarealfläche von 4'000m<sup>2</sup> zulässig. Dabei darf die Baumassenziffer um höchstens einen Zehntel erhöht werden. Innerhalb des Areals gelten die Vorschriften bzgl. Grenz- und Gebäudebaustände gemäss PBG. Gegen aussen gelten die zonengemässen Abstände der angrenzenden Zone.

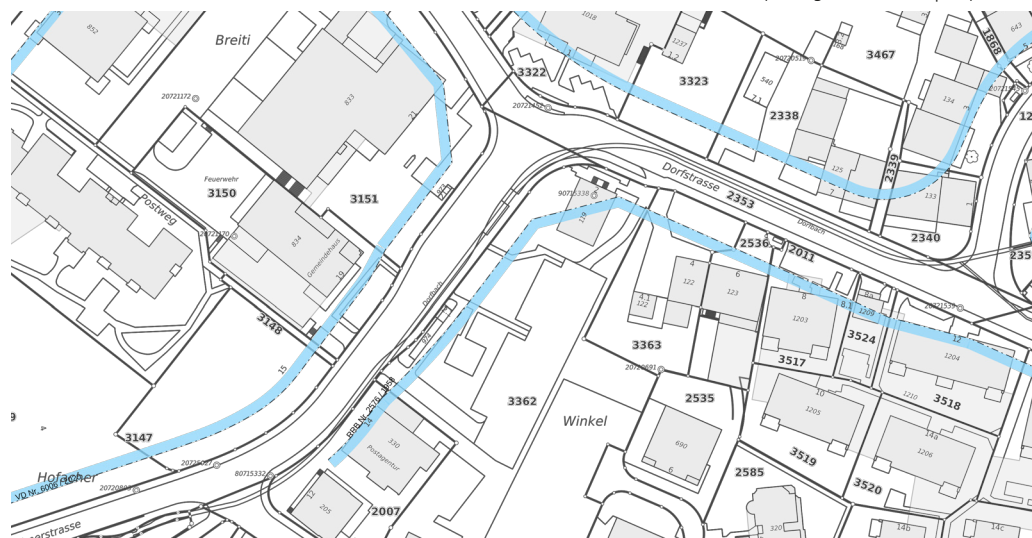


## Baulinien

Die Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (§ 96 ff. PBG). Verkehrsbaulinien können die geschlossene Bauweise oder die Gestaltung von Verkehrsräumen und Plätzen vorschreiben (§ 97 PBG). Entlang der Seebnerstrasse, Tüfwisstrasse und Spichergasse wurde eine Revision der Verkehrsbaulinien vorgenommen. Diese wurde am 9. Dezember 2019 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Volkswirtschaftsdirektion mit Verfügung vom 30. April 2020 genehmigt und ist rechtskräftig. Die rechtskräftigen Baulinien sind untenstehend ersichtlich.

Abb. 12: Ausschnitt Baulinien Seebner-, Tüfwisstrasse und Spichergasse (1:2'000 | maps.zh.ch)

**Baulinien (kommunal)**  
 Baulinie (in Kraft)



## Parkplatzverordnung

Die rechtskräftige Parkplatzverordnung (PPV) der Gemeinde Winkel wurde am 4. Dezember 2004 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die PPV legt die Zahl der minimal erforderlichen Fahrzeugabstellplätze sowie deren Anordnung und Sicherstellung fest. Die Pflichtparkplätze sind abhängig von der jeweiligen Nutzung. *"Die Fahrzeugabstellplätze für Besucher und Kunden sind gut zugänglich und verkehrssicher anzuordnen (Ziffer 2.1 PPV). [...] Bei öffentlichen Bauten und Anlagen, bei Wohnüberbauungen mit mehr als 20 Wohnungen und bei Geschäftshäusern mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> dem Arbeiten dienenden Geschossfläche [...], sind Parkplätze für Fahrzeuge von Behinderten einzurichten und zu signalisieren"* (Ziffer 2.4 PPV).

Berechnung der Anzahl Fahrzeugabstellplätze nach Ziffer 3.1 der PPV:

| Berechnung Fahrzeugabstellplätze nach Nutzung                                                                                                    | Bewohner oder Beschäftigte                                                                                                                                                | Besucher und Kunden                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnen</b>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                           |
| Mehrfamilienhaus                                                                                                                                 | 1 PP pro 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1</sup><br>jedoch mind. 1 PP / Wohnung                                                                                         | + 10% der Bewohner-PP                                                                                                                                                     |
| Einfamilienhaus                                                                                                                                  | 1 PP pro 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1</sup><br>jedoch mind. 1 PP / Wohnung                                                                                         | -                                                                                                                                                                         |
| <b>Spezialnutzungen</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                           |
| Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, Kino, Kultstätten, Saalbauten, Schulen, Krankenhäuser, Sportanlagen, Alters- und Pflegeheime, Alterssiedlungen, | Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Parkieren Bedarf) und kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. | Werden von Fall zu Fall bestimmt (aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Parkieren Bedarf) und kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen. |

<sup>1</sup>) Es gilt die dem Wohnen und Arbeiten dienenden Geschossfläche inkl. Erschliessungsflächen (ohne gemeinsame Treppenhäuser) und inneren Wandquerschnitten in allen Geschossen.

## Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel

Für den Geltungsbereich des Gestaltungsplan besteht bereits ein rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan, welcher die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2012 zugestimmt hat und mit Beschluss BDV Nr. 96/13 am 23. Juli 2013 von der Baudirektion genehmigt wurde. Dieser Gestaltungsplan wird aufgehoben und durch den neuen mit Vorlage erarbeiteten Gestaltungsplan ersetzt.

Der Gestaltungsplan legt drei Baubereiche für Neubauten (I, II und III) sowie einen Baubereich Ia für die Erschliessung des «alten Schulhauses» (Gebäude Vers.-Nr. 119) fest. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat über die Tüfwisstrasse zu erfolgen (Art. 16 Abs. 1). Ab der Seebnerstrasse ist nur die Warenanlieferung für die Baubereiche II und III (Art. 16 Abs. 2) sowie die Erschliessung von 4 Fahrzeugabstellplätzen im Umgebungsbereich A und von 6 der zulässigen 15 Fahrzeugabstellplätzen im Umgebungsbereich B zulässig. Als Nutzweise sind Dienstleistungs-, Gewerbe- und Verkaufsnutzungen, welche die Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störende Betriebe) einhalten, sowie Wohnnutzungen zulässig. Die Wohnnutzungen werden im Baubereich I im Erdgeschoss ausgeschlossen und im Baubereich III auf höchstens 500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (NHF) beschränkt.

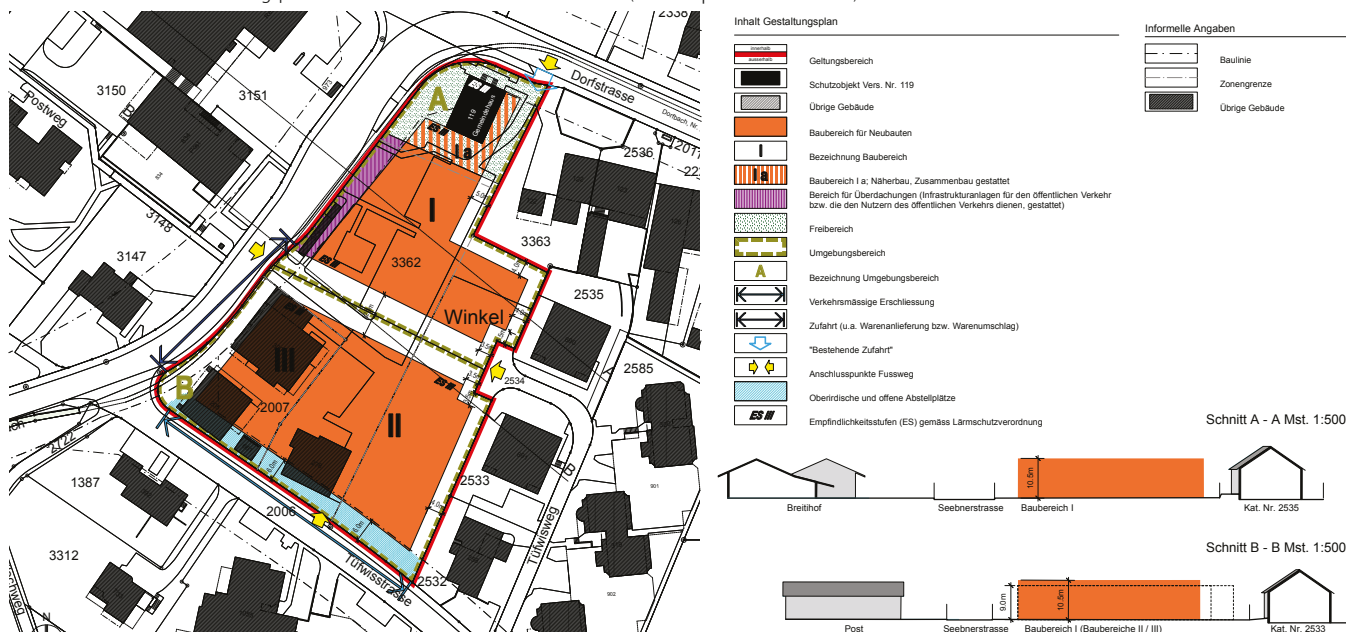
| Baubereiche                              | I                                                                | Ia                                | II    | III   | Total         |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|---------------|
| <b>Baumasse zulässig (m<sup>3</sup>)</b> | 8'900<br>(I + Ia + Gebäude Vers. Nr. 119)                        |                                   | 8'500 | 3'400 | <b>19'300</b> |
|                                          | zusammen maximal 15'900                                          |                                   |       |       |               |
| <b>Anzahl Geschosse</b>                  | frei wählbar                                                     |                                   |       |       |               |
| <b>Untergeschosse</b>                    | Untergeschosse dürfen die Baubereiche überschreiten <sup>1</sup> |                                   |       |       |               |
| <b>Gebäude- bzw. Gesamthöhe (m)</b>      | 10.5                                                             | 10.5                              | 9     | 9     | -             |
| <b>Gebäude- bzw. Gesamtlänge (m)</b>     | 35 <sup>2</sup>                                                  | gemäss<br>Baubereich <sup>2</sup> | 35    | 35    | -             |
| <b>Grenzabstand (m)</b>                  | Massgebend sind die Begrenzungen der Baubereiche <sup>3</sup>    |                                   |       |       |               |
| <b>Gebäudeabstand (m)</b>                | 7m (mit einigen Ausnahmen)                                       |                                   |       |       |               |
| <b>Dachgestaltung</b>                    | Die Dachform unterliegt keinen Einschränkungen                   |                                   |       |       |               |

1) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Freibereich sowie diejenigen über den Gewässerraum

2) Bei geschlossener Überbauung gilt eine maximale Gesamtlänge von 60.0 m. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Art. 6 Abs. 7

3) Sofern nicht diese Abstandsregeln zu Anwendung kommen, gelten die zonengemässen Grenzabstände

Abb. 13: Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel vom 18.06.2012 (1:2'000 | Gemeinde Winkel)



### Parkierungskonzept Gemeinde Winkel (Parkieren auf öffentlichem Grund)

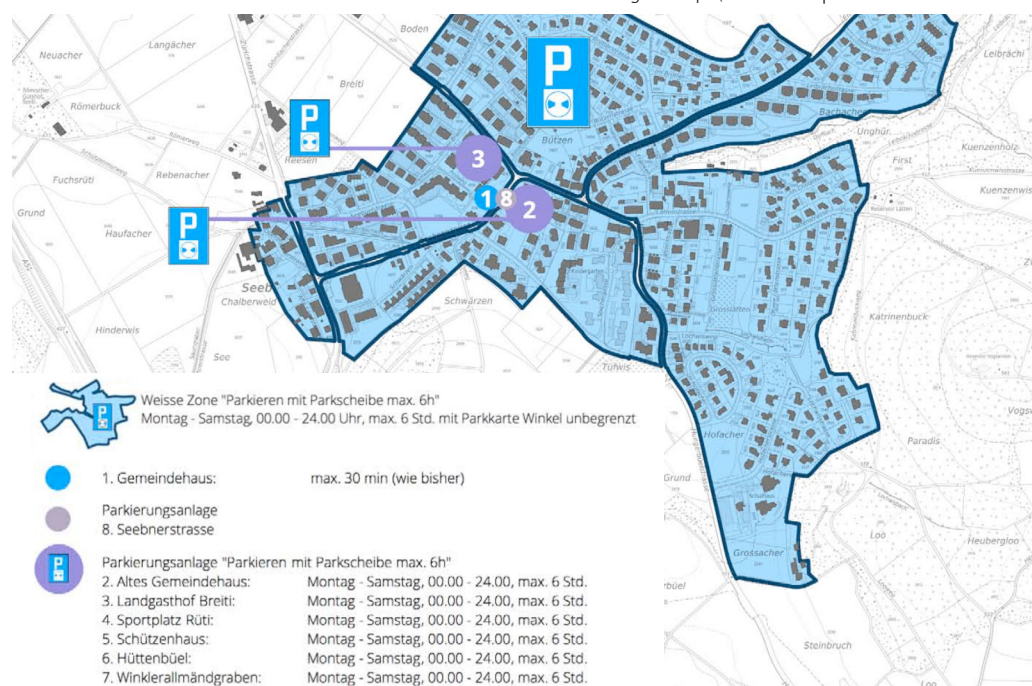
Mit dem Parkierungskonzept vom 22.01.2021 will die Gemeinde das Parkieren auf öffentlichem Grund überprüfen und, sofern nötig, neu regeln bzw. ordnen. Am 27.09.2021 wurde der Entwurf des Parkierungskonzepts der Bevölkerung vorgestellt. Diese konnte bis Ende Oktober 2021 dazu Stellung nehmen. Derzeit wird das Konzept aufgrund der Rückmeldungen überarbeitet.

Als öffentliche Parkierung werden vorliegend sämtliche Parkfelder auf öffentlichem Grund (Strassen und Parkierungsanlagen) verstanden, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Teilweise umfassen die Parkierungsanlagen auch reservierte Parkfelder.

Für die vorliegende Planung sind folgende Festlegungen relevant:

- **Nr. 1 - Parkplätze Gemeindehaus:** "Beim Gemeindehaus sollen die Parkplätze wie bisher für kurze Erledigungen auf der Gemeindeverwaltung zur Verfügung stehen. Es wird daher hier an der bisherigen Regelung max. 30 min festgehalten."
- **Nr. 2 - Parkierungsanlage Altes Gemeindehaus:** "Die Parkierungsanlagen Altes Gemeindehaus, Landgasthof Breiti und Sportplatz Rüti liegen zentral und in der Nähe von verschiedenen Zielgebieten. Diese sind grundsätzlich für die Nutzung in den Zielgebieten vorgesehen, sie dienen diesen Zwecken und sollen daher nach 6h wieder verlassen werden. Die zentralen Parkierungsanlagen werden ebenfalls während 24h mit „Parkieren mit Parkscheibe, max. 6h“ (Signal 4.18) bewirtschaftet (keine Anwohnerbevorzugung)."
- **Nr. 8 - Parkplätze Seebnerstrasse:** "An der Seebnerstrasse sind 10 öffentliche Parkplätze im Bereich der Strassenparzelle bereitzustellen. Deren Lage wird im öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» markiert. Entsprechend der zentralen Lage und Nutzung sollen die Parkplätze bewirtschaftet werden (keine Anwohnerbevorzugung). Bei den 10 Fahrzeugabstellplätzen, handelt es sich um oberirdische, öffentliche Fahrzeugabstellplätze, welche für das Zentrum bereitzustellen sind. Sie stellen keine Pflichtfahrzeugabstellplätze für die Bebauung gemäss Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» im Sinne der Abstellplatzverordnung der Gemeinde dar."

Abb. 14: Parkierungskonzept (masstabslos | Gemeinde Winkel & SKW)





Das sogenannte Heimatschutzinventar der Gemeinde Winkel enthält eine systematische Bestandsaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten. Für die Pflege der kommunalen Schutzobjekte ist die Gemeinde verantwortlich.

Würdigung

(Inventarblatt BA00720001 «Altes Schulhaus»)

Abb. 16: Bilder des "alten Schulhaus" aus dem Inventarblatt des Heimatschutzinventar der Gemeinde Winkel (Gemeinde Winkel)



Dorfstrasse 2, 15.04.2015.



Dorfstrasse 2, 15.04.2015.



Dorfstrasse 2, 15.04.2015.



Dorfstrasse 2, 07.12.2021.



Dorfstrasse 2, 07.12.2021.



Dorfstrasse 2, 07.12.2021.

### 3 Relevante Grundlagen Dorfzentrum

Nachfolgend werden die planerischen Grundlagen erläutert, welche in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Gestaltungsplan stehen. Das Richtprojekt «Dorfzentrum Winkel» und das Betriebs- Gestaltungskonzept Seebnerstrasse bilden die konzeptionellen Grundlagen, die Teilrevision "Nutzungsplanung Zentrumsgebiet" schafft die neue planungsrechtliche Grundlage (ergänzend zum Gestaltungsplan).

#### 3.1 Richtprojekt «Dorfzentrum Winkel»

Das Richtprojekt «Dorfzentrum Winkel» von op-Arch (Architektur), mavo Landschaften (Landschaftsarchitektur) und stadt raum verkehr (Verkehrsplanung) vom 24. Februar 2023 zeigt, auf Basis der erwünschten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der LANDI Zürich Unterland, ein Konzept für die ortsbauliche Weiterentwicklung des Dorfzentrums auf. Das Richtprojekt macht Aussagen zur Verteilung der Nutzungen und der Baumasse, zur Erschliessung und Parkierung sowie zu den Freiräumen und Wegbeziehungen. Das Richtprojekt zeigt auf, wie sich die heutige Gesamtsituation schrittweise, nach den Bedürfnissen der Grundeigentümer\*innen, weiterentwickeln kann.

Das Richtprojekt setzt sich aus den nachfolgenden drei Teilprojekten respektive Entwicklungsschritten zusammen:

- Teilprojekt Dorfwiese und Dorfladen
- Teilprojekt Wohnhäuser, Wohnhof
- Teilprojekt Sanierung Seebnerstrasse  
(vgl. Kap. 3.2 BGK Seebnerstrasse)

Das Richtprojekt setzt an den vorhandenen Qualitäten und zeigt eine langfristig umsetzbare Entwicklungsidee auf. Nachfolgend wird das Richtprojekt kurz erläutert. Es liegt in Form einer umfassenden Dokumentation als Beilage [1] der vorliegenden Planung bei.

##### Gesamtkonzept

*"Die heute gut funktionierende Gesamtsituation wird schrittweise durch gezielte Eingriffe an veränderte Bedürfnisse angepasst. Der Breitihof bleibt als in sich funktionierende Einheit unverändert und das alte Schulhaus wird auch in Zukunft als zur Dorfstrasse gerichteter Solitärbau erhalten bleiben. Die Seebnerstrasse wird saniert. Durch das angepasste Verkehrsregime und eine angemessene Gestaltung wird sie vom trennenden zum verbindenden Element in der Ortsmitte. Der Bereich zwischen dem alten Schulhaus und dem neuen Dorfladen wird zu einem, das Dorfzentrum prägenden, Freiraum aufgewertet. Der beliebte Dorfspielfeld bleibt integraler Bestandteil und wird erneuert. Die weiteren Neubauten werden im südlichen Bereich des Perimeters konzentriert. Einzelne unabhängig voneinander realisierbare Gebäude bilden eine nutzungsdurchmischte, spezifisch ausgeprägte Anlage. Die Gebäudevorbereiche sind den Erdgeschossnutzungen zugewiesen und können sehr unterschiedlich ausgestaltet werden. Zusammen mit der Freiraumsequenz Breitiplatz – Dorfweiese – Wohnhof bilden sie ein räumlich vielfältiges, dem dörflichen Massstab angemessenes Angebot öffentlicher und privater Freiräume. Die einzelnen Nutzungen befinden sich an jeweils geeigneter Stelle und gliedern sich somit logisch in die bestehende Situation ein."*

Abb. 17: Richtprojekt mit Teilprojekten (massstabslos)

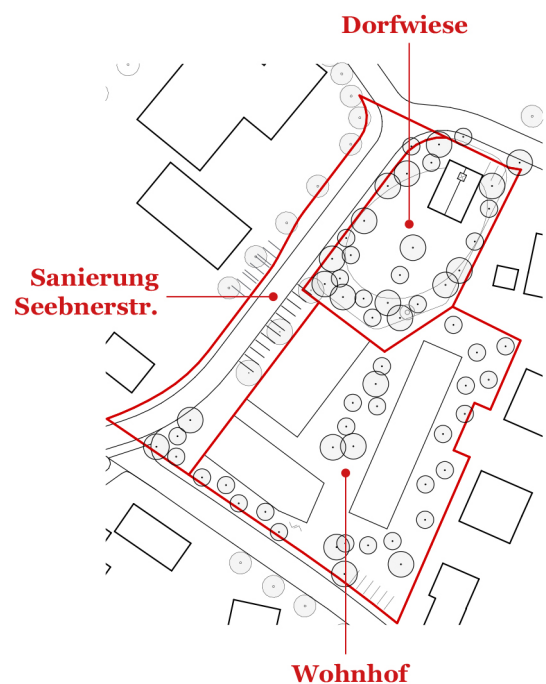
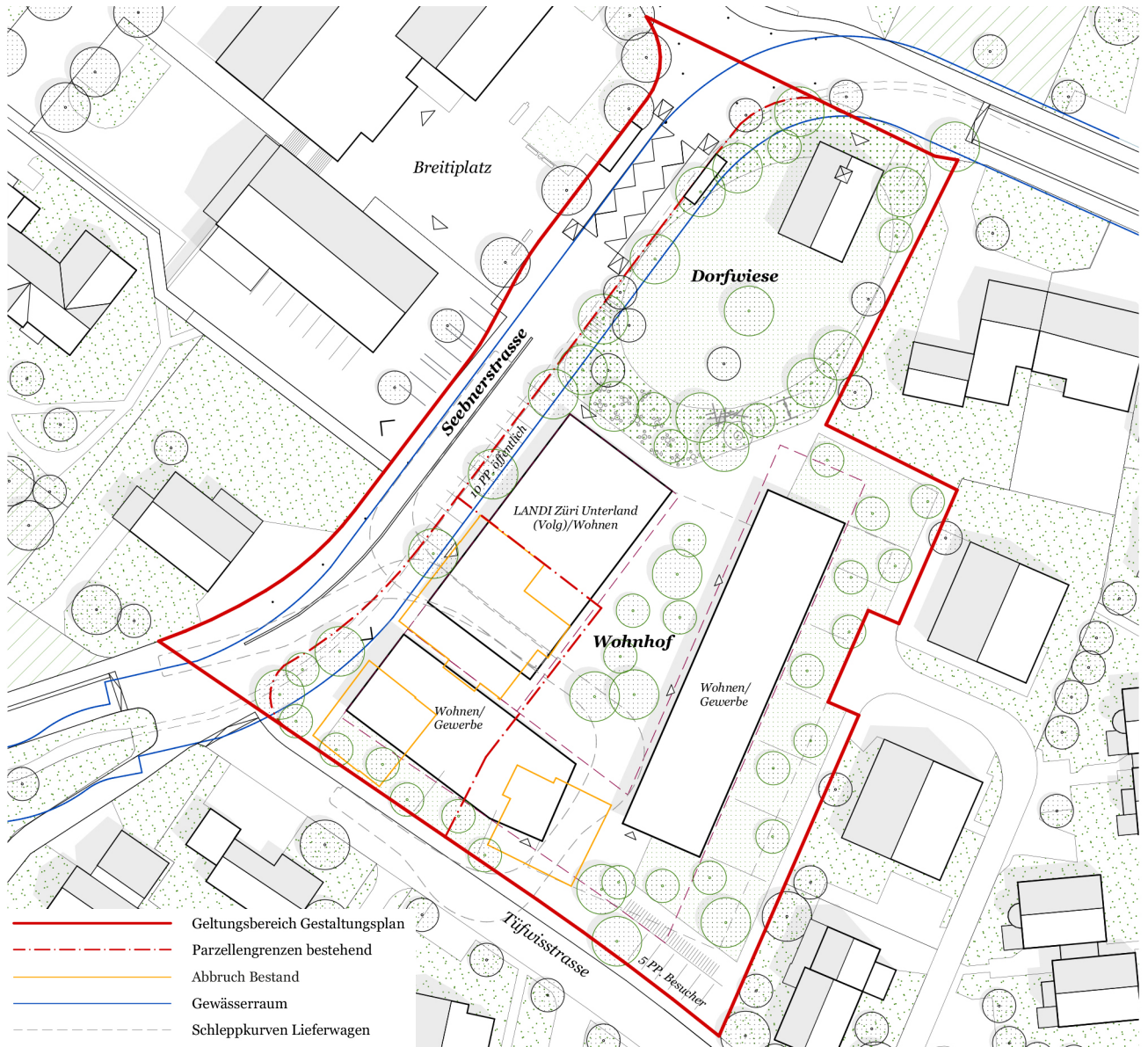




Abb. 18: Richtprojekt "Dorfzentrum Winkel": Situationsplan 1:1'000 (oben) und Modellfoto (unten), (op-Arch / mavo / stadtraumverkehr)



### Teilprojekt Dorfwiese

*"Das neue Dorfzentrum von Winkel ist geprägt von einer grünen leeren Mitte, einer Dorfwiese umsäumt mit Bäumen. So wird der heutige Grünraum transformiert in einen Freiraum, der sowohl besondere Veranstaltungen als auch das alltägliche Dorfleben im zentral gelegenen Aussenraum ermöglicht. Innerhalb der Umsäumung sind unter Bäumen unterschiedliche Nutzungen angelagert, wie zum Beispiel der Dorfspielplatz, der Aussensitzplatz für das Café, der Unterstand für die Bushaltestelle, der Vorgarten und die Besucher Parkplätze für das alte Schulhaus. Diese Funktionen sind integraler Bestandteil der Aussenraumgestaltung, die Beläge variieren je nach Nutzungsanspruch und sind alle sickertfähig. Die Umsäumung ist dicht baumbestanden und weist in gewissen Bereichen eine zusätzliche Kraut- und Strauchschicht auf. Diese tieferen und kleinräumigeren Vegetationsschichten umfassen und zonieren Nutzungen wie den Dorfspielplatz, den Aussensitzplatz des Cafés oder den Vorgarten des alten Schulhauses. Die Wiese hingegen ist offen, begrünt mit Rasen- und Wiesenflächen und geprägt von punktuell gesetzten Solitärbäumen. Der offene Wohnhof bietet als zurückgezogener Aussenraum Spiel- und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden an. An der Schnittstelle zum öffentlichen Vorplatz des Wohngebäudes ermöglicht ein Zu- und Abgang die direkte Erschliessung der öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage. In diesem Bereich können öffentlich zugängliche Toilettenanlagen erstellt werden."* (Richtprojektdokumentation S. 15)

### Teilprojekt Wohnhof

*"Für den Dorfladen mit Bäckerei, Metzgerei und Café liegt ein Betriebskonzept der LANDI Züri Unterland vor. Vorgesehen ist, auf den rund 600m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Laden- und Nebenflächen) ein modernes Verkaufslokal mit Angeboten für den täglichen Bedarf zu betreiben. Der Laden ist auf die Dorfwiese ausgerichtet und somit Teil des neuen Dorfzentrums. Das erste Obergeschoss steht für Wohnungen zur Verfügung, kann aber auch Dienstleistungsnutzungen aufnehmen. Die Gemeinde verfolgt in absehbarer Zeit keine Bauabsichten, die zukünftige Nutzung im südöstlichen Arealteil ist noch offen. Je nach Bedarf können Wohnungen oder Räume für Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Das Richtprojekt weist die Realisierbarkeit der empfindlichsten Nutzung nach. An dieser zentralen Lage ist es, bei entsprechend sorgfältiger Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume, möglich auf drei Geschossen attraktive Wohnungen anzubieten. Spätestens mit der Umsetzung des letzten Entwicklungsschritt werden die öffentlichen Parkplätze in die Tiefgarage der Wohnbauten integriert. Im Freiraum verbleiben zehn öffentliche Parkplätze an der Seebnerstrasse und einige Besucherparkplätze an der Tüfwiesstrasse. Es ist ein direkter Ausgang vom Untergeschoss zur Dorfwiese mit integrierter, öffentlicher WC-Anlage vorgesehen. Bis zur Realisierung des letzten Entwicklungsschritts bleibt ein Grossteil der gemeindeeigenen Parzelle unbebaut. Die öffentlichen Parkplätze für das Gemeindezentrum sind entweder im südlichen Arealteil angeordnet oder Teil der Tiefgarage. Diese provisorische Anlage ist Teil des aufgewerteten Dorfzentrums und fügt sich gestalterisch und verkehrstechnisch in die Gesamtkonzeption ein. (vgl. Abb. 25)." (Dokumentation S. 19)*

### Entwicklungsschritte

Das Richtprojekt sieht folgende Entwicklungsschritte respektive Teilprojekte vor (vgl. Abb. 22):

- Neugestaltung Seebnerstrasse: Neugestaltung mit Fahrbahnhaltestellen und öffentliche Senkrechtparkplätze entlang Seebnerstrasse sowie strassenbegleitenden Bäume.
- Dorfwiese und Dorfladen: Erstellung Dorfwiese mit Dorfspielplatz, Aussensitzplätze Café, Neubau der LANDI mit Dorfladen, Bäckerei und Metzgerei sowie Ersatz öffentliche Abstellplätze als oberirdisches Parkplatzprovisorium im südlichen Arealteil (Variante A) oder unterirdisch in gemeinsamer Tiefgarage (Variante B). Vergleiche dazu Abbildung 24.
- Wohnhäuser, Wohnhof: Ergänzende Neubauten (Wohnen/Gewerbe/Dienstleistungen), Ausbau Tiefgarage, Integration Zu-/Wegfahrt in Gebäudekörper, Neugestaltung Umgebung.



Abb. 19: Schemaschnitte (oben), Freiraumtypologien (unten)



Abb. 20: Umgebungsplan, Teilprojekt Dorfwiese

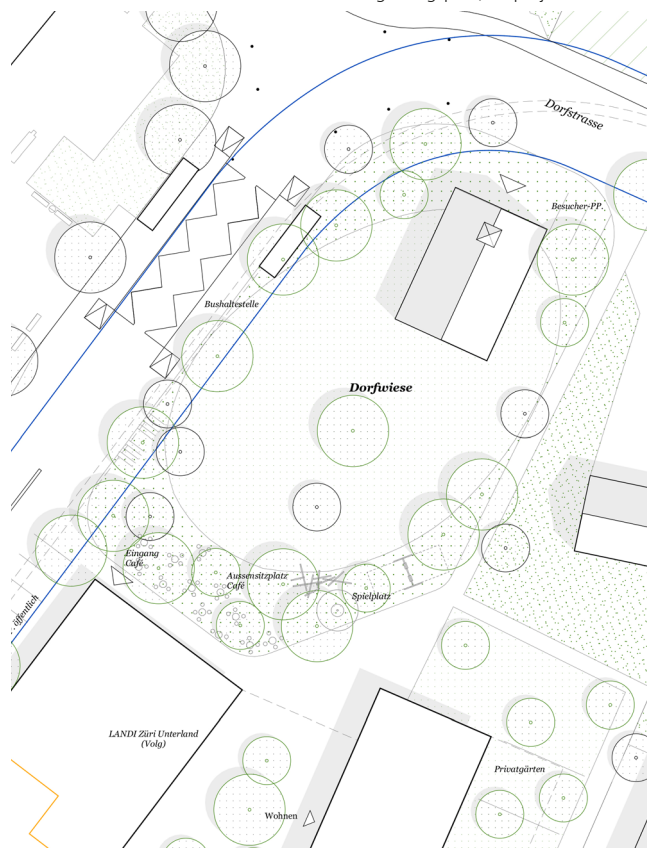


Abb. 21: Grundriss Erdgeschoss, Teilprojekt Wohnhof

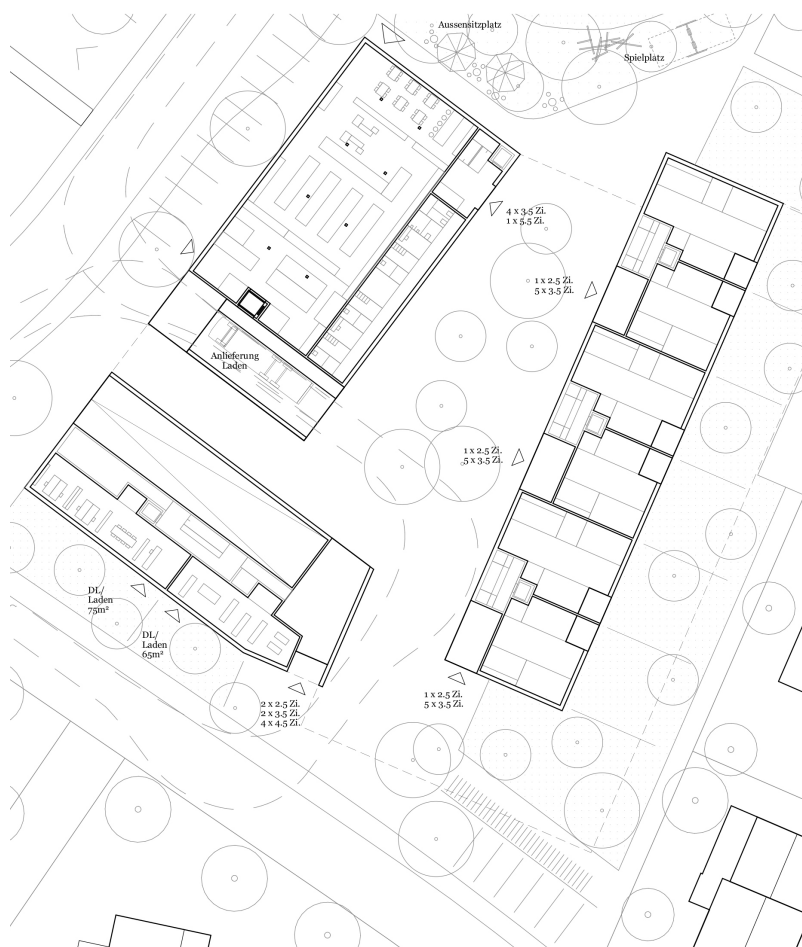
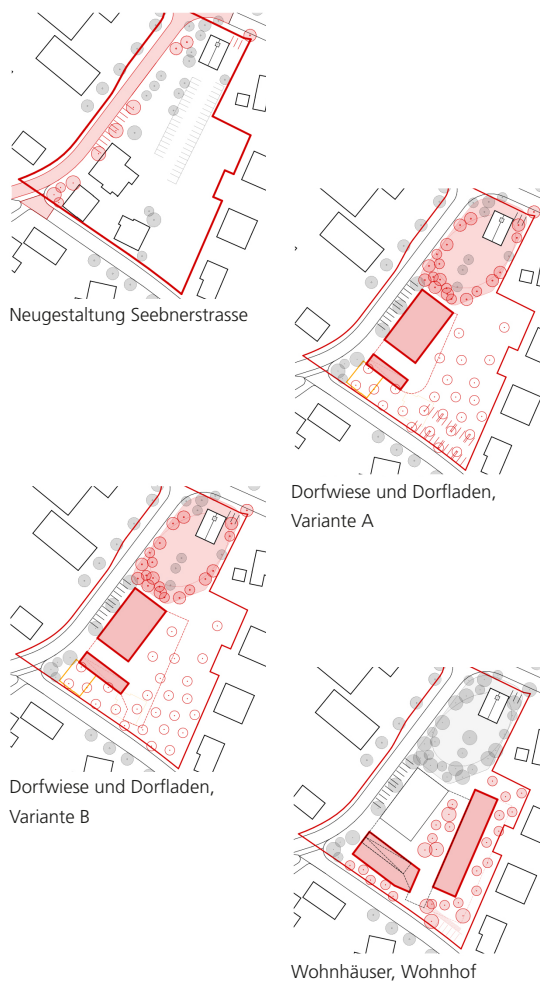


Abb. 22: Entwicklungsschritte / Teilprojekte





## Gesamthöhe

Die Gesamthöhen wurden auf die umliegenden Gebäude und die Dorfwiese abgestimmt. Im Richtprojekt betragen sie 7.0 Meter für den Dorfladen mit Obergeschoss und 11.0 Meter für die weiteren Gebäude, was drei Wohngeschossen entspricht. Bezogen auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan wurde die Gesamthöhe leicht erhöht um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten. Gegenüber der vorliegenden Teilrevision der BZO wurde die Gesamthöhe im Bereich des Dorfladens niedriger angedacht.

## Oberirdische Baumasse

Die maximale oberirdische Baumasse entspricht den rechtsgültigen Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel von 2012 sowie der vorliegenden Sondernutzungsplanung und der Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Verteilung der oberirdischen Baumasse auf die verschiedenen Baufelder wurde im Richtprojekt überprüft.

In der Beilage [1] der vorliegenden Planung werden die genauen Nachweise der oberirdischen Baumasse und deren Verteilung auf die einzelnen Gebäudekörper erläutert.

## Berechnung der Fahrzeugabstellplätze

In der Beilage [1] der vorliegenden Planung werden die genauen Nachweise zu den erforderlichen Fahrzeugabstellplätze je Gebäude / Baubereich nach Nutzungen differenziert dargestellt und erläutert.

In Abb. 24 ist das Untergeschoss respektive die Machbarkeit der unterirdischen Anordnung der Fahrzeugabstellplätze in unterschiedlichen Varianten und Entwicklungsschritten dargestellt und nachgewiesen.

Abb. 23: Längsschnitt Wohnhof und Ansicht Seebnerstrasse



Abb. 24: Grundriss Untergeschoss mit Entwicklungsschritten "Dorfwiese und Dorfladen" und den zwei Varianten A und B in der Anordnung der öffentlichen Parkplätze sowie "Wohnhäuser, Wohnhof"



Abb. 25: Situationsplan 1:1'000 mit Anordnung öffentlicher Abstellplätze provisorisch oberirdisch (Variante A) oder unterirdisch angeordnet (Variante B)



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

## 3.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse

Die Seebnerstrasse im Dorfzentrum von Winkel hat heute verschiedene Defizite, welche sie für die zu Fuss gehenden unattraktiv macht. Insbesondere fehlende Querungsmöglichkeiten im Bereich der Bushaltestellen und dem Volg, die relativ hohen Geschwindigkeiten sowie die Anordnung der Parkfelder vor dem Volg. Dafür wurde das vorliegende Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse von stadtraumverkehr erarbeitet (Stand: 20. April 2021 / vgl. Beilage [2]).

*"Die Seebnerstrasse muss in den nächsten Jahren umfassend erneuert werden. Dank dieser zeitlichen Überschneidung kann die Neugestaltung des Ortszentrums mit dem Neubau des Volgs sowie die Sanierung der Seebnerstrasse gemeinsam entwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Auf dieser Grundlage wurde in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK die Machbarkeit der Neugestaltung der Seebnerstrasse geklärt und auf das aktuelle Sanierungsprojekt der Dorfstrasse abgestimmt."* (Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse)

Ziele des BGK sind deshalb:

- Geschwindigkeitsreduktion beim motorisierten Individualverkehr sowohl in der Seebnerstrasse wie auch auf der Achse Dorfstrasse / Breitstrasse
- Bessere Querungsmöglichkeiten insbesondere im Abschnitt zwischen der Tüfwisstrasse und der Dorfstrasse
- Neuordnung öffentlicher Parkfelder im Zentrum
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität zusammen mit der Neugestaltung des Dorfzentrums

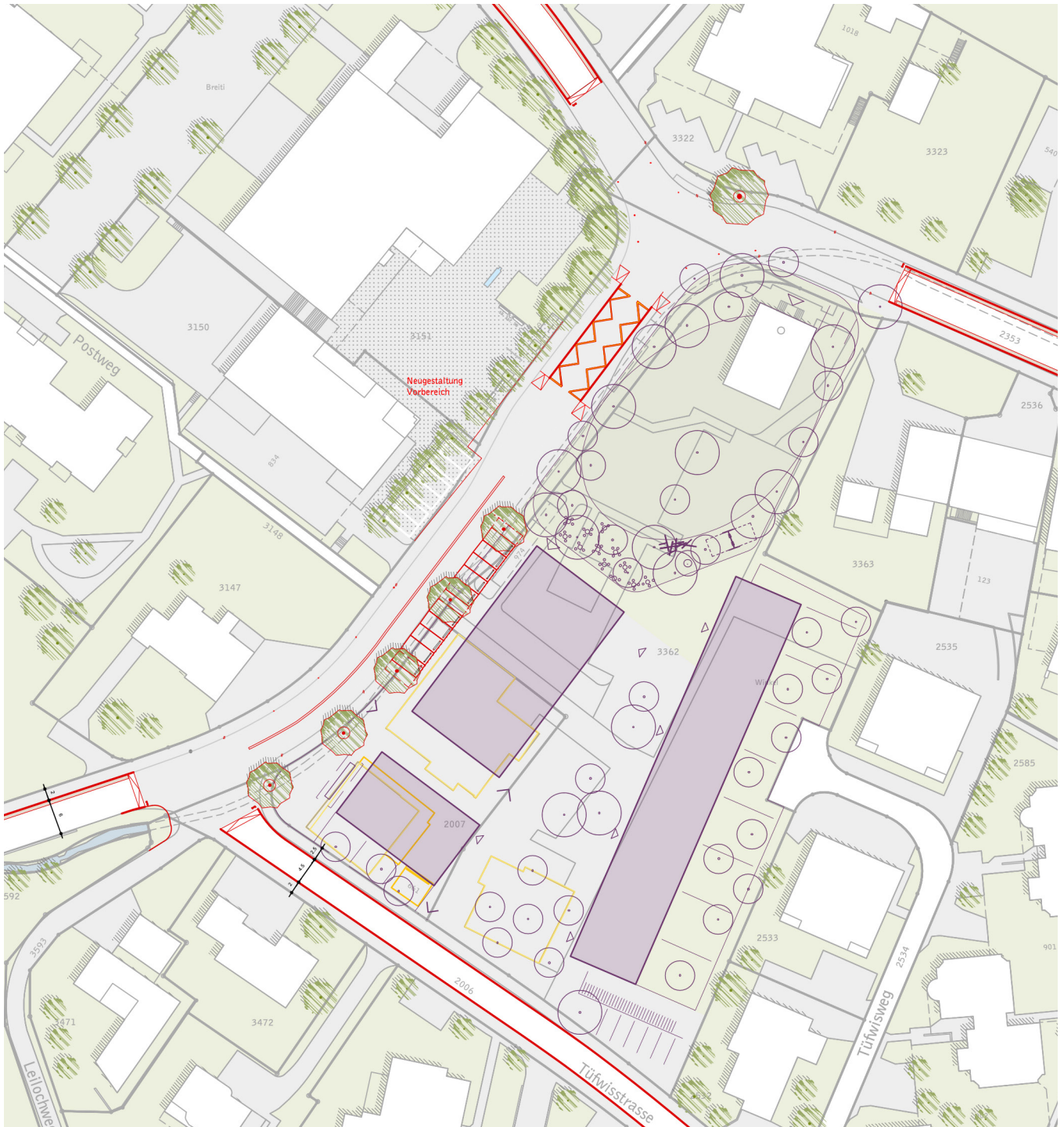
Für die Umsetzung der Tempo-30-Zone und Begegnungszone sind Massnahmen erforderlich, damit die vorgesehenen Geschwindigkeiten effektiv eingehalten werden.

Diese umfassen für die Umsetzung:

- Gestaltung Eingangstore zur Begegnungszone mit flacher Anrampung oder einem Materialwechsel
- Neugestaltung des Strassenraums sowie optische Reduktion der Fahrbahnbreite mit Mittelrinne oder einer seitlichen Markierung
- Offene und durchlässige Gestaltung der Seitenbereiche im Zusammenhang mit dem Neubau Volg und der Umsetzung Dorfweise sowie Neugestaltung der Aufenthaltsflächen
- Einführung Rechtsvortritt für die Knoten Tüfwisstrasse und Dorfstrasse / Breitstrasse
- Anordnung von 10 öffentlichen Parkfeldern für die Zentrumsnutzungen
- Anordnung der Bushaltestellen Zentrum als Fahrbahnhaltestellen und behindertengerechte Ausgestaltung der Haltekanten
- Anordnung von Pollern oder Gestaltungselementen für den Schutz der Fussverkehrsflächen in den Kurvenbereichen
- Neuordnung von Bäumen im Strassenraum (öffentlicher und privater Grund)
- Reduktion Strassenbreite in der Tüfwisstrasse zugunsten von beidseitigen Trottoirs



Abb. 26: BGK Seebnerstrasse: Situationsplan 1:1'000 (oben) und heutiges / künftiges Verkehrsregime, massstabslos (unten), (Stand 20.04.2021 / stadtraumverkehr)



### 3.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Mit der Teilrevision der BZO soll durch die Schaffung von zwei differenzierten Zentrumszonen die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums geschaffen werden.

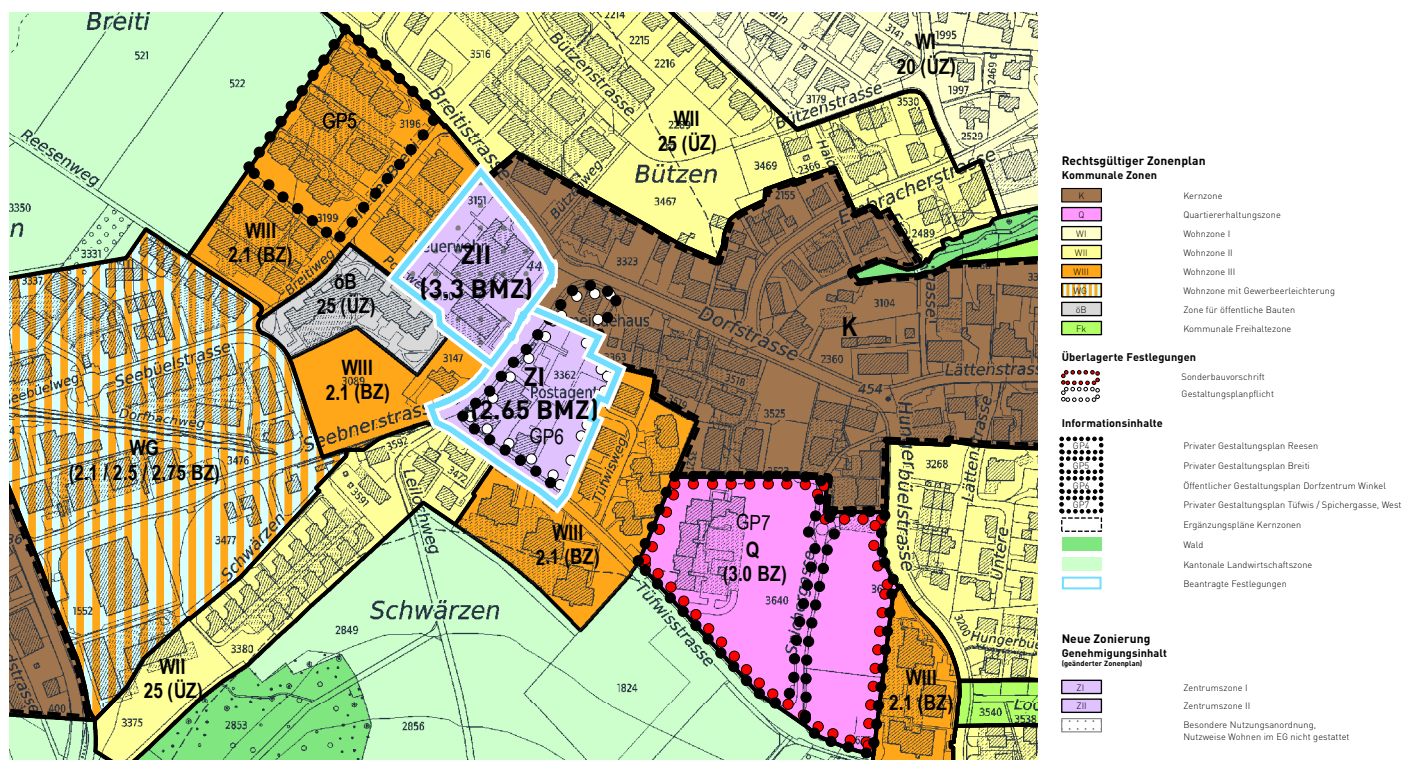
"Die Zentrumszonen dienen der Schaffung, Sicherung und Weiterentwicklung eines qualitätsvollen und auf die kommunalen Bedürfnisse abgestimmten Dorfzentrums im Gebiet Breiti mit Läden, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, öffentlicher Verwaltung sowie Einrichtungen und Freiräume, welche einem mannigfaltigen sozialen Austausch der Bevölkerung dienen bzw. einen solchen fördern" (vgl. Ziffer 6.2.1 - Zweck).

"Es wird unterschieden zwischen einer Zentrumszone Z I und einer Zentrumszone Z II. Die Z I umfasst das Gebiet östlich der Seebnerstrasse (rechtskräftig öB und WIII), dasjenige der Z II den Bereich der rechtskräftigen öB westlich der Seebnerstrasse. Die Grundmasse der Z I stehen in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt "Dorfweise" bzw. dem vorliegenden öffentlichen Gestaltungsplan, wobei die Grundmasse nicht über die Möglichkeiten des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans hinaus gehen. Die Grundmasse der Z II basieren auf dem baulichen Bestand und sichern damit im Wesentlichen den aktuellen Bestand im Gebiet westlich der Seebnerstrasse. Mit den definierten Grundmassen für die Z I und die Z II findet, gegenüber dem aktuellen Nutzungsmass, keine Erhöhung (Aufzonung) statt. Die Grundabstände orientieren sich an jenen der WIII."

Gemäss Ziffer 6.2.3 - Nutzweise sind Bauten und Anlagen für Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Verwaltung, Läden, Gaststätten, Hotellerie, Saalbauten, öffentliche Dienste und andere Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen zulässig. Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen sind nicht gestattet.

Gemäss Ziffer 6.2.4 - Bauweise ist die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäude- bzw. Gesamtlänge gestattet.

Abb. 27: Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet, Zonenplan 1:5'000 (STW AG)





Gemäss Ziffer 6.2.5 - Stellung der Bauten ist das Bauen bis an die Strassengrenze unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Vorbehalten bleiben Baulinien.

Gemäss Ziffer 6.3.1 Beschränkung der Nutzweise Wohnen in der Zentrumszone Z I ist die Nutzweise Wohnen bis maximal 80 % der gesamten Hauptnutzfläche gestattet.

*"Die Beschränkung der Nutzweise Wohnen garantiert die Realisierung einer Mischnutzung, welche die Empfindlichkeitsstufe ES III rechtfertigt. Die Nutzweise Wohnen wird gegenüber dem heute gemäss rechtskräftigem öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum zulässigen Mass, nicht erhöht."* (Teilrevision der Nutzungsplan, STW)

Gemäss Ziffer 11.1.2 Mehrlängenzuschlag erhöht sich der Grundabstand in den Zentrumszonen ZI und ZII um ein Viertel der Fassadenmehrlänge über 16.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

Im Zuge der Teilrevision wurde auch Ziffer 11.5 Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Ergebnisse des Testplanungsverfahren angepasst. Dabei wurde die Wohnnutzung im Hinblick auf die wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums aufgenommen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der weiteren Freiräume ergänzt.

Untenstehend werden die Grundmasse der Z I aufgeführt:

#### **Grundmasse Zentrumszone Z I**

|                                                           |                                                      |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Gebäude- und Gesamthöhe (max. m)</b>                   | 11.0                                                 |
| <b>Gebäude- bzw. Gesamtlänge (max. m)</b>                 | 70.0                                                 |
| <b>Baumassenziffer für Hauptgebäude (max. m³/m²)</b>      | 2.65 (2.91) <sup>1</sup>                             |
| <b>Baumassenziffer für besondere Gebäude (max. m³/m²)</b> | 0.27 (0.3) <sup>1</sup>                              |
| <b>Freiflächenziffer (min. %)</b>                         | 30                                                   |
| <b>Anzahl Geschosse</b>                                   | innerhalb Gebäude-/Gesamthöhe frei                   |
| <b>Grundabstand (min. m)</b>                              | 5.0 (klein) <sup>2</sup> / 10.0 (gross) <sup>2</sup> |
| <b>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)</b>                     | III                                                  |

<sup>1</sup>) Mit einer Arealüberbauung (Mindestarealfläche: 4'000 m²) darf die Baumassenziffer um maximal einen Zehntel erhöht werden.

<sup>2</sup>) ohne allfällige Mehrlängenzuschläge



### 3.4 Grenzbereinigung / Grundbuch

Für die Umsetzung der geplanten Überbauung braucht es eine Anpassung der Parzellengrenzen sowie ergänzende grundbuchrechtliche Regelungen zwischen den beiden Grundeigentümerinnen Gemeinde Winkel und LANDI Züri Unterland.

Die drei Verträge wurden am 18. Januar 2024 auf dem Notariat Bülach zwischen den Grundeigentümern Gemeinde Winkel und der LANDI Züri Unterland beurkundet:

#### 1. Hauptvertrag I «Begründung von Dienstbarkeiten»

Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen:

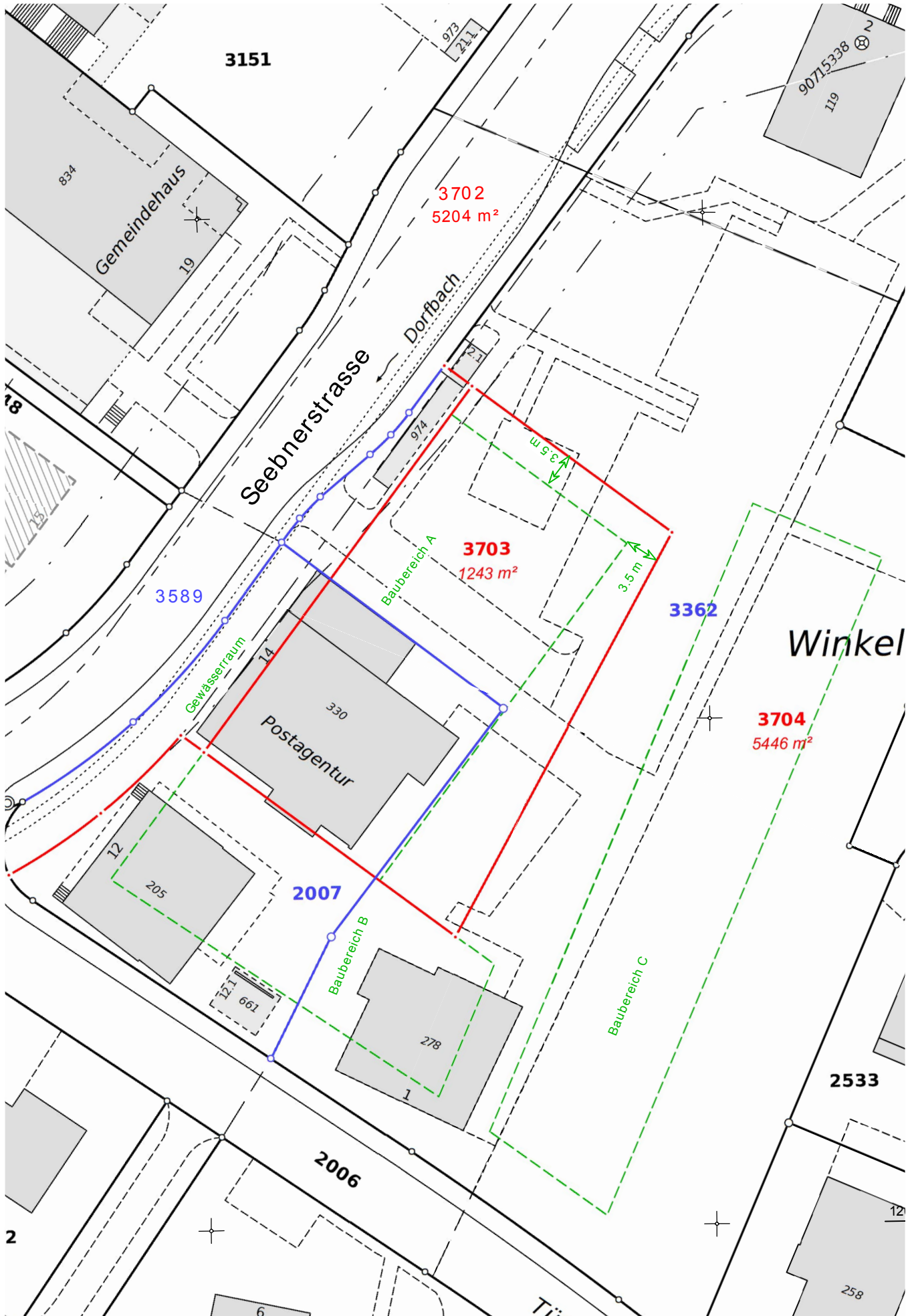
- a. Vorzone Seebnerstrasse
- b. Dorfwiese
- c. Öffentliche Fusswegverbindungen
- d. Öffentliche Abstellplätze oberirdisch entlang Seebnerstrasse
- e. Öffentliche Abstellplätze in der Einstellhalle

#### 2. Hauptvertrag II «Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle»

Darin sind die Bedingungen zum Tausch von Grundstücksflächen und der Übertragung der von der LANDI Züri Unterland benötigten Baumasse enthalten, wie auch Grundsätze zum Bau der gemeinsamen Tiefgarage.

#### 3. Vorvertrag über die spätere Begründung von Dienstbarkeiten

In der Beilage sind der vom Gemeinderat Winkel und dem Verwaltungsrat der LANDI Züri Unterland genehmigte Vorvertrag (Beilage [5]) und die beiden von der Gemeindeversammlung anlässlich der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans zu behandelnden Hauptverträge (Beilagen [6] und [7]) enthalten.



## 4 Gestaltungsplanvorschriften

In diesem Kapitel werden die verbindlichen Inhalte des Gestaltungsplans, Vorschriften und Situationsplan, und deren planerischen Absichten und Argumentationen erläutert.

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen (A)

#### Zweck (Art. 1)

Gestützt auf das Richtprojekt "Dorfzentrum Winkel" werden die wesentlichen ortsbaulichen und gestalterischen Elemente im Rahmen des Gestaltungsplans eigentümerverbindlich festgelegt. Der Gestaltungsplan setzt die in der BZO festgelegte Gestaltungsplanpflicht um und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Weiterentwicklung des Dorfzentrums. Insbesondere sollen mit dem Gestaltungsplan die Voraussetzungen geschaffen werden:

- für die Voraussetzungen für eine ortsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Überbauung;
- für attraktive und vielfältig nutzbare Freiräume;
- für Nutzungen welche der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

#### Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

##### Bestandteile

Die eigentümerverbindlichen Bestimmungen zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" sind in den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan (Massstab 1:500) festgehalten. Weitere Unterlagen, wie der vorliegende erläuternde Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

##### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke der LANDI Züri-Unterland / Volg (Kat.-Nr. 2007) und der Gemeinde Winkel (Kat.-Nr. 3362). Teile der kommunalen Strassenparzellen (Kat.-Nr. 3589 und 2006) werden in den Geltungsbereich einbezogen um die Schnittstellen zwischen dem Gestaltungsplan und dem Strassenbauprojekt im Rahmen der Projektierung zu klären.

Innerhalb der Strassenparzellen gelten die Festlegungen bis an den zu projektierenden Fahrbahnrand aufgrund der Neugestaltung der Seebnerstrasse (vgl Kap. 3.2). Die Strassengestaltung und die -parzelle ist Teil der Groberschliessung und unterliegt der Strassengesetzgebung (StrG). Gestützt auf § 96 und § 238 PBG sind im Rahmen der Nutzungsplanung Regelungen innerhalb der Vorgartenbereiche möglich. Unwesentlich ist dabei der Verlauf der Strassenparzelle. Als Vorgartenbereiche / Vorzonen gelten die Bereiche ab der neuen Fahrbahnkante der Seebnerstrasse bis zu den Baubereichen respektive der Dorfweise. Für die Regelung dieses gesamten Vorbereichs im Rahmen des Gestaltungsplans spricht auch die erwünschte Abstimmung zwischen der Fussgängerführung und der Gestaltung der Vorzonen (Bäume, Parkierung). Das strassenbegleitende Trottoir wird in diesem Bereich aufgehoben und somit die Fusswegverbindung entlang der Gebäudefassade geführt.

#### Verhältnis zum geltenden Recht (Art. 3)

Der Gestaltungsplan legt im Verhältnis zur Grundordnung erleichternde als auch verschärfende Abweichungen fest. Sofern nichts Abweichendes festgelegt wird, gilt die BZO der Gemeinde Winkel in der Fassung vom 12. Dezember 2023.



Abb. 29: Situationsplan öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" (1:1'000)



#### 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                                                              |

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie der besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen Fassungen bis zum 28. Februar 2017. Dies, weil die BZO der Gemeinde Winkel noch nicht an die Begrifflichkeiten der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe angepasst wurde.

Die Wirkung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 2576 / 1958 sowie BDV Nr. 1926 / 1969 sind im Geltungsbereich gemäss Art. 2 Abs.2 während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

## **Wegleitendes Richtprojekt (Art. 4)**

Das Richtprojekt "Dorfzentrum Winkel" vom 24. Februar 2023 dient als wegleitendes Richtprojekt für den Gestaltungsplan und als Qualitätsmassstab für weitere Planungen. Es ist für die Umsetzung der weiterführenden Projekte zur baulichen Weiterentwicklung des Dorfzentrum Winkel wegleitend.

## **4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften (B)**

### **Nutzweise (Art. 5)**

Im Dorfzentrum von Winkel wird ein vielfältiges Nutzungsangebot angestrebt. Neben Wohnnutzungen sollen Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungsnutzungen sowie insbesondere auch Nutzungen die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Läden) und Gastronomienutzungen angesiedelt werden. Aufgrund der Zentralität und der Lärmvorschriften (Art. 34) sind neben Wohnnutzungen höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe die einen "unverhältnismässigen Verkehr" auslösen. Der Begriff stützt sich auf § 52 Abs. 3 PBG. Unter Betrieben die einen "unverhältnismässigen Verkehr" auslösen, werden auch "verkehrsintensive Einrichtungen" verstanden. Gemäss kantonalen Richtplanung (Kapitel 4.4.1, S.23a) gelten als "verkehrsintensive Einrichtungen" im Grundsatz Einzelobjekte und Anlagen mit räumlich oder erschliessungstechnisch zusammenhängenden Gebäuden, welche wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen.

Neben den generellen Nutzungsbestimmungen sieht der Gestaltungsplan auch spezifische Nutzungen oder Nutzungseinschränkungen in den einzelnen Baubereichen vor. Im Baubereich A sind im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzungen in Form von Ladengeschäften, welche der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, zulässig. Ausserdem gestattet sind Gastronomienutzungen soweit sie in einem Zusammenhang mit dem oder den Ladengeschäften stehen und diese Nutzungen ergänzen. Eine ausschliessliche Nutzung durch Gaststätten im Erdgeschoss des Baubereiches A ist unzulässig.

Aufgrund der exponierten Lage auf der Dorfwiese und dem hohen Öffentlichkeitsgrads der angrenzenden Freiräume werden im "alten Schulhaus" Wohnnutzungen ausgeschlossen. Um eine angemessene Versorgung mit Dienstleistungsangeboten und Gewerbe sicherzustellen, wird ein minimaler Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen von 20 Prozent der Nettogeschossfläche nach SIA 416 vorgeschrieben. Damit wird der Wohnanteil auf höchstens 80 Prozent begrenzt.

Der vorgeschriebene Anteil muss in den Baubereichen A und B jeweils separat, sowie über den gesamten Geltungsbereich betrachtet eingehalten werden. Daraus ergibt sich für den Baubereich C einen Spielraum für die Nutzweise. Im Baubereich C könnte auch 100 Prozent Wohnnutzung reali-

siert werden, sofern das geforderte Gesamtmass in den Baubereichen A und / oder B bereits erfüllt ist. Der vorgeschriebene Anteil ist bei etappierter Umsetzung des Gestaltungsplanes sowie bei etappierter Ausführung der Bauvorhaben in jedem Zwischenstand der baulichen Entwicklung einzuhalten. Damit wird die erwünschte Mischnutzung innerhalb der Zentrumszone Z I sichergestellt.

## Baubereiche (Art. 6)

Oberirdische Gebäude sind, vorbehältlich Art. 8 («Altes Schulhaus») Art. 9 (Besondere Gebäude / Buswartehäuschen) und Art. 14 (Provisorium Verkaufsfläche) nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Innerhalb der Baubereiche wird die Anzahl der Baukörper nicht beschränkt. Damit soll insbesondere im Baubereich C der notwendige Spielraum für die konkrete Projektentwicklung gewahrt werden.

Der bebaubare Bereich bestimmt sich durch die Grenzen der Baubereiche sowie der festgelegten Gesamt- und Gebäudehöhen gemäss Art. 7. Die Baukörper dürfen, vorbehältlich Art. 10 Abs. 2, ungeachtet der Abstandsbestimmungen auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden. Dabei kommen auch keine Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlägen zur Anwendung. Die Baubereiche sind so festgelegt, dass sie den Gewässerraum sowie den Strassenabstand von 6 Metern (§ 265 PBG) nicht tangieren. Zur östlich gelegenen Siedlung wird vom Baubereich C ein Abstand von 13 Metern dauernd eingehalten. Dies ist gegenüber dem allseitigen Grundabstand von zehn Metern in der Zentrumszone Z I leicht verschärfend und sichert einen genügend grossen Freiraum zu den Anrainern. Gegen Norden wird vom Baubereich C ein Abstand von 10 Metern dauernd eingehalten. Der Baubereich A enthält östlich einen angemessenen Projektierungsspielraum. Zwischen den Baubereichen A und C im nördlichen Hofbereich wird ein Minimalabstand von 10 m gesichert. Zwischen den Baubereichen B und C wird ein Abstand von 6 Metern gesichert. Im Anstossbereich der Baubereiche A und B darf zusammengebaut werden (vgl. Art. 10).

Einzelne Gebäudevorsprünge dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereichsgrenze hinausragen. Balkone, Erker und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der Fassadenlänge. Die Abstandsprivilegierung stützt sich mit 1.5 m auf § 100 PBG und die Drittels-Regelung zu den Erkern und Balkonen auf § 262 PBG. Nicht gestattet sind einzelne Vorsprünge über Baubereichsgrenzen, wenn letztere mit Strassen- oder Grundstücksgrenzen zusammenfallen. Dies betrifft den Bereich zwischen den Baubereichen A und B sowie beim Baubereich B zur Seebnerstrasse hin.

## Grundmasse (Art. 7)

Für die Baubereiche A und B sowie das «alte Schulhaus» werden als Grundmasse die höchstens zulässigen oberirdischen Baumassen (in Kubikmeter [m<sup>3</sup>]) und die Gebäude- und Gesamthöhen (in Meter [m]) festgelegt. Für die besonderen Gebäude wird eine separate Baumasse festgelegt:

|                                                                    | Baubereich A      | Baubereich B | Baubereich C | "Altes Schulhaus" | Geltungsbereich |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
| <b>Baumasse oberirdisch Hauptgebäude max. (m<sup>3</sup>)</b>      | 3'400<br>(4'900*) | 5'350        | 7'650        | gemäss Bestand**  | <b>19'300</b>   |
| <b>Baumasse oberirdisch besondere Gebäude max. (m<sup>3</sup>)</b> | 1'500             |              |              |                   | <b>1'500</b>    |
| <b>Gebäude- und Gesamthöhe max. (m)</b>                            | 9,0               | 11,0         |              | gemäss Bestand    | -               |
| <b>Freiflächenziffer (min. %)</b>                                  | 30                |              |              |                   | <b>30 %</b>     |

\* mit nachbarrechtlicher Vereinbarung | \*\* entspricht 1'400 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse



## Baumasse Hauptgebäude

Die höchstens zulässige oberirdische Baumasse für Hauptgebäude wird, gestützt auf die Bestimmungen des rechtskräftigen Gestaltungsplan sowie der revidierten Bau- und Zonenordnung mit höchstens 19'300 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse im Geltungsbereich festgelegt. Die Gesamtsumme der zulässigen Baumasse entspricht der möglichen Baumasse gemäss dem rechtskräftigen Gestaltungsplan (Kap. 2.4) sowie der revidierten BZO mit Arealüberbauung (Kap. 3.3). Die Verteilung der Baumasse zwischen den Baubereichen A und B wurden im Richtprojekt überprüft. Dem Baubereich A ist ein Anteil von 3'400 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse von heutigen Parzelle Kat.-Nr. 2007 zugeordnet. Durch nachbarrechtliche Vereinbarungen (vgl. Kap. 3.4) mit der jeweiligen Eigentümerin der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 3362 darf die Ausnützung auf höchstens 4'900 m<sup>3</sup> oberirdische Baumasse erhöht werden. Gegenüber den eruierten Baumassen aus dem Richtprojekt stellen die für die einzelnen Baubereiche maximal festgelegten Baumassen dar. Die Gegenüberstellung der Baumassen wird im Kapitel 5.2 genau erläutert.

## Baumasse besondere Gebäude

Die Baumasse für besondere Gebäude wird im Sinne von § 13 ABV gesondert geregelt. Das zulässige Mass bestimmt sich durch die Baumassenziffer von 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> gemäss Zentrumszone Z I mit Arealüberbauungsbonus von 10%, bezogen auf die ausnützungsberechtigten Grundstücke (Kat.-Nr. 3362 sowie Kat. Nr. 2007) unter Ausschluss von der Fläche der Dorfweiese (Art. 18). Dies ergibt eine Bezugsfläche von rund 5'000 m<sup>2</sup> und eine zulässige Baumasse von max. 1'500 m<sup>3</sup> für besondere Gebäude. Die Reduktion der ausnützungsberechtigten Grundstücke um die Fläche der Dorfweiese begründet sich damit, dass auf der Dorfweiese gemäss Art. 18 keine besonderen Gebäude mit Ausnahme eines Buswartehäuschen zulässig sind.

## Freiflächenziffer

Die Zentrumszone Z I sieht eine Freiflächenziffer von mindestens 30 Prozent vor. Der Gestaltungsplan regelt, dass als massgebliche Grundfläche für die Freiflächenziffer und deren Nachweis der gesamte Geltungsbereich gilt und nicht die einzelnen Parzellen oder Baubereiche. Davon ausgenommen ist diejenige Grundfläche, welche der Strassenparzelle für die Seebnerstrasse zugeordnet ist. Der Nachweis erfolgt über den gesamten Geltungsbereich, weil die Konzentration der Baumasse in den Baubereichen in direktem Zusammenhang mit den Freiräumen stehen. Die Anrechenbarkeit richtet sich nach § 257 PBG. Gemäss § 257 PBG sind offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten anrechenbar (vgl. Art. 18 bis 23). In den erwähnten Freiräumen sind jedoch auch Erschliessungs- und Parkierungsflächen zulässig, welche nicht der anrechenbaren Freifläche angerechnet werden können.

Abb. 30: schematische Darstellung der Höhenbegrenzung, Ansichten gem. Situationsplan öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" (1:1'000)



### **Höhenentwicklung**

Die Höhenbegrenzung der Baubereiche wird mittels Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt. Mit der Gleichsetzung dieser Höhen wird das zulässige Mass als grösste Höhe festgelegt. Damit sollen Gebäude sowohl mit Flachdach als auch Schrägdach bis zur festgelegten Höhe möglich sein, unabhängig der Ausgestaltung des Dachgeschosses. Das heisst innerhalb der festgelegten Höhe können Gebäude mit Vollgeschossen (ohne Dachgeschoss) oder Gebäude mit Vollgeschossen und Dachgeschoss (ob Schrägdach oder Attika) angeordnet werden. Ein Dachgeschoss über den festgelegten Höhen ist folglich nicht zulässig. Darüber hinausragen dürfen nur Dachaufbauten für die Erschliessung und Gebäudetechnik (vgl. Erläuterungen unten zu Dachaufbauten).

Die Höhenbegrenzung orientiert sich am Richtprojekt und der Zentrumszone ZI. In den Baubereichen B und C werden die Gebäude- und Gesamthöhen analog zur geplanten Zentrumszone ZI mit 11 Meter festgelegt. Für den Baubereich A wird die Höhe auf 9 Meter reduziert. Damit wird die zulässige Höhe gegenüber der BZO verschärft, zum Richtprojekt jedoch ein Projektierungsspielraum belassen. Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei.

### **Dachaufbauten**

Die notwendige Menge an Dachaufbauten wird im Rahmen der Projektierung festgelegt. Der Gestaltungsplan (Art. 7 Abs. 4) gibt vor, dass die Menge auf das technisch notwendige Minimum zu begrenzen ist. Folgende Gebäudeteile dürfen die zulässige Höhenbegrenzung durchstossen:

- Kleinere technisch bedingte Dachaufbauten und Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsanlagen, Abluftrohre sowie gedeckte Dachaufgänge und Fassadenreinigungsanlagen. Sie sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken;
- Feste Brüstungen oder andere Formen der Absturzsicherung bis 1.2 m, sofern die Dachfläche des obersten Geschosses begehbar gemacht wird;
- Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie bis 1.5 m Höhe.

### **"Altes Schulhaus" (Art. 8)**

Wie im Kapitel 2.4 beschrieben, ist das «alte Schulhaus» als schützenswertes Objekt eingestuft und als Inventarobjekt im kommunalen Heimatschutzinventar aufgenommen. Zudem ist das Gebäude im Kernzonenplan als «graues Gebäude» vermerkt (vgl. Kap. 2.4).

Für die Gemeinde gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG. Diese verpflichtet sie zur Schonung und Erhaltung des Gebäude auch ohne Unterschutzstellung. Bei einer Veräusserung des Gebäudes an eine nicht der Selbstbindung unterworfenene Eigentümerin, ist der Schutzstatus zu überprüfen.

### **Besondere Gebäude / Buswartehäuschen (Art. 9)**

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass besondere Gebäude auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden dürfen. Davon ausgenommen werden die Bereiche innerhalb des Gewässerraumes und die Dorfweise, mit Ausnahme des Buswartehäuschens. Das Buswartehäuschen soll am bezeichneten Standort in ungefährer Lage und Grösse innerhalb der Dorfweise, entlang der Seebnerstrasse angeordnet werden. Die Anordnung innerhalb des Gewässerraumes ist gemäss Art. 9, Abs. 2 gestattet, davon ausgenommen ist der Bereich direkt über der Gewässerdole. Die Dole muss zu Unterhaltungszwecken jederzeit zugänglich sein. Die Verschiebung des bestehenden Buswartehäuschens wird durch die Anordnung der neuen Bushaltestelle im Sinne der Neugestaltung der Seebnerstrasse, der Neubauten sowie der Dorfweise bedingt. Die Inanspruchnahme des Gewässerraums wird im Kap. 6 vertieft erläutert.

Als besondere Gebäude gelten nach § 273 PBG jene Bauten die nicht für den dauernden Aufenthalt bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt. Der Gestaltungsplan legt die Baumasse für die besonderen Gebäude in Anlehnung an die Bestimmungen der Zentrumszone Z I als höchstens zulässige Baumasse in Kubikmeter (m<sup>3</sup>) fest (vgl. Art. 7).

## **Bauweise (Art. 10)**

Der Gestaltungsplan lässt die geschlossene Bauweise sowie den Grenzbau zu. Als «geschlossen» gilt nach § 31 Abs. 2 ABV eine Überbauung wenn die Gebäude, einseitig oder mehrseitig zusammengebaut sind oder auf eine Grenze gestellt werden.

Sofern im Anstossbereich der beiden Baubereiche A und B weder die geschlossene Bauweise noch der Grenzbau zur Anwendung gelangen, haben Hauptgebäude und Hauptgebäudeteile im Baubereich A einen Abstand von sechs Metern von der gemeinsamen Baubereichsgrenze einzuhalten. Dieser Abstand entspricht dem reduzierten Brandschutzmindestabstand, wenn die äusserste Schicht beider Aussenwandkonstruktionen aus brennbaren Baustoffen besteht. Der Abstand kann gegenüber dem üblichen Abstand reduziert werden, da es sich um Gebäude geringer Höhe (bis 11 Meter Gesamthöhe) handelt. Näherbaurechte können unter Vorbehalt einwandfreier hygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse durch nachbarrechtliche Vereinbarungen begründet werden.

Die Regelung gewährleistet einerseits eine unabhängige Bebaubarkeit der Baubereiche und gleichzeitig einen Projektierungsspielraum im Baubereich A für die Abstimmung der baulichen Entwicklung der Baubereiche, insbesondere hinsichtlich der Lärmproblematik der Anlieferungsfläche.

## **Unterirdische Bauten (Art. 11)**

Unterirdisch darf über die Baubereichsgrenzen hinaus gebaut werden. In den Vorschriften werden die Bereiche innerhalb des Gewässerraums (westlich) sowie die Bereiche der Dorfweise (nördlich), welche ausserhalb der Baubereiche liegen, explizit ausgenommen. Da mit Art. 3 Abs. 3 die Wirkungen der Baulinien vollständig suspendiert werden, würde gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen nach Ziffer 11.1.10 der BZO ein Abstand für unterirdische Bauten ein Abstand von 3,5 Metern gelten. Diese Regelung wird im vorliegenden Gestaltungsplan gegenüber der Tüfwisstrasse (südlich) und dem Tüfwisweg (östlich) sowie dem dazugehörenden Kehrplatz aufgehoben. Damit kann dort unterirdisch bis an die Strassen- beziehungsweise Weggrenze gebaut werden. Zu den Nachbargrundstücken unterliegen unterirdische Bauten keinen Abstandsvorschriften (§ 269 PBG).

Diese, gegenüber der BZO erleichternde, Regelung dient der Realisierung aller Parkplätze im Untergeschoss unter Freihaltung der Dorfweise.

## **Wegabstand (Art. 12)**

Gegenüber den im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen nach Art. 25 gelten keine Wegabstände nach § 265 PBG sowie Ziffer 11.1.10 BZO da ihnen keine Erschliessungsfunktion für die Liegenschaften, im Sinne von § 237 PBG und der Verkehrserschliessungsverordnung zukommt. Sie dienen aus ortsbaulicher Sicht der feinmaschigen Vernetzung des Dorfzentrums mit dem umliegenden Siedlungsraum.



## **Etappierung (Art. 13)**

Das Vorgehen zur Realisierung der Neubauten hängt von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise dem Bedarf der Grundeigentümer\*innen ab. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht für den Baubereich A eine kurzfristige und konkrete Realisierungsabsicht. Für die Baubereiche B und C, im Eigentum der Gemeinde, ist noch kein Umsetzungshorizont bekannt. Der Gestaltungsplan lässt daher die etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans wie auch die etappierte Ausführung der Bauten grundsätzlich zu. Es werden jedoch verschiedene Bedingungen an die Etappierung gestellt. Einerseits müssen sämtliche Etappen und Zwischenzustände die Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung nach Art. 15 erfüllen. Andererseits werden Abhängigkeiten zwischen der Realisierung der Bauten sowie der Freiräume und Parkierung festgelegt.

Damit sichergestellt ist, dass die Dorfwiese als öffentlicher Freiraum möglichst frühzeitig realisiert wird, ist sie Bestandteil der ersten Bauetappe. Mit der Realisierung der Dorfwiese müssen die heutigen 38 Fahrzeugabstellplätze (Pflichtparkplätze für das Dorfzentrum Breiti) aufgehoben werden. Diese sind gemäss Art. 14 Abs. 2 mit der ersten Bauetappe wieder bereitzustellen. Davon dürfen 10 als öffentliche Fahrzeugabstellplätze, in Nachachtung des kommunalen Parkierungskonzepts, mehrfach genutzt werden.

Erfolgt die Realisierung des Baubereichs A vorzeitig und unabhängig von der Realisierung der Neubauten im Baubereich B und/oder C, dürfen die Abstellplätze gemäss Art. 28 Abs. 3 oberirdisch, innerhalb des Anordnungsbereich «temporäre oberirdische öffentliche Parkierung» angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Spätestens mit der Realisierung der Neubauten im Baubereich B und/oder C sind die Abstellplätze gemäss Art. 28 Abs. 3 unterirdisch anzuordnen.

## **Provisorium Verkaufsfläche (Art. 14)**

Die Verkaufsnutzungen sollen auch während der Bauzeit des Gebäudes im Baubereich A erhalten werden, um die Versorgung der Bevölkerung dauernd sicherzustellen. Die Bestimmung des Gestaltungsplans ermöglicht die Realisierung eines eingeschossigen Provisoriums für die Verkaufsnutzungen. Damit die Anordnung des Provisoriums möglichst optimal auf die Baustellenlogistik etc. abgestimmt werden kann, darf das Provisorium auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Als Anordnungsbereich ausgenommen ist der Bereich der Dorfwiese gemäss Art. 18, weil diese in Abhängigkeit zur Realisierung im Baubereich A erteilt wird (vgl. Art. 13).

## **4.3 Gestaltung (C)**

### **Bauten, Anlagen und Freiräume (Art. 15)**

Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen im Sinne von § 71 PBG besonders gut gestaltet sein. Damit werden, wie bei Sondernutzungsplanungen üblich, gegenüber den Grundanforderungen (§ 238 PBG) erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung und der Freiräume gestellt. Dies betrifft sowohl die bauliche Gestaltung (Materialien, Farben, Beleuchtung, Dächer) wie auch die Zwischenzustände der baulichen Entwicklung. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Aussenrenovationen. Den Freiräumen kommt im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach Innen, einer guten Freiraumversorgung sowie einer Verbesserung des Lokalklimas eine besondere Bedeutung zu, weshalb sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen haben.

Zur Qualitätssicherung sind die Bauvorhaben hinsichtlich der festgelegten Anforderungen und Merkmale gemäss § 71 PBG, im Rahmen eines Fachgutachtens von einer unabhängigen Instanz beurteilen zu lassen.

## **Dachgestaltung (Art. 16)**

Der Gestaltungsplan lässt sowohl Schräg- als auch Flachdächer zu. Die Dachgestaltung soll in Abhängigkeit zur Nutzung im Rahmen des konkreten Bauvorhabens aufgezeigt werden.

Zur Erreichung der Energieziele (vgl. Art. 31) wird die Nutzung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht.

Zur Verbesserung der Biodiversität und zur Schaffung von Retentionsflächen für das anfallende Regenwasser schreibt der Gestaltungsplan eine entsprechende extensive Dachbegrünung vor. Dies gilt für die nicht als Terrasse genutzten Bereiche und soweit möglich auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Als extensive Begrünung gilt eine wasserspeichernde, genügend starke Vegetationstragschicht welche ökologisch wertvoll zu begrünen ist.

## **Terrainveränderungen (Art. 17)**

Grundsätzlich soll das bestehende Terrain im Rahmen der Neugestaltung nur geringfügig verändert werden. Einzelne Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge und Zufahrten zu Tiefgaragen sind zulässig. Im Übrigen sind nur geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Der Bewilligungsbehörde wird zudem die Möglichkeit eingeräumt weitere Anpassungen, welche das Mass der geringfügigen Anpassung übersteigen zu bewilligen, wenn diese zu einer nachweislich ortsbaulich besseren Lösung führen oder dem Hochwasserschutz dienen. Damit sollen die notwendigen Hochwasserschutzmassnahmen (bspw. Tiefgaragenein-/ausfahrt, lokale Anhebung Terrain) ermöglicht werden.

## **4.4 Freiraum (D)**

### **Dorfwiese (Art. 18)**

Die Dorfwiese ist als öffentlicher Freiraum mit einem inneren Bereich und einem umlaufenden Saumbereich auszugestalten. Der Dorfwiese kommen mehrere wichtige Funktionen zu. Sie leistet beispielsweise einen wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur als Treffpunkt und mit dem hohen Anteil an unversiegelten Flächen und Grünflächen zur Hitzeminderung des lokalen Klimas.

Für den sogenannten «inneren Bereich» und den «Saumbereich» werden unterschiedlich Anforderungen definiert. Der «innere Bereich» soll als mehrheitlich als nutzungsneutraler Freiraum gestaltet werden und so vielseitig genutzt werden können. Denkbar sind beispielsweise Dorffeste oder ähnliche Veranstaltungen. Der Bereich soll möglichst offen und mit einem hohen Anteil an unversiegelten Flächen und Grünflächen ausgestaltet werden. Es sind nur einzelne, alleinstehende Bäume (Solitärbäume) vorzusehen.

Der umlaufende «Saumbereich» dagegen ist ein vielfältig nutzbarer Bereich, welcher die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche berücksichtigen soll. Neben dem vorgesehenen Dorfsplatz sind auch Aussenbereiche für angrenzende publikumsorientierte Nutzungen (Gastronomie, Kiosk und dergleichen) vorgesehen. Die Materialgebung und Ausrüstung richten sich nach der Nutzung.

Im Saumbereich soll durch mittel- und grosskronige Bäume ein raumwirksames Baumdach gebildet werden. Die genaue Ausdehnung des Saumbereichs soll im Rahmen der Projektierung festgelegt werden. Die Ausdehnung soll sich den konkreten Bedürfnissen anpassen können.

Zur Sicherung einer gesamtheitlichen Gestaltung wird ein separates Freiraumprojekt vorgeschrieben. Dieses ist in Nachachtung von Art. 13 Abs. 2 der Baubehörde zeitgleich mit dem Baugesuch des ersten Bauvorhabens auf der Grundlage des vorliegenden Gestaltungsplans einzureichen. Damit wird die rasche Umsetzung der Dorfweise als Herzstück des künftigen Dorfkentrums bezweckt.

### **Kinderspielflächen (Art. 19)**

Bei Mehrfamilienhäusern sind besonnte Kinderspielflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Gemäss Ziffer 11.2 BZO haben die Spielflächen mindestens 10% der Summe aller zu Wohnzwecken dienenden Geschossflächen (ohne Aussenmauern) zu betragen.

Dies wird im vorliegenden Gestaltungsplan aufgrund der Zentralität erleichternd geregelt. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die erforderlichen privaten Kinderspielflächen gesamthaft im Bereich der Dorfweise und in Zusammenhang mit dem an dieser Lage bereitzustellenden öffentlichen Kinderspielplatz anzuordnen sind. Die Grösse und Ausgestaltung des öffentlichen Kinderspielplatzes und damit zusammenhängend der gemäss BZO erforderlichen Kinderspielflächen wird im Freiraumprojekt (Art. 18. Abs. 5) festgelegt.

### **Vorzone Seebnerstrasse (Art. 20)**

Die Vorzone zur Seebnerstrasse wird in Abstimmung auf die angrenzenden Nutzungen als attraktiver Aufenthaltsbereich sowie als Mischverkehrsfläche zur öffentlichen Durchwegung und Arealerschliessung, sowie der Anlieferung und Entsorgung, ausgestaltet. Als Teil des Strassenraumes der Seebnerstrasse weist sie einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf. Sie muss daher so gestaltet sein, dass sie dauernd öffentlich zugänglich ist.

Zur Sicherung eines beidseitig durchgrüneten Strassenraumes ist eine Baumreihe mit mindestens fünf Strassenbäumen vorzusehen. Diese muss im Rahmen der Projektierung auf die Anordnung der oberirdischen öffentlichen Parkplätze gemäss Art. 28 Abs. 4 sowie die verkehrstechnischen Anforderungen der Erschliessung abgestimmt werden. Die Anordnung innerhalb des Gewässerraumes ist gestattet, davon ausgenommen ist der Bereich direkt über der Gewässerdole. Die Dole muss zu Unterhaltungszwecken jederzeit zugänglich sein und darf durch das Wurzelwachstum nicht beschädigt werden. Dies ist in der weiteren Projektierung zu berücksichtigen (Flachwurzler, Wurzelschutz).

### **Vorzone Tüfwisstrasse (Art. 21)**

Die Vorzone Tüfwisstrasse dient als Aufenthaltsbereich sowie als Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung. Bei der Parkierung handelt es sich einerseits um Besucher- und Kundenabstellplätze «oberirdische Parkierung» (vgl. Art. 28) und andererseits um die möglichen temporären oberirdischen öffentlichen Parkplätze (vgl. Art. 13).

Die Vorzone soll mehrheitlich öffentlich zugänglich sein. Je nach Nutzung im angrenzenden Baubereich B und C sind aber auch gemeinschaftliche oder private Aussenbereiche zulässig. Abgestimmt auf die verkehrstechnischen Anforderungen ist eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen. Die genaue Anzahl ist im Rahmen der Projektierung festzulegen.



## **Hofbereich (Art. 22)**

Der Hofbereich dient primär als gemeinschaftlicher Freiraum mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie als Mischverkehrsfläche zur Arealerschliessung und Anlieferung sowie zur Erschliessung der Gebäude in den Baubereichen A, B und C.

Im Hofbereich ist eine angemessene Anzahl Bäume vorzusehen. Besonders im Hofbereich über der Tiefgarage sind gemäss Art. 24, Abs. 3 geeignete Massnahmen erforderlich, um einen langfristigen Erhalt der Bäume sicherzustellen.

## **Freiraum Siedlung (Art. 23)**

Der Freiraum Siedlung dient als mehrheitlich privater Aussenraum für die angrenzenden Bauten. Je nach Nutzung sind auch gemeinschaftliche Flächen wie zum Beispiel Pflanzgärten zulässig. Es ist eine angemessene Anzahl Kleinbäume vorzusehen. Einfriedungen innerhalb des Freiraums Siedlung sind mittels vegetativen Elementen (Hecken, Sträucher) zu gestalten. Festinstallierte Zäune und Mauern sind nicht zulässig.

## **Bäume (Art. 24)**

Der Gestaltungsplan fordert die Pflanzung von Bäumen in den verschiedenen Freiraumtypologien (Art. 18 bis 23). Die Beurteilung der Anzahl und Lage der Bäume ist abhängig von der Baumart, der Materialisierung, der exakten Ausdehnung der Unterbauung respektive deren Überdeckung. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume gelten auf der Basis des begleitenden Richtprojekts gemäss Art. 4 hinsichtlich Anzahl und Lage als Richtvorgabe. Die genaue Lage und Anzahl ist für die Dorfweise mit dem Freiraumprojekt und für die übrigen Bereiche auf der Grundlage von § 238 Abs. 3 PBG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Zur langfristigen Sicherung der Bäume legt der Gestaltungsplan zusätzlich fest, dass diese Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Zudem soll im Bereich der Bäume möglichst auf eine Unterbauung verzichtet werden. Wo dies nicht möglich ist, muss mit anderen geeigneten Massnahmen, wie beispielsweise Baumgruben, Überdeckungen von mindestens 1.5 Metern Substrathöhe oder lokalen Aufschüttungen ein langfristiger Erhalt der Bäume sicherzustellen.

## **4.5 Erschliessung und Parkierung (E)**

### **Öffentliche Fusswegverbindungen (Art. 25)**

Die öffentlichen Fusswegverbindungen dienen der feinmaschigen Durchwegung des Dorfzentrums und der Verknüpfung mit den umliegenden Siedlungsteilen. Soweit erforderlich können sie auch für Not- und Unterhaltszufahrten genutzt werden.

Die Wegverbindungen sind in Abstimmung auf die bauliche Entwicklung zu erstellen und dauernd für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

### **Zu- / Wegfahrt Tiefgarage (Art. 26)**

Die Zu- / Wegfahrt für die Tiefgarage muss über die Seebnerstrasse erfolgen. Sie erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle.

Die Zu- / Wegfahrt wird gemäss Richtprojekt in einem Zwischenstand als eigenständiger und aus Lärmschutzgründen (vgl. Kap. 5.7) geschlossener Baukörper im Baubereich B realisiert. Mit der Realisierung des Baubereichs B wird die Zu-/Wegfahrt in den Gebäudekörper integriert.

Die genaue Lage ist in Abstimmung mit der Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

## **Anzahl Abstellplätze (Art. 27)**

Die Gestaltungsplan sieht vor, dass die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze für die im Geltungsbereich zulässige Nutzung, nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen Parkplatzverordnung (PPV) der Gemeinde Winkel zu bemessen ist.

Zusätzlich zu den erforderlichen privaten Fahrzeugabstellplätzen nach Abs. 1 sind 38 Fahrzeugabstellplätze für die Nutzungen des Dorfzentrums Breiti sowie die weiteren Zentrumsnutzungen zu erstellen. Diese sind für die Öffentlichkeit bereitzuhalten. Bei den 38 Fahrzeugabstellplätzen handelt es sich um den Ersatz der heute bestehenden Abstellplätze.

Es ist eine angemessene Anzahl öffentlicher Veloabstellplätze zu realisieren. Die genaue Anzahl wird im Rahmen des Strassenprojektes Seebnerstrasse oder des Freiraumprojektes gemäss Art. 18 Abs. 5 festgelegt. Im Sinne des Erhalts der heutigen Anzahl wird von mindestens 20 Abstellplätzen ausgegangen.

Die Anzahl privater Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065 in der Fassung von 2019. Bei Anwendung der VSS-Norm auf das Richtprojekt mit der vorliegenden Nutzungsverteilung resultieren 139 notwendige Velo-Abstellplätze. Die Anzahl der Abstellplätze ist abhängig von der baulichen Dichte und insbesondere auch von der Nutzweise. Der Gestaltungsplan lässt bezüglich Nutzweise einen sachgerechten Spielraum zu (vgl. Art. 5). Die Anzahl und Lage der Abstellplätze muss im Rahmen eines konkreten Projekts auf die bauliche Gestaltung und die konkrete Nutzweise abgestimmt werden.

## **Lage und Gestaltung der Abstellplätze (Art. 28)**

Der Gestaltungsplan stellt, gegenüber der Parkplatzverordnung (PPV), erhöhte Anforderungen an die Anordnung und Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze. Die im Situationsplan bezeichneten Anordnungsbereiche definieren die ungefähre Lage der Parkieranlagen. Die exakte Anordnung wird im Rahmen der Projektierung festgelegt.

Die Fahrzeugabstellplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen. Fahrzeugabstellplätze für Besuchende und Kundschaft dürfen oberirdisch im Anordnungsbereich «oberirdische Parkierung» angeordnet werden. Die Anzahl wird auf total zwölf oberirdische Abstellplätze begrenzt. Allfällige weitere Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Von den zwölf Abstellplätzen dürfen in der Vorzone Tüfwisstrasse höchstens je fünf vor den Baubereichen B respektive C sowie zwei auf der Nordseite des alten Schulhauses, in den im Plan bezeichneten Anordnungsbereichen angeordnet werden.

Von den öffentlichen Fahrzeugabstellplätzen für die Nutzungen des Dorfzentrums Breiti sowie die weiteren Zentrumsnutzungen gemäss Art. 27 Abs. 2 sind 28 unterirdisch anzuordnen. Diese Pflicht besteht erst mit der Realisierung der Überbauung in den Baubereichen B und/oder C. Bis dahin dürfen die 28 öffentlichen Fahrzeugabstellplätze gemäss Art. 13 Abs. 3 (Etapplierung) temporär oberirdisch angeordnet werden.

Im Anordnungsbereich «oberirdische öffentliche Parkierung», sind nach den Vorgaben des Parkierungskonzepts der Gemeinde Winkel (vgl. Kap. 2.4), oberirdisch zehn öffentliche Fahrzeugabstellplätze anzuordnen. Die zehn Abstellplätze stehen in direktem Zusammenhang mit dem absehbaren verstärkten Wunschziel der Bevölkerung zum "Zentrum Winkel". Dies unter anderem hervorgerufen durch die mit der Umsetzung des Gestaltungsplanes erwartete allgemein gesteigerte Attraktivität des Zentrums.

Die öffentlichen Veloabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle oberirdisch anzuordnen. Diese dürfen auch im Bereich der Dorfwiese im «Saumbereich» zu liegen kommen. Damit soll ein Beitrag zur Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger (Velo-, Fuss- und Busverkehr) und zur Erreichung der Modal-Split Ziele des kantonalen Gesamtverkehrskonzeptes geleistet werden.

Die erforderlichen privaten Veloabstellplätze sind an gut zugänglicher, zweckmässiger Lage vorrangig oberirdisch anzuordnen und mehrheitlich zu überdachen. Als gut zugängliche und zweckmässige Lage gilt beispielsweise die Nähe zu Gebäudezugängen sowie den Veloverbindungen. Die exakte Anordnung wird im Rahmen der Projektierung festgelegt.

## **Zu- und Wegfahrt Anlieferung (Art. 29)**

Die Zu- / Wegfahrt für die Anlieferung des Gebäudes im Baubereich A erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen im Einrichtungsverkehr. Ein Wendemanöver im Hof wurde in der Erarbeitung des Richtprojekts geprüft und als nicht möglich beurteilt. Somit erfolgt die Anlieferung sowohl über die Seebner- als auch über die Tüfwisstrasse. Die genaue Lage der Zu- und Wegfahrt ist in Abstimmung mit der Bebauung und unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

## **Anordnungsbereich Anlieferung (Art. 30)**

Die Anlieferung erfolgt an der im Situationsplan bezeichneten Stelle im Anstossbereich der Baubereiche A und B. Im Sinne des Lärmschutzes (vgl. Kap. 5.7 Umwelt Lärmschutz) und der Betriebssicherheit ist sie geschlossen zu gestalten.

Im Sinne eines Projektierungsspielraumes kann die Anlieferung sowohl zwischen den Hauptbaukörpern der Baubereiche A und B als "eigenständiger" Baukörper im Sinne eines An- oder Zwischenbau realisiert werden oder in den Hauptbaukörper des Baubereichs A (wie im Richtprojekt vorgesehen) integriert werden.

## **4.6 Umwelt (F)**

### **Energie (Art. 31)**

Im Hinblick auf eine nachhaltige und ökologische Überbauung werden mit dem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt. Die Neubauten müssen die Vorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie 2040 (Ausgabe 2017) oder eines vergleichbaren Standards einhalten (vgl. Kap 5.2 Energie).

Ergänzend zu den Effizienzanforderungen in den Vorschriften sind auch die kantonalen energetischen Bauvorschriften nachzuweisen. Dies bedeutet, dass die entsprechenden kantonalen Energienachweise auch eingereicht werden müssen.



## **Ökologie / Lokalklima (Art. 32)**

Für die Gewährleistung einer ökologisch nachhaltigen Überbauung und zur Minderung einer weiteren Überhitzung innerhalb des Gestaltungsplangebiets sieht der Gestaltungsplan folgende Massnahmen vor:

Der Versiegelungsgrad der Freiräume soll auf das Minimum beschränkt werden und für die Bepflanzung sind vorzugsweise ökologisch wertvolle, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Zudem ist die Verwendung von invasiven Neophyten nicht gestattet.

## **Entsorgung (Art. 33)**

Als erhöhte gestalterische Anforderung, im Sinne der besseren Eingliederung in die Umgebung, sieht der Gestaltungsplan vor, dass die Sammelstellen für den Hauskehricht in die Gebäude zu integrieren oder im Aussenraum als Unterflurcontainer auszugestalten sind.

## **Lärmschutz (Art. 34)**

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die Empfindlichkeitsstufe III, gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung. Das Gestaltungsplangebiet gilt gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Somit sind als Belastungsgrenzwerte die Immissionsgrenzwerte 65 dB Tag und 55 dB Nacht einzuhalten. Der Nachweis ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen. Für die Erteilung von Ausnahmen gilt Art. 31 Abs. 2 LSV. Für neue Betriebe und neue ortsfeste Anlagen gemäss Art. 7 LSV gelten die Planungswerte ES III (60 dB Tag und 50 dB Nacht).

Mittels Lärmgutachten (vgl. Kap. 5.7) wurde aufgezeigt, dass das Richtprojekt unter Einhaltung gewisser Massnahmen die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt.

## **Hochwasserschutz (Art. 35)**

Mit dem Baugesuch ist ein Objektschutzkonzept einzureichen. Dabei ist die Einhaltung des Objektschutzes für ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ 300), mittels permanenten Massnahmen, nachzuweisen. Im Kap. 5.7 Umwelt - Objektschutzmassnahmen Hochwasserschutz wird nachgewiesen, wo die kritischen Punkte (Tiefgarageneinfahrt sowie Ladeneingang) im Geltungsbereich liegen. Anhaltspunkte für Massnahmen an Bauten und Anlagen werden diesem Kapitel erläutert.

## **4.7 Schlussbestimmungen (G)**

### **Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans und Inkrafttreten (Art. 36)**

Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfzentrum Winkel“ ersetzt den bisher rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfzentrum“ vom 18. Juni 2012 (Genehmigung vom 23. Juli 2013). Der öffentliche Gestaltungsplan "Dorfzentrum" vom 18. Juni 2012 wird mit der Inkraftsetzung des neuen öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" integral aufgehoben.

Der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfzentrum Winkel“ wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

## 5 Sachthemen und Auswirkungen

In diesem Kapitel werden die Auswirkungen des Planungsvorhaben auf verschiedene relevante Sachthemen erläutert. Es dient auch als Grundlage für die nachfolgende Interessensabwägung.

### 5.1 Heimatschutz und Denkmalpflege

Bund, Kanton und die Gemeinden sind bei der Erfüllung ihrer Aufgaben verpflichtet, das Landschafts- und Ortsbild, sowie Natur- und Kulturdenkmäler zu schonen und wo das allgemeine Interesse überwiegt dafür zu sorgen, dass diese ungeschmälert erhalten werden. Zur Planung von Schutzmassnahmen erstellen die Behörden Inventare.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanperimeters ist das "alte Schulhaus" im kommunalen Heimatschutzinventar enthalten. Zudem ist die nördlich des Geltungsbereichs des Gestaltungsplan gelegene Dorfstrasse im Bundesinventar der schutzwürdigen Verkehrswege Schweiz (IVS) als historischer Strassenverlauf mit lokaler Bedeutung eingetragen. Der Gestaltungsplan tangiert den Strassenverlauf nicht.

#### Ortsbildschutz

Der Gestaltungsplan tangiert keine nationalen oder kantonalen Inventare des Ortsbildschutzes.

#### Denkmalschutz

Wie im Kapitel 2.3 "Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte" beschrieben wird, befindet sich das "alte Schulhaus" (Gebäude Vers. Nr. 119) im sogenannten kommunalen Heimatschutzinventar und wird im Kernzonenplan als "graues Gebäude" bezeichnet. Beim Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Schulhaus (später Gemeindehaus) aus dem 19. Jahrhundert mit hohem, markantem Zeitturm, welcher noch heute von weither sichtbar ist. Gemäss Inventarbeschreibung wurde das Gebäude aufgrund seiner lokalen architektonischen und sozialhistorischen Bedeutung als Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung aufgenommen.

In der näheren Umgebung ist der historische Kontext nur noch nordöstlich gegenüber an der Dorfstrasse 7 gegeben. Dennoch wird durch die Grünfläche südlich des "alten Schulhaus" das Gebäude freigestellt und bleibt von weither sichtbar. Insofern kommt trotz fehlender historischer Kontextualisierung der unüberbauten Umgebung eine gewisse Bedeutung zu.

Für die Gemeinde gilt die Selbstbindung gemäss § 204 PBG, die Behördenverbindlichkeit des Inventars sowie die Vorschriften des Kernzonenplans ("graues Gebäude"). Die Selbstbindung verpflichtet die Gemeinde zur Schonung und Erhaltung des Schutzobjektes auch ohne formelle Unterschutzstellung. Die Definition des Schutzzumfangs resp. die Möglichkeiten zur baulichen Veränderung müssen in Absprache mit der Denkmalpflege festgelegt werden. Der Gestaltungsplan kann keine Aussagen zum Schutzzumfang vorschreiben.

Mit der Konzentration der Bebauung im südlichen Teil des Dorfzentrums und Festlegungen in den verschiedenen Freiraumtypologien, wie beispielsweise der Dorfweiese (Art. 18) wird dem Anliegen der erhaltenswerten Grünflächen in hohem Masse Rechnung getragen. Im Vergleich zum heute rechtskräftigen Gestaltungsplan (vgl. Kap. 2.4) wird dem Anliegen mit der vorliegenden Fassung deutlich mehr Beachtung geschenkt.

## 5.2 Bauzonenkapazität und -reserve

Als massgebliche Bezugsfläche für die Berechnung der baulichen Dichte gelten die Grundstücke der Gemeinde Winkel (Kat. Nr. 3362 mit 5'782 m<sup>2</sup>) sowie die Parzelle der LANDI Züri-Unterland (Kat. Nr. 2007 mit 1'243 m<sup>2</sup>). Die Strassenparzellen (Teile von Kat. Nr. 3589 und 2006) innerhalb des Geltungsbereichs sind von der Bezugsfläche ausgenommen. Somit ergeben sich total 7'025 m<sup>2</sup> an anrechenbaren Grundstücksflächen.

Gemäss der Teilrevision der Nutzungsplanung «Zentrumsgebiet» (vgl. Kap. 3.3) werden die beiden ausnützungsberechtigten Grundstücke mehrheitlich der Zentrumszone Z I zugeordnet (6'146 m<sup>2</sup>). Der Bereich mit dem alten Schulhaus verbleibt unverändert in der Kernzone (879 m<sup>2</sup>).

Innerhalb der Kernzone kann das Nutzungsmass nicht erhöht werden, da das «alte Schulhaus» im Kernzonenplan als «graues Gebäude» bezeichnet ist (Ziffer 4.1 BZO). Für die Zentrumszone Z I sieht die Teilrevision «Zentrumsgebiet» eine Baumassenziffer von 2.65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vor. Diese kann im Rahmen von Arealüberbauungen, mit einer Mindestbezugsfläche von 4'000 m<sup>2</sup>, um 10 Prozent erhöht werden (BMZ 2,915 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

Daraus resultiert für die ZI mit Arealüberbauung eine realisierbare oberirdische Baumasse von rund 17'900 m<sup>3</sup>. Zusammen mit dem «alten Schulhaus», welches eine oberirdische Baumasse von rund 1'400 m<sup>3</sup> aufweist, ergibt sich eine oberirdische Baumasse von rund 19'300 m<sup>3</sup> für Hauptgebäude.

Der LANDI Züri-Unterland (Kat. Nr. 2007 mit 1'243 m<sup>2</sup>) steht heute gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan eine oberirdische Baumasse von 3'400 m<sup>3</sup> zu. Die Möglichkeit einer Mehrausnützung von rund 1'500 m<sup>3</sup> bis höchstens 4'900 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse, welche im Baubereich A (Landi) festgelegt wird, wird im Rahmen der vertraglichen Regelungen geregelt (vgl. Kap. 3.4).

Die Baumasse für besondere Gebäude wird in der Zentrumszone analog zum rechtskräftigen Gestaltungsplan auf 0.27 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> respektive 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> mit Arealüberbauungsbonus festgelegt.

Die Teilrevision «Zentrumsgebiet» sieht damit, gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan (vgl. Kap. 2.4), keine Veränderungen der zulässigen oberirdischen Baumasse vor.

Im vorliegenden Gestaltungsplan werden für die Baubereiche A (4'900 m<sup>3</sup>), B (5'350 m<sup>3</sup>) und C (7'650 m<sup>3</sup>) die oberirdischen Baumassen für Hauptgebäude festgelegt. Zusammen mit dem Bestand des «alten Schulhauses» (ca. 1'400 m<sup>3</sup>) ergibt dies wiederum 19'300 m<sup>3</sup> an zulässiger oberirdischer Baumasse. Diese Baumasse entspricht damit der zulässigen Ausnützung gemäss Teilrevision «Zentrumsgebiet» sowie der bisher möglichen Ausnützung mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan. Der vorliegende Gestaltungsplan schöpft die vorhandenen Reserven aus und sieht keine Erhöhung der Bauzonenkapazitäten vor.

Das Richtprojekt weist eine oberirdische Baumasse von insgesamt 18'975 m<sup>3</sup> (mit dem alten Schulhaus) aus. Das Richtprojekt zeigt auf, wie die oberirdische Baumasse ortsbaulich angeordnet und die das Entwicklungspotenzial ausgeschöpft werden kann.

## Vergleich der baulichen Dichten

|                                                               | Gemeinde Winkel<br>(Kat. Nr. 3362)                                           | LANDI Züri-Unterland<br>(Kat. Nr. 2007) | Total          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Bestand</b>                                                |                                                                              |                                         |                |
| Grundstücksfläche [m²]                                        | 5'782                                                                        | 1'243                                   | <b>7'025</b>   |
| davon zukünftig in Z I                                        | 4'903                                                                        | 1'243                                   | <b>6'146</b>   |
| davon in Kernzone                                             | 879                                                                          |                                         | <b>879</b>     |
| <b>Nach Teilrevision BZO<br/>(mit Arealüberbauung)</b>        |                                                                              |                                         |                |
| Baumasse [m³] in Kernzone                                     | 1'400 (bestehend)                                                            | -                                       | <b>1'400</b>   |
| Baumassenziffer in Kernzone<br>[m³/m²]                        | ~ 1.6                                                                        | -                                       | <b>~ 1.6</b>   |
| Baumassenziffer mit Arealüber-<br>bauungsbonus [m³/m²] in Z I | 2.915*                                                                       | 2.915*                                  | <b>~ 2.915</b> |
| Baumasse in Z I [m³]                                          | 14'293                                                                       | 3'623                                   | <b>17'916</b>  |
| Baumasse Total [m³]                                           | 15'693                                                                       | 3'623                                   | <b>19'316</b>  |
| <b>Rechtskräftiger GP</b>                                     |                                                                              |                                         |                |
| Baumassenziffer [m³/m²]                                       | -                                                                            | -                                       | <b>~ 2.75</b>  |
| Baumasse Total [m³]                                           | 15'900                                                                       | 3'400                                   | <b>19'300</b>  |
| <b>Richtprojekt</b>                                           |                                                                              |                                         |                |
| Baumassenziffer [m³/m²]                                       | -                                                                            | -                                       | <b>~ 2.70</b>  |
| Oberirdische Baumasse<br>Total [m³]                           | 12'815 (im Baubereich B) +<br>Bestand Gemeindehaus<br>im Bestand (ca. 1'400) | 4'760                                   | <b>18'975</b>  |
| <b>Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel"</b>                   |                                                                              |                                         |                |
| Baumassenziffer [m³/m²]                                       | -                                                                            | -                                       | <b>~ 2.75</b>  |
| Oberirdische Baumasse<br>Total [m³]                           | 13'000 (Baubereiche B+C)<br>+ Bestand Gemeindehaus im<br>Bestand (ca. 1'400) | 3'400<br>(4'900**) Baubereich A)        | <b>19'300</b>  |

\* Mit einer Arealüberbauung darf die Baumassenziffer um maximal einen Zehntel erhöht werden.

\*\* Mit nachbarrechtlichen Vereinbarungen

## 5.3 Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des Raumplanungsgesetzes haben die Kantone einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, zu regeln. Der Kanton Zürich kommt diesem Auftrag im Rahmen des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 28. Oktober 2019 nach. Das Mehrwertausgleichsgesetz MAG und die Mehrwertausgleichsverordnung MAV vom 30. September 2020 sind seit dem 1. Januar 2021 in Kraft. Es wird unterschieden in den kantonalen Mehrwertausgleich, der eine Abgabe auf Einzonungen vorsieht und den kommunalen Mehrwertausgleich der einen Ausgleich bei Zonierungsänderungen (Umzonung, Aufzonung) und einen Ausgleich auf eine Mehrausnutzung vorsieht, die bei Sondernutzungsplanungen entstehen können.

Bei der vorliegenden Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans fällt kein kantonaler Mehrwertausgleich an. Ein kommunaler Mehrwertausgleich wird nicht fällig, weil sich erstens beim vorliegenden Gestaltungsplan keine Mehrausnutzung gegenüber der Grundordnung (BZO) ergibt. Zweitens kommt die kommunale Mehrwertabgabe erst dann zur Anwendung, wenn sie in der BZO geregelt und diese in Kraft gesetzt ist. In der gültigen BZO und der Änderung (Vorlage "Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet" vom (Datum Festsetzung GV) ist beziehungsweise wird die kommunale Mehrwertabgabe noch nicht geregelt.



## 5.4 Sozialräumliche Betrachtung

### Versorgung

Bereits heute verfügt die Gemeinde Winkel über ein gut funktionierendes Dorfzentrum mit einer Vielzahl an öffentlichen und publikumsrelevanten Nutzungen (vgl. Kap. 1.4). Der Erhalt dieser Zentrumsfunktionen und die Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Dies wurde mit der Gestaltungsplanpflicht in der BZO verankert.

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die planerischen Rahmenbedingungen für den zeitgemässen Erhalt des Dorfladens mit seinen ergänzenden Angeboten wie Metzgerei, Bäckerei, Café.

Wichtige Voraussetzung für den langfristigen Erhalt der Nutzungen und des funktionierenden Dorfzentrums ist die gute Erreichbarkeit mit den unterschiedlichen Verkehrsmitteln. Mit den Festlegungen des Gestaltungsplan werden einerseits sichere und attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr geschaffen. Andererseits wird die heutige Anzahl der öffentlichen Fahrzeugabstellplätze erhalten, was für die unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen von hoher Bedeutung ist.

### Freiraum

Die vorhandenen Freiraumqualitäten wie beispielsweise der Dorfspielplatz und der hohe Öffentlichkeitsgrad der Freiräume werden mit dem Gestaltungsplan gesichert. Abgesehen vom Dorfspielplatz bieten die heutigen Freiräume wenig Aufenthaltsmöglichkeiten.

Mit der Dorfweise und der Neugestaltung der weiteren Freiräume wird die Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität im Aussenraum deutlich verbessert. Die Dorfweise schafft einen grosszügigen, vielseitig nutzbaren Freiraum der dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Die Randbereiche der Dorfweise und die angrenzenden Freiräume können in Abhängigkeit zur Gebäudenutzung gestaltet werden und einen wertvollen Beitrag zur Belebung des Dorfzentrums leisten.

Die Freiflächenziffer gemäss Art. 7 von mindestens 30% wird über den gesamten Geltungsbereich eingehalten. Aufgrund der gesamthaften Regelungen des Gestaltungsplans in Verbindung mit dem Richtprojekt ist zu erwarten, dass eine tatsächliche Freiflächenziffer von 50 bis 60% eingehalten werden kann.

## 5.5 Verkehr und Erschliessung

### Öffentlicher Verkehr

Das Dorfzentrum ist mittels der Haltestelle "Winkel, Zentrum" mit einer halbstündlichen Busverbindung nach Bülach oder Zürich Flughafen erreichbar. Dies entspricht einer geringen Erschliessungsqualität durch öffentliche Verkehrsmittel (Erschliessungskategorie D). Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die Erschliessungsqualität. Es werden jedoch abgestimmt auf die Neugestaltung der Seebnerstrasse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neugestaltung der Bushaltestelle und des Buswartehäuschens gesichert.

### Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)

Übergeordnete Fusswegverbindungen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans wird mittels öffentlichen Fusswegverbindungen die Feinerschliessung planungsrechtlich gesichert. Die Wege schaffen eine neue Verbindung ab dem Tüfwisweg in Richtung Seebnerstrasse und auch in Nord-Süd-Richtung (zwischen Tüfwisstrasse und Dorfweise) wird die Durchlässigkeit verbessert.

### **Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Heute erfolgt die Zufahrt zum Parkplatz (Pflichtfahrzeugabstellplätze Breitihof) ab der Dorfstrasse und die Wegfahrt über die Seebnerstrasse. Ergänzend bestehen untergeordnete Arealzufahrten ab der Seebnerstrasse (zwischen dem Volg und der ehemaligen Landi) und ab der Tüfwisstrasse für die Tankstelle und den Lagerraum. Der rechtskräftige Gestaltungsplan (vgl. Kap. 2.4) sieht vor, dass die gesamte Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Tüfwisstrasse erfolgt. Ausnahmen wurden für die Anlieferung ab der Seebnerstrasse und die Zufahrt zum Gemeindehaus gestattet.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist die Zufahrt zum "alten Schulhaus" nur noch als Not- und Unterhaltszufahrt (Art. 25) vorgesehen. Die Zu-/Wegfahrt für die Pflichtabstellplätze in der künftigen Tiefgarage erfolgt direkt ab der Seebnerstrasse. Die Anlieferung der Landi muss nach den Vorgaben des Gestaltungsplans im Einrichtungsverkehr erfolgen, mit je einem Anschluss an der Seebner- und Tüfwisstrasse. Das genaue Anlieferungsprinzip wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Erfolgt die Realisierung im Baubereich A vorzeitig und unabhängig von den Baubereichen B und/oder C, dürfen die 38 oberirdischen öffentlichen Abstellplätze in diesem Zwischenzustand (wie heute) oberirdisch angeordnet werden (Art. 14 Abs. 3). Davon werden 28 Abstellplätze über die Tüfwisstrasse erschlossen, da eine Erschliessung über die Seebnerstrasse, ergänzend zur Tiefgaragenzufahrt und der Anlieferung, aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist. Die 10 öffentlichen Abstellplätze (Art. 28 Abs. 4) werden von der Seebnerstrasse erschlossen. Spätestens mit der Realisierung in den Baubereichen B und/oder C werden die 28 Abstellplätze (Art. 28 Abs. 3) zusammen mit den Pflichtabstellplätzen in der Tiefgarage untergebracht.

Sollte sich im Rahmen der Projektentwicklung zeigen, dass ein Teil oder alle Abstellplätze zusammen mit den Pflichtabstellplätzen des Baubereichs A von Beginn an unterirdisch angeordnet werden, ist dies zulässig. Auf eine entsprechende Pflicht wird verzichtet, da dies wirtschaftlich nicht zumutbar ist und den Projektierungsspielraum innerhalb der Baubereiche B und/oder C unerwünscht einschränken könnte. Es besteht somit die Möglichkeit, bereits beim ersten Entwicklungsschritt die 28 Fahrzeugabstellplätze unterirdisch anzuordnen, jedoch spätestens mit der Realisierung der Neubauten in den Baubereichen B und/oder C.

### **Parkplatzbedarf**

Gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Winkel in der Fassung vom 4. Dezember 2004 wird der Grenzbedarf an Fahrzeugabstellplätzen bei Wohnnutzungen definiert. Für gewerbliche Nutzungen werden die Anzahl Fahrzeugabstellplätze aufgrund der VSS-Norm SN 640 290 (Parkieren Bedarf) und der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen errechnet. Über eine allfällige Reduktion der Anzahl Fahrzeugabstellplätze aufgrund des Angebots des öffentlichen Verkehrs entscheidet der Gemeinderat im Sinne der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans befinden sich heute gemäss Zählung vor Ort insgesamt rund 50 Fahrzeugabstellplätze. Davon sind 38 Fahrzeugabstellplätze im Zusammenhang mit dem Bau des Dorfzentrums Breiti erstellt worden und dienen als öffentliche Abstellplätze für die Nutzungen im Dorfzentrum Breiti. Zusätzlich sind heute rund 13 Fahrzeugabstellplätze als Senkrechtparkplätze entlang der Seebnerstrasse angeordnet. Weitere nicht markierte Parkplätze für die vorhandenen Nutzungen befinden sich auf der Rückseite des Volgs. Alle Parkplätze im Geltungsbereich sind heute oberirdisch angeordnet.

Auf der Basis des Richtprojekts "Dorfzentrum Winkel" wurde die Anzahl Fahrzeugabstellplätze für die geplante Entwicklung ermittelt. Gesamthaft sind 101 ausgewiesen.

Darin enthalten sind sowohl die 38 öffentlichen Abstellplätze sowie die erforderlichen Abstellplätze (63) für die geplanten Nutzungen. Die Anzahl der privaten Abstellplätze errechnet sich in Abhängigkeit zur geplanten Nutzweise. Der Anteil für die Wohnnutzungen wurde nach den Vorgaben der kommunalen Parkplatzverordnung und jene für die weiteren Nutzungen nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen ermittelt.

Auf der Basis des Richtprojekts wird der Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen gegenüber dem heutigen Bestand verdoppelt. Der effektive Bedarf muss im Rahmen der Bauvorhaben, anhand der geplanten Nutzungen ermittelt werden. Basis für die Berechnung bildet gemäss Gestaltungsplan die jeweils gültige Parkplatzverordnung (vgl. Art. 27).

Von den erforderlichen Abstellplätzen werden nach der vollständigen baulichen Umsetzung nur noch zehn öffentliche Abstellplätze sowie höchstens zwölf Besucherabstellplätze oberirdisch angeordnet sein. Die weiteren Abstellplätze werden unterirdisch in einer Sammelgarage konzentriert. Dadurch wird eine qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume und ein attraktives Ortszentrum ermöglicht.

Bei einer Realisierung der Neubauten innerhalb des Baubereichs A, unabhängig vom Baubereich B, dürfen weitere 28 Abstellplätze temporär oberirdisch erstellt werden. Damit würde die Anzahl Abstellplätze in diesem Zwischenzustand exakt dem heutigen Bestand entsprechen. Mit der aktuellen Stossrichtung des Gemeinderates ist jedoch vorgesehen, diese 28 Abstellplätze von Beginn an unterirdisch anzuordnen.

Bei der Berechnung der Veloabstellplätze wird gemäss Art. 27 die VSS Norm 40 065 angewendet. Auf der Basis des Richtprojekts "Dorfzentrum Winkel" mit der vorliegenden Nutzungsverteilung wurde die Anzahl privater Veloabstellplätze für die geplante Entwicklung ermittelt. Gesamthaft sind 139 Veloabstellplätze notwendig.

## **5.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Naturschutzobjekte sind Lebensräume für seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten oder -gesellschaften, namentlich Feuchtgebiete, Ufervegetationen, Trockenstandorte, Magerwiesen, wertvolle Bäume und Baumbestände, Hecken, Feldgehölze, Öd- und Waldflächen, ferner Gebäude oder Gebäudeteile, wenn sie als Lebensraum für geschützte Tiere bedeutsam sind (§ 13 KNHV). Darüber hinaus können auch Flächen, welche durch Vernetzung oder Wiederherstellung, den ökologischen Ausgleich dienen, als Naturschutzobjekte bezeichnet werden. Landschaftsschutzgebiete sind abgegrenzte Landschaften oder Geländeabschnitte wie beispielsweise schöne oder typische Hügel und Täler, Flüsse und Seen und deren Ufer, Moorlandschaften oder Heckenlandschaften, Baumbestände, wertvolle Einzelbäume, Parkanlagen oder andere landschaftsprägende Elemente (§ 19 KNHV).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine kommunalen oder überkommunalen Schutzgebiete und kein Natur- und Landschaftsschutzinventar.

## 5.7 Umwelt

### Lokalklima

Der Kanton Zürich hat im Jahr 2018 die Klimaanalysekarten zur heutigen und zukünftigen Situation für das gesamte Kantonsgebiet veröffentlicht. Die Analyse- und Planhinweiskarten enthalten Informationen zu Lufttemperaturen, den Kaltluftströmen und den bioklimatischen Bedingungen am Tag und in der Nacht während einer sommerlichen Schönwetterlage. Die Daten dienen als wichtige Grundlage für die dem Klimawandel angepasste Siedlungsentwicklung.

Gemäss Klimamodell des Kantons Zürich wird sich das gesamte Gestaltungsplangebiet zunehmend erwärmen, weshalb sämtliche Handlungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Lokalklimas zu prüfen und wo möglich umzusetzen sind. Die Wärmebelastung PET (Physiologisch Äquivalente Temperatur) am Tag um 14 Uhr wird in grossen Teilen des Arels als sehr stark bis extrem angegeben und wird sich gemäss Prognose (Zukunftsperiode 2021 - 2040) noch verstärken. Die Aufenthaltsqualität in den Grünflächen ist als gering eingestuft. Die starke Überwärmung des Gebiets ist vermutlich auf den geringen Anteil an Bäumen und den hohen Anteil an versiegelten Oberflächen zurückzuführen.

Die Planhinweiskarte zeigt die Überwärmung in der Nacht sowie die Grünräume mit bioklimatischer

Abb. 31: Ausschnitt aus Planhinweiskarte Situation Tag 14 Uhr (1:5'000 | maps.zh.ch)

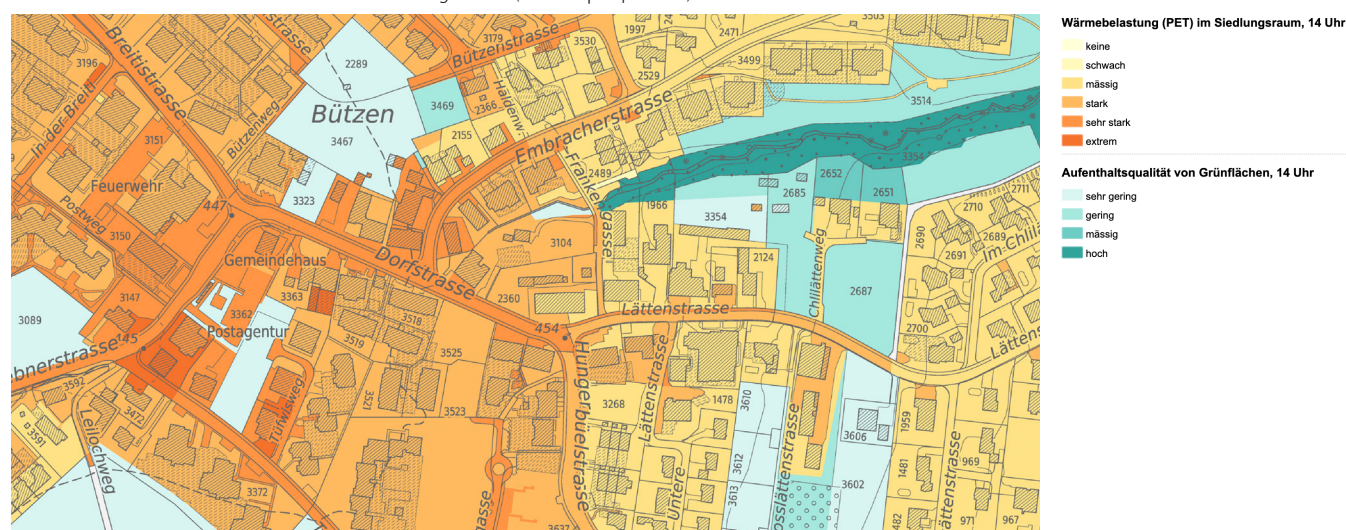
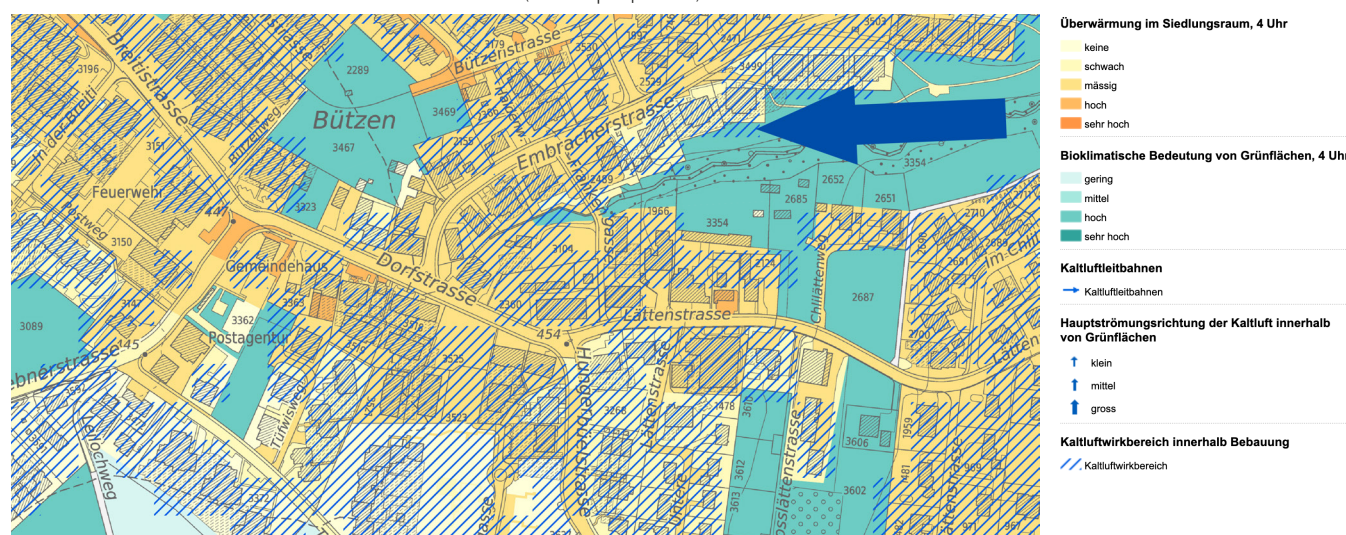


Abb. 32: Ausschnitt aus Planhinweiskarte Situation Nacht 4 Uhr (1:5'000 | maps.zh.ch)





Bedeutung. Die blau schraffierten Gebiete liegen im Wirkungsbereich der Kaltluftströme. Die Klimakarten zeigen auf, wo Hitzeinseln sowie wertvolle Ausgleichsräume liegen und wo sich wichtige Durchlüftungsbahnen befinden. Es wird ersichtlich, dass die nächtliche Überwärmung in grossen Teilen des Gestaltungsplangebiet schwach bis mässig ist. Dies ist auf die hohe bioklimatische Bedeutung der offenen Rasen- und Wiesenflächen zurückzuführen, welche eine Abkühlung in der Nacht ermöglichen. Zudem liegt in der Nähe des Gestaltungsplanperimeter die übergeordnet wichtige Kaltluftleitbahn entlang dem Tobel des Dorfbach und die östlichen liegenden Hügelszüge von bioklimatisch sehr hoher Bedeutung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine übergeordneten Festlegungen. Die Kaltluftströme tangieren die Siedlung nicht direkt. Zur Massnahmenpalette einer dem Klimawandel angepassten Entwicklung gehören die Sicherung und Erweiterung von Grün- und Freiräumen, eine möglichst intensive Begrünung von Freiräumen aber auch von Fassaden und Dächern, die Integration von Wasserelementen im Stadtraum sowie helle und unversiegelte Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherungsfähigkeit und hoher Versickerungsfähigkeit.

Der Gestaltungsplan sichert mit der Dorfweise gemäss Art. 18 eine wichtige Grünfläche und sieht darüber hinaus Massnahmen zum Erhalt und der Förderung des Baumbestandes vor (vgl. Art. 18 bis 23). Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplan muss der Versiegelungsgrad der Freiräume auf ein Minimum beschränkt werden (Art. 32) und im Bereich der Bäume ist möglichst auf eine Unterbauung zu verzichten oder aber langfristiger Erhalt der Bäume mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen (Art. 24).

Der Gestaltungsplan sieht damit verschiedene Massnahmen vor, welche einen Beitrag zur Hitzeminderung leisten. Weitere Massnahmen im Umgang mit der lokalklimatischen Situation sind im Rahmen der Bauprojekte zu prüfen.

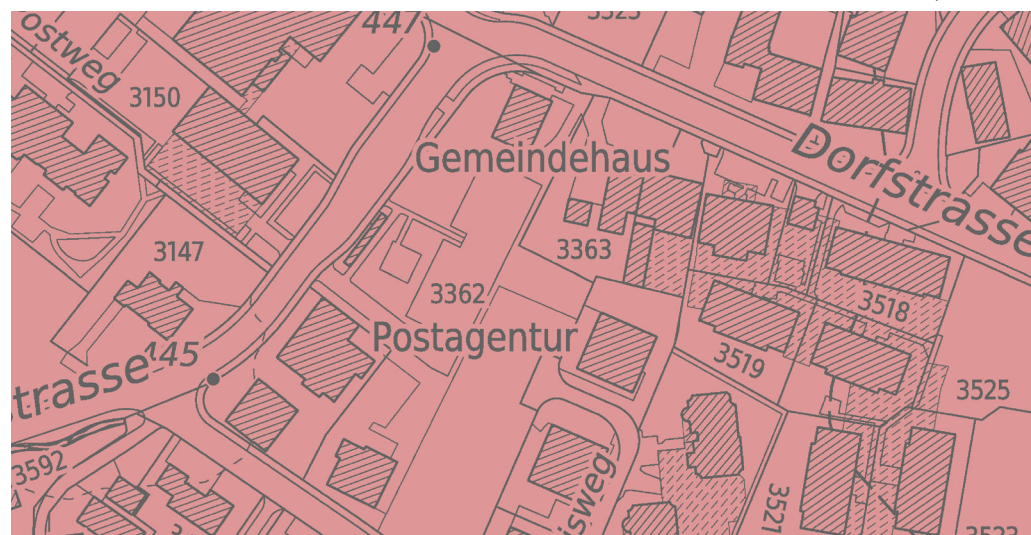
### Grundwasser- und Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons befindet sich der gesamte Gestaltungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Au. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen errichtet werden, welche eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Es dürfen zudem keine Anlagen erstellt werden, die im mittleren Grundwasserspiegel (hier: ca. 420 m.ü.M.) liegen. Der gewachsene Boden im Gestaltungsplanperimeter befindet sich zwischen 441 und 448 m.ü.M., weshalb keine Konflikte zu erwarten sind. Für die Erstellung von Bauteilen im Grundwasser, das heisst unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels (hier: ca. 422.5 m.ü.M.) ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.

Abb. 33: Ausschnitt aus Gewässerschutzkarte (1:2'000 | maps.zh.ch)

**Gewässerschutzbereiche**

-  Gewässerschutzbereich Ao
-  Gewässerschutzbereich Au
-  Zuströmbereich Zu
-  Übrige Bereiche ÜB



## Gewässerraum

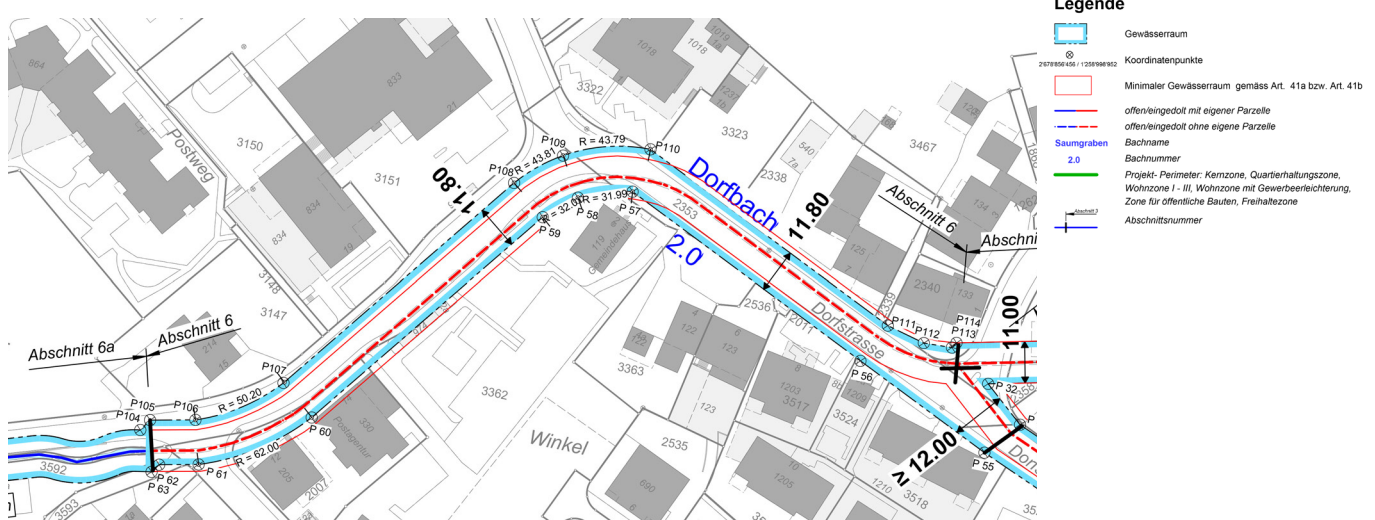
Das Ingenieurbüro EFP AG, Regensdorf hat im Jahr 2019 im Auftrag der Gemeinde Planunterlagen zur Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet ausgearbeitet. Die Vorlage wurde im August 2019 wähen 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Gewässerraumfestlegung wurde mit der Verfügung vom 02.07.2020 vom Kanton genehmigt.

Im Bereich des Gestaltungsplans fliesst der Dorfbach unterhalb der Seebner- respektive Dorfstrasse ohne eigene Parzelle in einer Dole. Für diesen Bereich wurde eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes festgelegt, um möglichst viel Strassenraum und die privaten Parzellen so wenig wie möglich zu tangieren.

Die mit dem Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche berücksichtigen den Gewässerraum. In der Vorzone Seebnerstrasse, zwischen Fahrbahnrand und Baubereich tangiert die Aussenraumgestaltung teilweise den Gewässerraum. Neben der Baumreihe entlang der Seebnerstrasse (Art. 20) tangieren auch die 10 öffentlichen Fahrzeugabstellplätze (Art. 28 Abs. 4) sowie die Zu- und Wegfahrten für die Tiefgarage und die Anlieferung (Art. 26 und 29) den Gewässerraum. Im Bereich der Dorfweise tangiert sowohl der Saumbereich der Dorfweise (Art. 18) sowie das Buswartehäuschen (Art. 9) den Gewässerraum.

Die Inanspruchnahme des Gewässerraums erfolgt unter dem öffentlichen Interesse einer qualitätsvollen und standortgebundenen sowie standortgerechten Gestaltung der Freiräume in diesem dicht überbauten Gebiet. Im Kapitel 6 werden die oben erwähnte Beanspruchung der generellen Vorgabe einer extensiven Nutzung des Gewässerraums gegenübergestellt und abgewogen (vgl. S. 65 / 66).

Abb. 34: Ausschnitt aus Gewässerraumfestlegung (masstabslos | efp Ingenieure Planer Geometer / Kt. ZH AWEL)



## Hochwasserschutz & Sanierung Seebnerstrasse

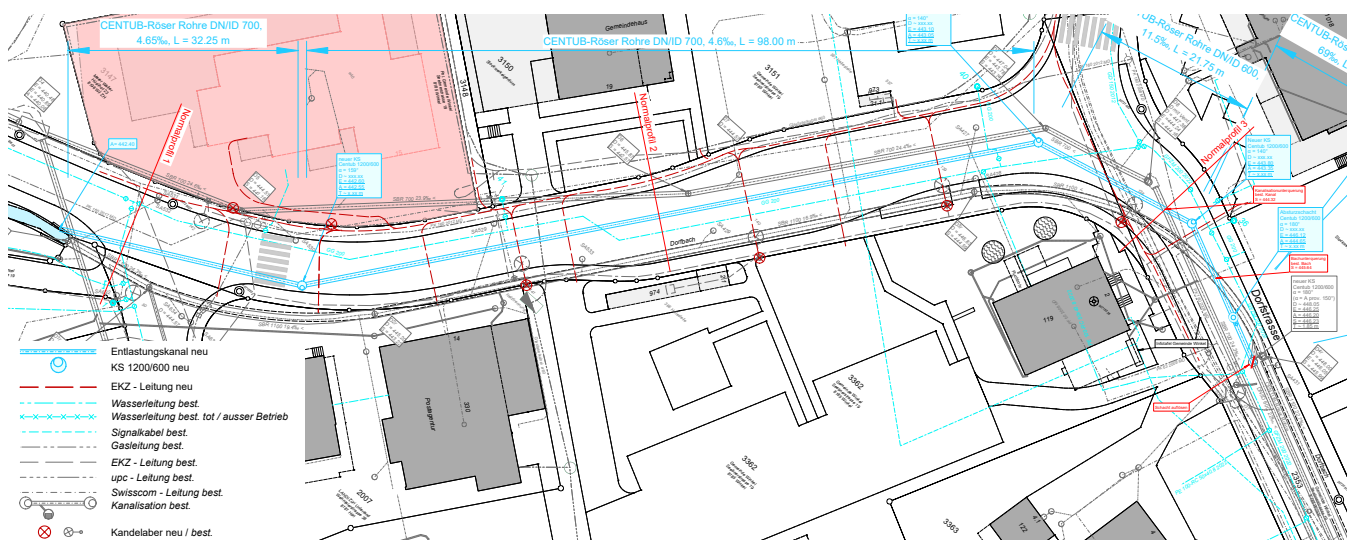
Im Zusammenhang mit dem dringenden Sanierungsbedarf der Seebnerstrasse (Erneuerung des Strassenoberbaus, der Sanierung und dem Ausbau der Werkleitungen, der Sicherstellung der Hochwassersicherheit) sowie der geplanten Neugestaltung des Zentrums, hat die EFP AG im Auftrag der Gemeinde ein Variantenstudium zur Sanierung des eingedolten Dorfbachs erarbeitet.

Gemäss der Schutzzielmatrix des Kantons Zürich ist für den Bereich der Dorfstrasse und Seebnerstrasse ein Schutz bis zu einem 100-jährigen und ein begrenzter Schutz bis zu einem 300-jährigen Ereignis zu gewährleisten. Zur Erfüllung dieser Ziele wurden folgende Varianten geprüft:

- Variante 1 «Entlastungskanal»: In dieser Variante wird die bestehende Gewässersole, welche in einem guten Zustand ist, beibehalten. Leichte Mängel werden mittels Innensanierung behoben. Für die fehlende Kapazität wird ein neuer zusätzlicher parallelaufender Kanal DN 600 und DN 700 als Entlastung erstellt.
- Variante 2 «Ausdolung westlich vom Gemeindehaus»: Mit einer Ausdolung könnten die Kapazitäten erhöht werden, dennoch sprechen gewichtige Gründe dagegen. Einerseits bestehen unterirdische Räume und Fluchtröhre auf der Westseite des alten Schulhauses. Zudem müsste eine neuer Gewässerraum ausgeschieden werden. Des Weiteren ist eine Renaturierung nicht möglich, da nur die Bachsohle natürlich ausgebaut werden kann. Letztlich ist die Variante auch wirtschaftlich unverhältnismässig.
- Variante 3 «Ausdolung über die komplette Dorfweiese»: Es sprechen die gleichen Argumente dagegen wie bei Variante 2. Zudem wird diese Variante als hydrologisch ungünstig beurteilt.
- Variante 4a «Kastenprofil»: Diese Variante ist technisch nicht machbar.
- Variante 4b Kalibervergrösserung: Mit der Kalibervergrösserung soll die bestehende Dole auf die notwendige Abflusskapazität erweitert werden. Aufgrund der bereits heute minimalen Rohrüberdeckung ist eine Kalibervergrösserung nicht möglich.

Aufgrund der erwähnten Argumente und der Nutzwertanalyse wurde die Variante 1 als Bestvariante gewählt und weiterbearbeitet. Dieser Variantenentscheid wurde an der Sitzung vom 6. Dezember 2022 vom AWEL bestätigt. Demzufolge ist eine Offenlegung und Revitalisierung des Dorfbachs unter Berücksichtigung technischer, ökologischer und ökonomischer Aspekte nicht zweckmässig.

Abb. 35: Vorprojekt Seebnerstrasse 2023 (Stand: 11.11.2022 | EFP AG)





## Naturgefahren

Der Bund verpflichtet die Kantone, Gefahrenkarten zu erstellen und periodisch nachzuführen. Im Zeitraum 2009 bis 2012 wurde die Gefahrenkartierung für das Mittlere Glattal erarbeitet und am 17.10.2012 durch die Baudirektion festgesetzt. Die Gefahrenkarten bilden die Grundlage für ein gesamtheitliches Hochwassermanagement. Die Hochwasservorsorge wird in erster Linie durch die Raumplanung (Nutzungsplanung) und in zweiter Linie durch Objektschutzmassnahmen gewährleistet. Gemäss Naturgefahrenkarte ergibt sich für den Geltungsbereich eine mittlere (Bereich der Strasse / HQ30) bis geringe Hochwassergefährdung (HQ100 bis HQ300).

Durch die Umsetzung der vorgängig erwähnten Massnahmen (S. 55) wird die Kapazität des Dorfbachs im Projektperimeter auf ein 300-jähriges Ereignis ausgebaut. Der Gemeinde Winkel ist bewusst, dass mit geplanten Ausbauten nur Teile der notwendigen Massnahmen umgesetzt werden. Erst durch weitere Massnahmen im übrigen Gebiet, sprich vor allem Anschlussbauwerke vor und nach dem Projektperimeter, wird eine Verbesserungen am Hochwasserschutz erreicht.

Abb. 36: Intensitätskarten für Hochwasserereignis HQ30, HQ100 und HQ 300 vor den geplanten Massnahmen sowie Gefahrenkarte Hochwasser (EFP AG | maps.zh.ch)





Im Gestaltungsplangebiet bestehen eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (blauer bzw. gelber Bereich gemäss Gefahrenkarte, Abb. 36 unten rechts). Zudem besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 des Wasserwirtschaftsgesetzes [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Mit dem Potenzial welches der Gestaltungsplan ermöglicht, steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko. Die geplante Bebauung umfasst ferner Sonderrisiko-Objekte mit erhöhter Personengefährdung und / oder hohem Schadenpotenzial (vgl. «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser», AWEL, 2017, [www.awel.zh.ch/objektschutz](http://www.awel.zh.ch/objektschutz)). Sonderrisikoobjekte sind Bauten und Anlagen, die eine hohe Personenbelegung, sehr hohe Sachwerte oder ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die Umwelt aufweisen oder wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung erbringen. Durch die geplante Anordnung eines Ladengeschäfts, welche der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient und der möglichen Anordnung von Gastronomienutzungen (vgl. Art. 5 Abs. 2) wird der Gestaltungsplan als Vorhaben mit Sonderrisikoobjekten eingestuft.

Für die Gebäude und Anlagen ist in allen Gefahrenbereichen (inklusive der gelb-weissen) zu prüfen, ob die Risiken akzeptabel oder ob Schutzmassnahmen angezeigt sind. Dafür ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ein Gebäudeschutznachweis zu erbringen.

Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen. Gefahrenbereiche sind bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG) und die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wasserbau).

Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde daher mit einer Prüfung der Objektschutzmassnahmen dargelegt, wie auf Basis des Richtprojekts den Gefährdungen begegnet werden kann (vgl. nächste Seiten).

## Objektschutzmassnahmen Hochwasserschutz

Im Rahmen einer Prüfung der Objektschutzmassnahmen bezüglich Hochwasserschutz, wurden auf Basis des Richtprojekts, die Hochwasserschutzkoten (HQ300) für die geplanten Eingänge im Bezug zum bestehenden Terrain untersucht. Dafür wurde die Überschwemmungshöhe errechnet. Sie liegt im Bereich der Seebnerstrasse/Dorfzentrum bei ca. 0.2 Meter (Überschwemmungshöhe ca. 0.05m und Stauhöhe 0.11 m = 0.16 m; gerundet ca. 0.2m.). Vergleiche dazu Beilage [4].

Der neue Eingang des Volg sowie die Tiefgarageneinfahrt werden als die beiden kritischsten Punkte erachtet. Der Eingang weil dieser direkt in der Fliessrichtung des oberflächlich zufließenden Wassers liegt, die Tiefgarageneinfahrt weil diese am tiefsten Punkt des gesamten Geltungsbereichs liegt.

Für die Umsetzung des Hochwasserschutzes bis HQ300 mit permanenten Massnahmen bei der Tiefgaragenein-/ausfahrt ergeben sich folgende Massnahmen:

- Permanente "Aufbordnung" von ca. 20 cm bei der Tiefgaragenein-/ausfahrt. Diese wurde im Richtprojekt genauer untersucht und es wurde deren Machbarkeit mit entsprechenden Projektspielräumen durch die beauftragte Projektverfasserin bestätigt. Auf Stufe Bauprojekt wird die exakte Ausgestaltung der Aufbordungen mit Einhaltung aller Rahmenbedingungen ausgearbeitet.

Damit wird aufgezeigt, dass Möglichkeiten für einen Hochwasserschutz bis HQ300 mit permanenten Massnahmen besteht.

Gemäss Art. 36 der Vorschriften muss zusammen mit dem Baugesuch ein Objektschutzkonzept eingereicht werden, welches den Nachweis erbringt, dass der Objektschutz für ein 300-jähriges Hochwasserereignis (HQ 300), durch permanente (nicht mobile) Massnahmen sichergestellt ist. Darin ist die gewählte Lösung zu dokumentieren.

Am 14. Februar 2023 wurde die Machbarkeit von Hochwasserschutzmassnahmen vom AWEL per Mail zur Kenntnis genommen und bestätigt.

Abb. 37: Empfohlene Schutzziele und Hinweise für die Planung von Gebäudeschutzmassnahmen gegen Hochwasser (Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser | AWEL)

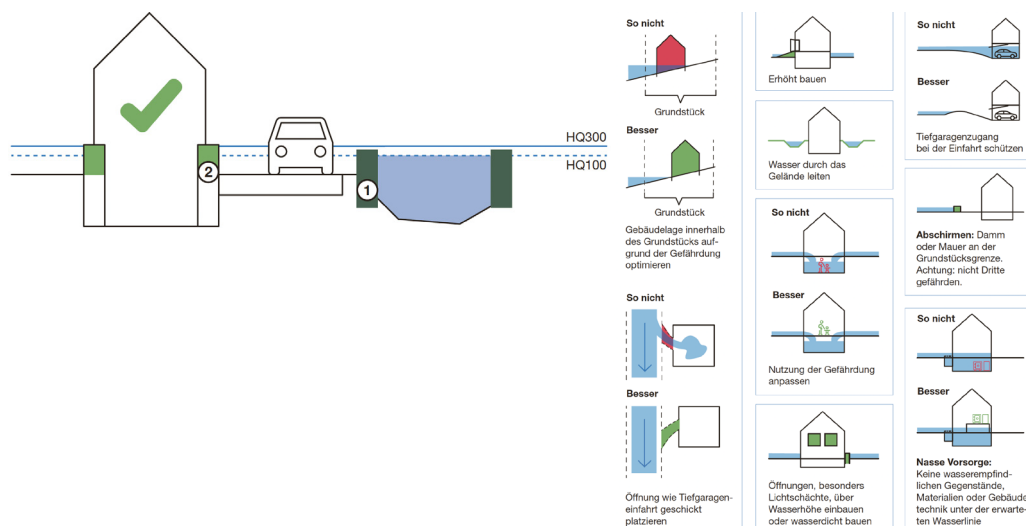
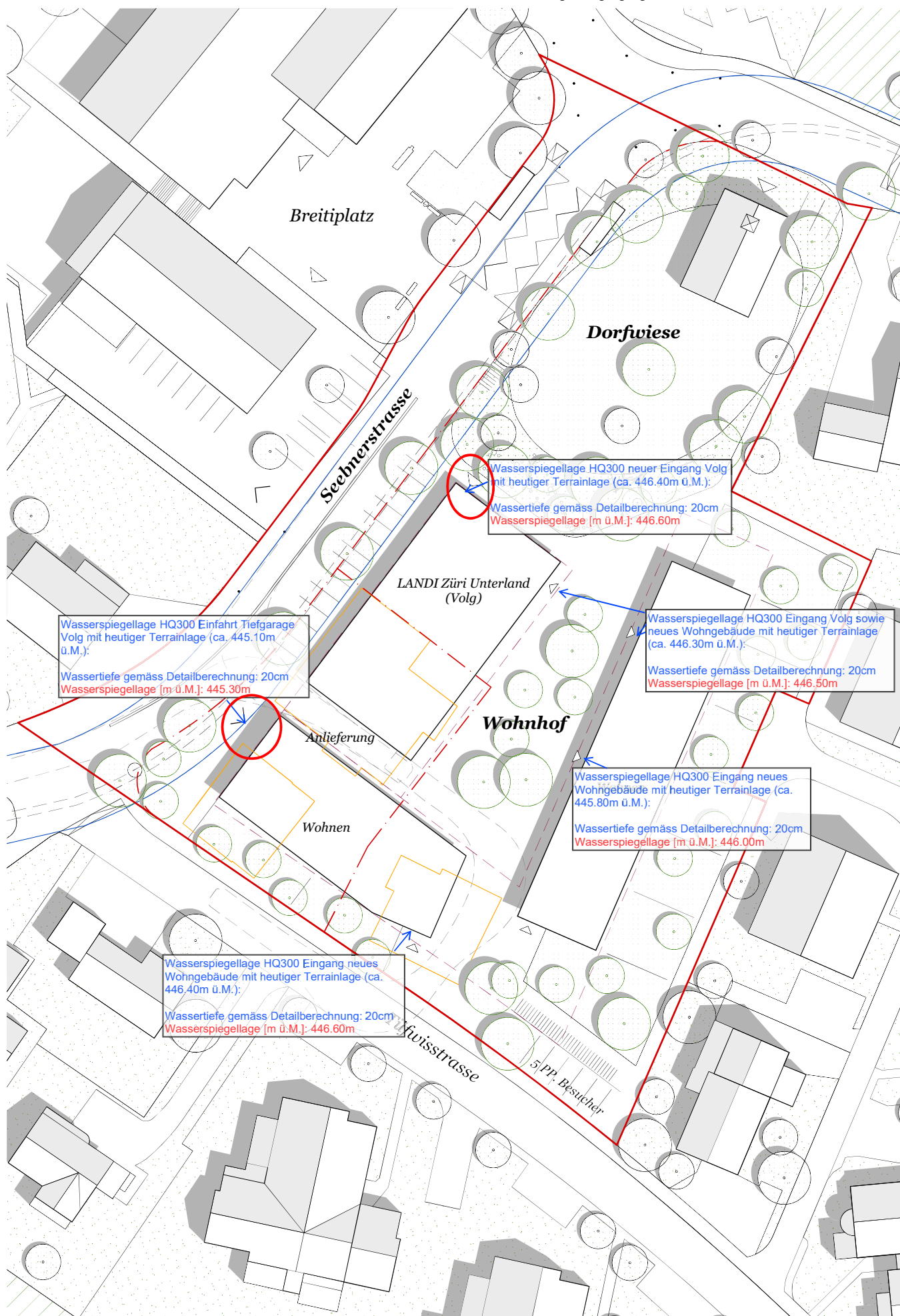


Abb. 38: Hochwasserschutzkoten für HQ300 an künftigen Eingangslagen basierend auf bestehendem Terrain (EFP AG)



## **Lärmschutz**

Das Lärmgutachten vom 31. August 2023 (auf Basis des Richtprojekts von Januar 2023) enthält neben der Beurteilung des Strassenverkehrslärms auch Aussagen zum Parkierungslärm sowie zu den Lärmemissionen der geplanten Anlieferung (vgl. Beilage [3]). Das Gutachten zeigt auf, dass das Richtprojekt unter Einhaltung gewisser Massnahmen die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt.

### Grundlagen:

Im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans gilt nach der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung die Empfindlichkeitsstufe III (ES III). Das Areal Dorfzentrum Winkel gilt gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) als erschlossen. Demnach dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten sind. Für die ES III gelten 65 dB am Tag / 55 dB in der Nacht als Immissionsgrenzwerte. Bezüglich des Lärms durch die Parkierungsanlage sowie der Anlieferung (Industrie- und Gewerbelärm) ist das Projekt in lärmrechtlicher Hinsicht als neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 LSV zu betrachten. Dies bedeutet, dass die von den Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten dürfen. Für die ES III gelten 60 dB am Tag / 50 dB in der Nacht. Bei Räumen in Betrieben gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) erhöhte Planungswerte.

### Strassenlärm:

Der Lärmkataster des Kantons Zürich weist weder für die Seebnerstrasse noch für die Tüfwisstrasse Emissionen aus. Als Grundlage für eine Grobabschätzung werden der kommunale Lärmbelastungskataster mit Stand 30. Oktober 2015 und die Angaben zum DTV im Bericht zum Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Seebnerstrasse vom 20. April 2021 verwendet. Gestützt auf den kommunalen Lärmbelastungskataster und die Angaben zum DTV im Bericht zum BGK Seebnerstrasse sind die IGW ES II bei den bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich eingehalten. Die Immissionen dürften im Sinne einer Grobberechnung im Bereich der IGW ES II liegen. Zukünftig werden die Seebner- und Tüfwisstrasse nur noch mit max. 30 km/h befahren, was die Lärmsituation verbessern wird. Die Lärmbelastung durch den Strassenlärm kann aus diesen beiden Gründen vernachlässigt werden.

### Parkierungslärm:

Geprüft wurden sowohl die erste Bauetappe (Baubereich A) mit oberirdischen öffentlichen Abstellplätzen und einer Tiefgarage für die Abstellplätze der LANDI (Variante A) als auch eine Variante mit der Anordnung aller öffentlichen Abstellplätze in der Tiefgarage (Variante B). Zudem wurde auch die Lärmbelastung der Tiefgaragenein-/ausfahrt im vollausgebauten Zustand beurteilt. Insgesamt können die massgebenden PW der ES III in allen Etappen und Varianten durch eine geschlossene Rampe der Tiefgarage eingehalten werden. Ohne schallabsorbierende Auskleidung wird der PW der ES III am Nachbargebäude (EP 15, vgl. Abb. 39) im vollausgebauten Zustand überschritten.

### Anlieferungslärm:

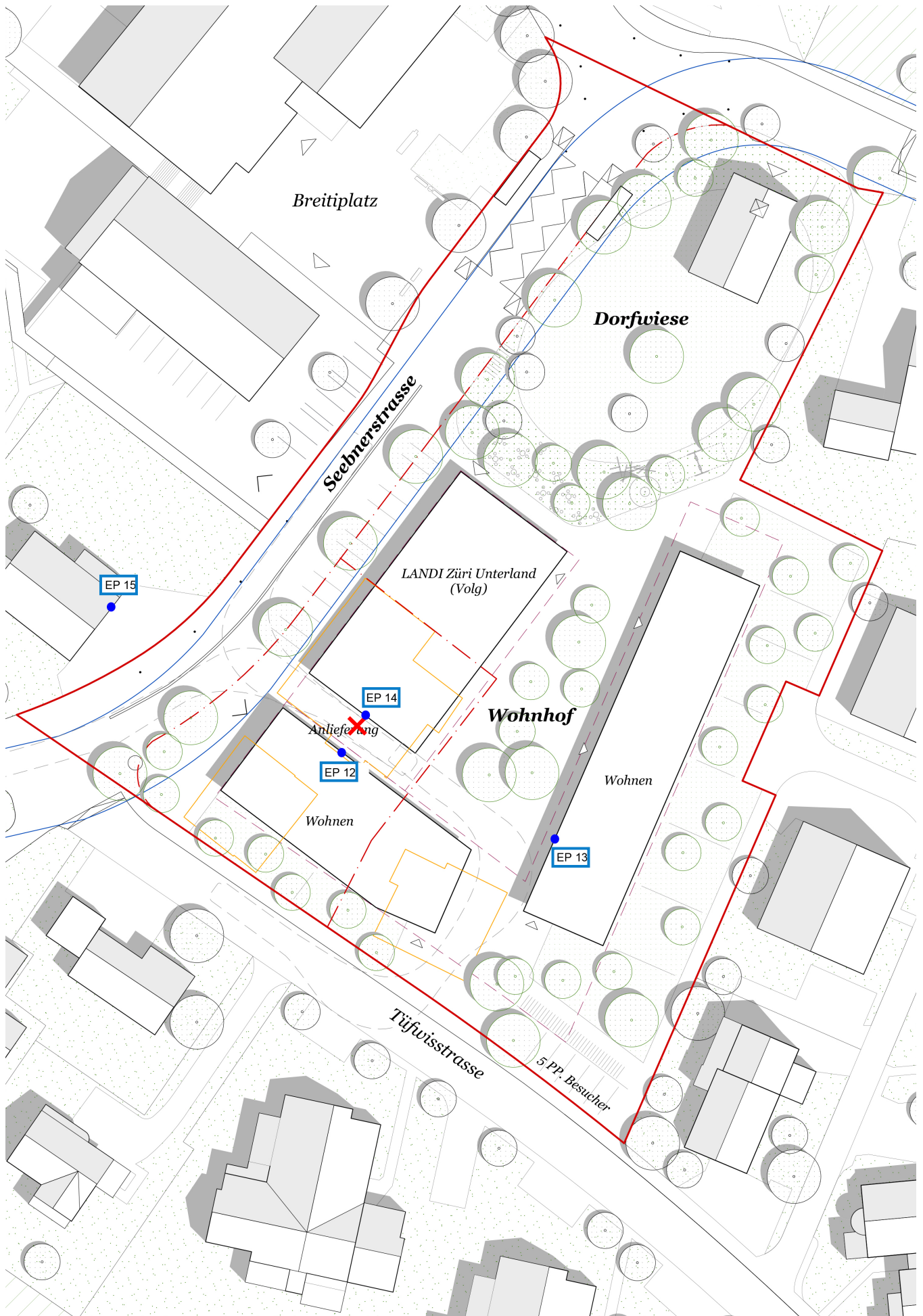
Die Immissionen einer ungedeckten Anlieferung führen zu Überschreitungen an den Empfangspunkten (EP) 12 und 14 (vgl. Abb. 39). Die PW der ES II sind sowohl am Tag als auch in der Nacht um bis zu 14.7 dB(A) überschritten, die PW der ES III werden um bis zu 9.7 dB(A) überschritten. Bei täglichem Güterumschlag sollte der Umschlagbereich abgeschlossen gestaltet werden. Alternativ muss im Bereich der Anlieferung auf die Anordnung von lärmempfindlichen Wohnen verzichtet werden.

### Erkenntnisse:

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts wurden im Lärmgutachten gewisse Massnahmen formuliert, welche in die Überarbeitung des Richtprojekts eingeflossen sind:

- Integration der Anlieferung in den Hauptbaukörper der LANDI im Baubereich A
- Integration der Tiefgaragenein-/ und ausfahrt in den Hauptbaukörper des Baubereichs B





## Fruchtfolgefläche

Es befinden sich keine Fruchtfolgeflächen innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Gestaltungsplan.

## Neobiota

Gemäss der kantonalen Hinweiskarte Neophytenverbreitung sind im Geltungsbereich keine Hinweise auf Neophyten vorhanden. Für Bauvorhaben mit Aushub sind Abklärungen vor Ort während der Vegetationsperiode erforderlich und bei Auftreten von Neophyten entsprechende Massnahmen vorzusehen.

Die vorliegende Planung sieht keine Änderung vor, die einen negativen Einfluss auf Neobiota haben könnte. Gemäss Art. 32 sind für die Bepflanzung vorzugsweise ökologisch wertvolle, standortgerechte Pflanzen zu wählen. Zudem ist die Verwendung von invasiven Neophyten nicht gestattet.

## Altlasten

Das Umweltschutzgesetz verpflichtet die Kantone, einen Kataster der belasteten Standorte (KbS) zu erstellen und zu führen. Die belasteten Standorte wurden in einem standardisierten Verfahren in den drei Teilprojekten "Ablagerungsstandorte", "Betriebsstandorte" und "Unfallstandorte" erfasst. Im Perimeter ist auf Grundstück Kat.-Nr. 2007 eine Verdachtsfläche Nr. 0072/I.0004-002 als Betriebsstandort eingetragen. Gemäss Beurteilung vom 1.1.2010 sind keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu erwarten und keine weiteren Massnahmen oder Untersuchungen erforderlich.

Abb. 40: Ausschnitt aus Kataster der belasteten Standorte KbS (1:2'000 | maps.zh.ch)



## Abfallentsorgung

Der Gestaltungsplan schreibt zur besseren Eingliederung in die Umgebung vor, dass die Sammelstellen für Hauskehricht in die Gebäude integriert werden müssen oder falls sie im Aussenraum angeordnet werden mittels Unterflurcontainern zu konzipieren sind. Das Fassungsvermögen eines Containers beträgt rund 660 bis 800 Liter. Jenes eines Unterflurcontainers ist mit ca. 5'000 Liter rund siebenmal höher und deckt den Bedarf von rund 40 bis 60 Haushalten. Dies führt zu deutlich weniger Flächenbeanspruchung im Aussenraum und zu einer besseren gestalterischen Einordnung.

### **Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb des Einflussradius von NIS Quellen wie Bahnlinien, Hochspannungsleitungen oder Standorten von Sendeanlagen. Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die nichtionisierende Strahlung hat.

### **Störfallvorsorge**

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans tangiert keine Einträge des Chemie-Risikokatasters.

### **Wald**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung tangiert keinen Wald (gemäss Art. 10 WaG).

### **Luft**

Die vorgesehene planungsrechtliche Massnahme sieht keine Änderung vor, die einen Einfluss auf die Luft haben könnte.

### **Energie**

Mit dem Gestaltungsplan gelten erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung der Bauten. Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder ein vergleichbarer Standard einzuhalten.

Wie in Kap. 4.6 erläutert, gelten ergänzend zu den Effizienzanforderungen gemäss Vorschriften auch die kantonalen energetischen Bauvorschriften. Dies bedeutet, dass die entsprechenden kantonalen Energienachweise auch eingereicht werden müssen. Auf den 1. September 2022 ist das kantonale Energiegesetz in Kraft getreten. Damit gelten erhöhte energetische Anforderungen.

Der SIA-Effizienzpfad Energie 2040 bildet die Basis für die Umsetzung, des Etappenziels bis ins Jahr 2050, hin zur 2000-Watt-Gesellschaft. Mit der 2000-Watt-Gesellschaft wird langfristig eine Primärenergiedauerleistung von 2000 Watt pro Person und die Emission von maximal einer Tonne CO<sub>2</sub>-Äquivalente angestrebt.

Der Effizienzpfad enthält, für die Gebäudekategorien Wohnen, Büro und Schulen jeweils Zielwerte für die nicht erneuerbaren Energien und die Treibhausgasemissionen. Sie sind die Summen aus den Richtwerten für die «Erstellung», den «Betrieb» und die durch das Gebäude induzierten «Mobilität». In der Bilanz wird unterschieden in Neubauten und Umbauten. Die Beurteilung erfolgt über den gesamten Lebenszyklus der Bauten und bezieht auch die graue Energie der Substanz mit ein.

## 6 Interessenabwägung

In diesem Kapitel werden die öffentlichen und privaten Interessen, welche an das Dorfzentrum Winkel gestellt werden, aufgezeigt und wo nötig deren Abwägung erläutert.

Folgende Interessen stehen dabei im Fokus:

- Aktivierung der Nutzungsreserven und Steigerung der Siedlungsqualität;
- Attraktives Ortszentrum schaffen und Ortsdurchfahrt gestalten;
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen;
- Erhalt identitätsstiftender Bauten und Aufwertung des Ortsbildes;
- Freiraumversorgung erhöhen und Aufenthaltsqualität im Freiraum verbessern;
- Verbesserung Lokalklima und Energiebilanz.

### **Aktivierung der Nutzungsreserven und Steigerung der Siedlungsqualität**

Das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch die Richtplanungen auf kantonaler und regionaler Stufe erteilen der Gemeinde Winkel den Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Neben der Erhöhung der Ausnützung an geeigneten Lagen sollen insbesondere auch die vorhandenen Potenziale aktiviert und ausgeschöpft werden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Umsetzung der verfügbaren Ausnützung aus der Bau- und Zonenordnung (BZO) inklusive der Ausnützungserhöhung mit Arealüberbauung in den drei Baubereichen A, B und C ermöglicht. Der Gestaltungsplan sieht jedoch keine Erhöhung der baulichen Ausnützung, im Vergleich zur BZO und dem aktuell rechtskräftigen Gestaltungsplan vor.

Mit dem Richtprojekt wurde aufgezeigt, dass die oberirdische Baumasse im Süden ortsbaulich verträglich konzentriert werden kann und so ein erhebliches Potenzial für einen öffentlichen Freiraum im Norden (Dorfweise) geschaffen wird.

Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach innen erfordert besondere Anstrengungen zur Bewahrung und Steigerung der Siedlungsqualität (Kap. 2.1.1 Kt. Richtplan). Dies stellt der Gestaltungsplan sicher, in dem erhöhte Anforderungen an die Qualität der Überbauung gestellt werden (vgl. Art. 15). Um die Anforderung an eine "besonders gute" Gestaltung und "zweckmässige" Ausstattung und Ausrüstung nach § 71 PBG sicherzustellen, werden die Bauvorhaben im Rahmen eines Fachgutachtens auf die Merkmale nach § 71 Abs. 2 überprüft.

Neben den erhöhten Qualitätsanforderungen an die nachfolgenden Bauvorhaben tragen auch die inhaltlichen Festlegungen des Gestaltungsplans, wie beispielsweise die Dorfweise (Art. 18) als grosszügiger öffentlicher Freiraum oder die öffentliche Fusswegverbindungen (Art. 25) zur Steigerung der Siedlungsqualität bei (vgl. nachfolgende Ausführungen).

Mit der Ausschöpfung des vorhandenen Entwicklungspotenzials wird ein wichtiger Beitrag für die Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsvorgaben zur baulichen Verdichtung und zur Aktivierung der vorhandenen Reserven geleistet. Gleichzeitig wird auch der Forderung zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Bauten und Aussenräume, im Rahmen der Innenentwicklung, in hohem Masse Rechnung getragen.



### **Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten**

Die Gemeinde Winkel gehört nach kantonalem Richtplan der Handlungsraumkategorie „Landschaft unter Druck“ an (vgl. Kap. 2.2). Als besonderer Handlungsbedarf wird neben der Nutzung der vorhandenen Potenziale, der Verringerung der Bauzonenverbrauchs oder der Erhaltung und Wiederherstellung der landschaftlichen Qualitäten auch die Schaffung von attraktiven Ortszentren und die Gestaltung der Ortsdurchfahrten genannt (vgl. Kap. 1.1.3 Kt. Richtplan).

Ausgehend von einer Initiative aus dem Jahre 2007 hat die Stimmbevölkerung das hohe öffentliche Interesse an der Aufwertung des Dorfzentrums mit der Gestaltungsplanpflicht bereits in der Bau- und Zonenordnung verankert (vgl. Kap. 2.4). Die Gestaltungsplanpflicht stellt Anforderungen an die Nutzweise des Gemeindezentrums sowie an die Qualität der Bebauung und die Gestaltung der öffentlichen Räume. Der Gestaltungsplan setzt die Vorgabe durch Konkretisierung der Nutzweisen (Art. 5) und durch die Definition von Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen in unterschiedlichen Freiraumtypologien um (Art. 18 bis 23). Die Freiräume weisen einem hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Flächen auf. Abgestimmt auf die geplante Sanierung der Seebner-/Dorfstrasse (vgl. Kap. 3.2 und Kap. 5.7) macht der Gestaltungsplan auch Vorgaben zur Gestaltung der Vorzonen (zwischen dem zu projektierenden Fahrbahnrand und den Gebäuden), welche den Strassenraum der Ortsdurchfahrt massgeblich prägen. Dazu zählen Regelungen zur Materialisierung, zum Öffentlichkeitsgrad und zur Bepflanzung (vgl. Art. 18 bis 23) sowie zur Erschliessung und Parkierung (vgl. Art. 26 bis 30).

Die geforderte Baumreihe entlang der Seebnerstrasse (Art. 20 Abs. 2) wertet das Strassenbild auf und kann mit ihrer räumlichen Wirkung zur Reduktion der Geschwindigkeiten beitragen. Mit der Aufhebung der bestehenden Fahrzeugabstellplätze im Bereich des Knotens Tüfwisstrasse sowie den Vorgaben zur Neuordnung der Abstellplätze (Art. 28) wird die Sicherheit für den Fussverkehr entlang der Seebnerstrasse erhöht.

Die Gestaltungsvorgaben im Bereich der Vorzone Seebnerstrasse und der Dorfweise stehen teilweise im Widerspruch zu den generellen Gestaltungsvorgaben (extensive Gestaltung) des festgelegten Gewässerraums (vgl. Kap 5.7 Gewässerraum). Dies betrifft insbesondere die befestigten Flächen innerhalb der Vorzone Seebnerstrasse (Art. 20), teilweise auch die Nutzungsansprüche der Dorfweise (Art. 18), die Anordnung der öffentlichen Abstellplätze (Art. 28 Abs. 4) sowie die Anordnung des Buswartehäuschens (Art. 9). Zudem tangieren die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage (Art. 26) und der Anlieferung (Art. 29) den Gewässerraum.

Im Rahmen der Festlegung des Gewässerraums (vgl. Kap. 5.7) wurde von einer unterirdischen Führung des Dorfbachs und einer Sanierung der Dole, zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit, ausgegangen. Eine Offenlegung und Revitalisierung wurde im Hochwasserschutzprojekt im Rahmen der Sanierung der Seebnerstrasse geprüft und aus technischer, ökologischer und ökonomischer Sicht als nicht zweckmässig befunden (vgl. Kap. 5.7 Hochwasserschutz / Sanierung Seebnerstrasse). Die vorgesehenen Gestaltungsvorgaben führen zu keiner Beeinträchtigung des Dorfbachs. Der Zugang zur heutigen Dole sowie zum künftigen Entlastungskanal für Unterhaltsarbeiten ist gewährleistet.

Bei der Ausgestaltung der Vorzonen (Seebnerstrasse und Baumreihe), der Gestaltung der Dorfweise mit dem Buswartehäuschen sowie den zehn öffentlichen Fahrzeugabstellplätzen und den Zu- und Wegfahrten handelt es sich um standortgebundene Anlagen im öffentlichen Interesse:

Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (vgl. Kap. 3.2) wurden verschiedene Varianten für die Lage der Bushaltestelle «Winkel, Zentrum» geprüft. Weiter südlich oder nördlich wurden

jedoch keine zweckmässigen Alternativstandorte gefunden. Aus erschliessungstechnischer Sicht und bezüglich der Erreichbarkeit liegt die Bushaltestelle zwischen Dorfwiese und Breithof an optimaler Lage. Es besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse am Standort der Bushaltestelle. Die Ausrüstung einer Bushaltestelle an diesem zentralen Ort erfordert einen witterungsgeschützten Aufenthaltsbereich (Buswartehäuschen). Zudem wird durch die barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestelle die Zugänglichkeit des Zentrums Winkel auch für mobilitätseingeschränkte Personen verbessert.

Die zehn öffentlichen oberirdisch Fahrzeugabstellplätze stehen in direktem Zusammenhang mit der angestrebten Belebung und Aufwertung des Dorfzentrums Winkel. Die geplante Lage, zwischen dem Dorfladen (Volg) und dem Gemeinde- und Verwaltungszentrum Breiti, entspricht dem Wunschziel der Bevölkerung und setzt die Vorgaben aus dem kommunalen Parkplatzkonzept um. Eine gewisse Anzahl an oberirdischen Fahrzeugabstellplätzen ist für die Kundschaft der öffentlichen Nutzungen und das Funktionieren der erwünschten Zentrumsnutzungen von hoher Bedeutung. Gegenüber der heutigen Situation wird die Anzahl der Fahrzeugabstellplätze am erwähnten Standort reduziert (von heute 13 auf künftig 10). An der Lage und Anzahl besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse und sie führen, im Vergleich zum heutigen Bestand, zu keiner Mehrbeanspruchung oder Beeinträchtigung des Gewässerraums.

Die Zu- und Wegfahrten für die Parkierung (vgl. Art. 26) erfolgt direkt ab dem übergeordneten Strassennetz (Seebnerstrasse), um unnötige Fahrten im Quartier zu vermeiden. Damit wird auch im Sinne der Lärmschutzvorsorge gehandelt. Zudem handelt es sich bei der Tüfwisstrasse um einen wichtigen Schulweg, weshalb die direkte Erschliessung ab der Seebnerstrasse auch dahingehend zu bevorzugen ist. Mit der Reduktion der Zufahrten über die Tüfwisstrasse wird auch den Anliegen der Bevölkerung aus der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans Rechnung getragen. An der Lage der Zu- / Wegfahrt besteht aus den genannten Gründen ein qualifiziertes öffentliches Interesse.

Die Zu- und Wegfahrt der Anlieferung (vgl. Art. 29) erfolgt sowohl über die Seebner- als auch über die Tüfwisstrasse im Einrichtungsverkehr, da Wendemanöver im Hof aus verkehrstechnischer und gestalterischer Sicht als nicht zweckmässig beurteilt wurden. Mit wenigen Lieferungen pro Tag wird dies im Bezug für die Schulwegsicherheit der Tüfwisstrasse als zumutbar erachtet. An der Zu- oder Wegfahrt über die Seebnerstrasse und somit den Gewässerraum besteht aus den genannten Gründen ein qualifiziertes öffentliches Interesse.

Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für die Umsetzung der hohen öffentlichen Interessen an der Aufwertung des Dorfzentrums und der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt. Dabei wird eine qualitätsvolle standortgerechte Gestaltung der Freiräume in dicht überbautem Gebiet höher gewichtet, als die generellen Vorgaben zur extensiven Nutzung des Gewässerraums. Angesichts des vorangehenden aufgeführten Sachverhalts und der nicht zweckmässigen Ausdolung des Dorfbachs, erweist sich die Inanspruchnahme des Gewässerraumes als angemessen und gerechtfertigt.

### **Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen**

Das regionale Raumordnungskonzept enthält die siedlungspolitischen Ziele 2030 für die Region Zürich Unterland. Darin festgehalten ist auch die Zielsetzung zur lokalen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinden (Kap. 4.2 Regio-ROK). Das breitere Angebot an Gütern und Dienstleistungen soll hingegen auf die Zentren mit kantonaler (Bülach) und regionaler (Dielsdorf, Embrach) Bedeutung konzentriert werden.

Die Schaffung der Voraussetzungen für den Neubau eines zeitgemässen Dorfladens gehört zu den wichtigsten Zielsetzungen für die Gemeinde und die Bevölkerung, im Rahmen der Entwicklung ihres

Dorfzentrums. Die konkreten Realisierungsabsichten der LANDI Zürich Unterland gaben dann auch den Anstoss für den vorangegangenen Entwicklungsprozess (vgl. Kap. 1) und waren letztlich der Grund für die Überarbeitung des Gestaltungsplans aus dem Jahre 2012.

Der Gestaltungsplan sichert diese Entwicklungsabsichten mit der Vorgabe, dass im Erdgeschoss des Baubereichs A nur Nutzungen, welche der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen sowie Gastronomienutzungen zulässig sind. Damit werden publikumsorientierte Nutzungen gefördert, welche massgeblich zum Erhalt der vorhandenen Qualitäten und zur langfristigen Sicherung eines attraktiven Dorfzentrums beitragen.

### **Erhalt identitätsstiftender Bauten und Aufwertung des Ortsbildes**

Die Gemeinden haben gemäss § 204 PBG in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Als Schutzobjekte werden unter anderem einzelne Gebäude oder Ortskerne bezeichnet.

Mit der Aufnahme in das sogenannte kommunale Heimatschutzinventar und als Bestandteil der Kernzone (vgl. Kap. 2.4) besteht für das "alte Schulhaus" (Gebäude Vers.-Nr. 119) ein eindeutiges öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes. Der Gestaltungsplan sieht keine Massnahmen vor, welche diese Schutzinteressen beeinträchtigen. Solange das Gebäude im Eigentum der Gemeinde ist, wird der Schutz im Rahmen der Selbstbindung sichergestellt (vgl. Kap. 5.1).

Das alte Schulhaus ist identitätsstiftend und wichtiger Bestandteil des Ortsbildes im Zentrum von Winkel. Mit der Freistellung des Gebäudes, durch die grosszügige Dorfweiese und die Konzentration der Neubauten im südlichen Teil des Perimeters, wird dem Interesse am Schutz des Gebäudes und dessen unmittelbaren Umgebung (vgl. Kap. 5.1) in hohem Masse Rechnung getragen.

### **Freiraumversorgung erhöhen und Aufenthaltsqualität im Freiraum verbessern**

Die Gemeinden müssen bei der Umsetzung der übergeordneten Zielvorhaben aus der Richtplanung dafür sorgen, dass ausreichend Freiräume für die Bevölkerung vorhanden sind und diese innerhalb der Siedlung und der angrenzenden Landschaft gut vernetzt werden (vgl. Kap. 2.2.5 Kt. Richtplan).

Der kantonale Richtplan hält in seiner Gesamtstrategie Siedlung (Kap. 2.1 Kt. Richtplan) fest, dass die Siedlungsentwicklung nach innen mit Massnahmen zur Gestaltung und Aufwertung der Freiräume und gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden ist (vgl. 2.1.1 Ziele, b) Siedlungen nach innen entwickeln).

Der bebaubare Bereich (Perimeter abzüglich Strassenparzelle) umfasst eine Landfläche von rund 7'000 m<sup>2</sup>. Davon liegen rund 2'500 m<sup>2</sup> innerhalb der Baubereiche. Im Richtprojekt machen die Gebäudegrundflächen inkl. gedeckter Tiefgaragenzufahrt rund 1'900 m<sup>2</sup> aus. Demnach werden rund zwei Drittel des bebaubaren Bereichs von der Überbauung freigehalten und können als Freiflächen genutzt werden. Somit wird Vorgabe der Freiflächenziffer gemäss Art. 7 eingehalten.

Diese Freiflächen weisen einen hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Freiräumen auf. Die Dorfweiese (Art. 18) und die Vorzone Seebnerstrasse (Art. 20) sind vollständig öffentlich zugänglich. Die übrigen Freiräume dienen als gemeinschaftliche oder private Aussenräume für die Nutzungen im Perimeter (Art. 21, 22, 23). Je nach Gestaltung dieser Freiräume werden aber auch sie als Teil des öffentlichen Raums wahrgenommen und können mindestens als Bewegungsraum für die Bevölkerung genutzt werden. Die Vernetzung der Freiräume untereinander und mit den angrenzenden Strassenräumen wird mittels den öffentlichen Fusswegverbindungen (Art. 25) sichergestellt.

Die Dorfwiese wird mit Ausnahme von Not- und Unterhaltszufahrten vollständig vom motorisierten Verkehr freigehalten. Die heute bestehenden Fahrzeugabstellplätze werden entlang der Seebnerstrasse und in unterirdischen Tiefgaragen untergebracht. Mit der Vorgabe, dass langfristig sämtliche Pflichtparkplätze für den Geltungsbereich unterirdisch angeordnet werden müssen und oberirdisch nur noch Fahrzeugabstellplätze für Besuchende und Kundschaft zulässig sind, wird der Anteil an Verkehrsflächen gegenüber heute deutlich reduziert.

Der Gestaltungsplan schafft optimale Voraussetzungen für die qualitative Aufwertung der Freiräume und die Sicherstellung der Freiraumversorgung für die Bevölkerung inmitten des Dorfzentrums.

### **Verbesserung Lokalklima und Energiebilanz**

Der Bund hat das Energiegesetz umfassend revidiert, um es auf die Einhaltung der Energiestrategie 2050 auszurichten. Das Gesetz trat zusammen mit verschiedenen dazugehörigen Verordnungen am 1. Januar 2018 in Kraft. Es enthält Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Förderung von erneuerbaren Energien. An der Nutzung und dem Ausbau erneuerbarer Energien besteht ein nationales Interesse (Art. 12 Abs. 1 EnG). Die Planungsträger aller Stufen (Bund, Kanton, Gemeinden) werden angewiesen die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen.

Zudem wird mit der zunehmenden Klimaerwärmung die hitzeangepasste Siedlungsentwicklung weiter an Stellenwert gewinnen. Bund und Kanton sind zurzeit an der Erarbeitung von Grundlagenberichten mit Handlungsempfehlungen und Massnahmen sowie an der Anpassung der Rechtsgrundlagen zur verbindlichen planungsrechtlichen Umsetzung.

Der Gestaltungsplan sieht eine Vielzahl an Massnahmen vor, um diesen Anliegen Rechnung zu tragen. Für die Neubauten gelten erhöhte Anforderungen an den Energiestandard (vgl. Art. 31). Die Dächer müssen ökologisch wertvoll begrünt werden, und können mit Solaranlagen ausgestattet werden. In den Freiräumen ist der Versiegelungsgrad auf das Minimum zu beschränken und als Bepflanzungen sind vorzugsweise ökologisch wertvolle, standortgerechte Arten zu verwenden (vgl. Art. 32). Darüber hinaus fordert der Gestaltungsplan in den Freiräumen (Art. 18 bis 23) eine Vielzahl an Bäumen, welche sich ebenfalls positiv auf das Lokalklima und die Ökologie auswirken.

### **Schlussfolgerung**

Der vorliegende Gestaltungsplan trägt den übergeordneten Vorgaben in hohem Masse Rechnung und setzt die Zielsetzungen der Gemeinde zur erwünschten räumlichen Entwicklung eigentümergebunden um.

Durch die Regelungen zur Bebauung und Nutzung innerhalb der Baubereiche wird das konkrete Entwicklungsvorhaben der LANDI Zürich Unterland ermöglicht und für die bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der Gemeinde auch mit längerfristigem Realisierungshorizont, ausreichend Spielraum belassen.

Die geplante Überbauung ermöglicht eine ortsbaulich verträgliche Aktivierung der vorhandenen Reserven und schafft gleichzeitig ein einmaliges Potenzial zur Aufwertung der Freiräume im Zentrum.

Die qualitative Aufwertung der Freiräume geht einher mit einer gesamtheitlichen Verbesserung der Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmenden. Die für das gesamte Dorfzentrum wichtigen Fahrzeugabstellplätze für das Dorfzentrum Breiti werden erhalten. Für Besucher und Kundschaft werden



oberirdische Fahrzeugabstellplätze angeboten. Mit der weitgehend unterirdischen Anordnung der Fahrzeugabstellplätze werden die Erschliessungsflächen zu nutzbaren Freiräumen und die Verkehrssicherheit wird verbessert.

All diese Überlegungen haben dazu geführt, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente anzupassen, um den Erhalt der vorhandenen Qualitäten zu sichern und die Weiterentwicklung des Dorfzentrums zu ermöglichen.

## **7 Verfahren und Mitwirkung**

### **7.1 Öffentliche Auflage**

Der öffentliche Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» wurde gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) zwischen dem 5. März und dem 3. Mai 2021 parallel zur Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet Winkel während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. In diesem Zeitraum konnte sich jeder zur Vorlage äussern und schriftlich Einwendung dagegen einbringen. Im Rahmen der Publikation der öffentlichen Auflage für den neuen Gestaltungsplan wird auch auf die Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplans verwiesen, und somit dem Mitwirkungsgebot gemäss Art. 4 RPG und § 7 PBG Genüge getan.

Während der Auflagefrist sind sieben Einwendungen mit 47 Anträgen eingegangen. Die Einwendungen stammen von sechs Privatpersonen und einer politischen Partei. Die eingegangenen Einwendungen sind in einem separaten «Bericht zu den Einwendungen» zusammengestellt. Der Bericht gibt detailliert Auskunft über das Ergebnis der Mitwirkung und nimmt Stellung zu den Einwendungen. Die Einwendungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Auf einzelne konnte nicht eingetreten werden, da sie nicht Gegenstand der Planungsinstrumente sind.

Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen an der Planungsvorlage wurde auf eine zweite öffentliche Auflage, parallel zur zweiten Vorprüfung verzichtet.

### **7.2 Anhörung**

Im Rahmen der Anhörung sind acht Rückmeldungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger eingegangen. Diese waren entweder zustimmend oder es wurde auf eine Stellungnahme verzichtet. Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen an der Planungsvorlage wurde auf eine zweite öffentliche Auflage, parallel zur zweiten Vorprüfung verzichtet.

### **7.3 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf des Gestaltungsplans bei der Baudirektion zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 9. Juni 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (FALS/TBA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau (ARE/OBS) sowie die Fachstelle Kantonale Denkmalpflege (ARE/KDP) des Amts für Raumentwicklung zum Mitbericht eingeladen.

In seiner Gesamtbeurteilung würdigt der Kanton insbesondere die Attraktivierung des Dorfzentrums mittels Neubauten und dem Erhalt respektive der Aufwertung der Dorfwiese. Gegenüber dem gültigen Gestaltungsplan - welcher aufgehoben werden soll - ist keine Nutzungserhöhung beabsichtigt und entspricht demgemäss der vorgesehenen Entwicklung gemäss Raumordnungskonzept (ROK-ZH). Dabei werde das Vorgehen inklusive Testplanung und das Resultat des Richtprojektes sehr begrüsst. Lobenswert sei weiter die differenzierte Auseinandersetzung mit der Freiraumthematik und die Sicherung von Gestaltungselementen im Gestaltungsplan. Ebenfalls positiv hervorgehoben wird die Berücksichtigung des Lokalklimas in die Planung.

Klärungsbedarf sah der Vorprüfungsbericht insbesondere bei der Übersetzung der angestrebten Freiraumqualitäten in den Gestaltungsplan, sowie beim Nachweis der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen (Gewässerraum, Hochwasserschutz, Lärmschutz, Parkierung).

### **Anpassung des Gestaltungsplan aufgrund folgender Themen:**

Im Austausch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie insbesondere dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) wurden der Klärungsbedarf und die Präzisierung des Gestaltungsplanes besprochen und bereinigt.

#### Gewässerraum

Im Zusammenhang mit der teilweisen Inanspruchnahme des Gewässerraumes wurde einerseits die Standortgebundenheit sowie das öffentliche Interesse der einzelnen Elemente begründet sowie mittels Variantenstudium die Ausdolung des Dorfbachs geprüft. In Anbetracht der nicht zweckmässigen Ausdolung des Dorfbachs, und der hohen öffentlichen Interessen an der gestalterischen Nutzung des Gewässerraumes und deren Standortgebundenheit erweist sich die Inanspruchnahme des Gewässerraumes als angemessen und gerechtfertigt.

#### Hochwasserschutz

In Anbetracht der Gefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser) und den geplanten Nutzungen (Sonderisikooobjekte) wurde im Gestaltungsplan mittels einer Prüfung von Objektschutzmassnahmen nachgewiesen, welche permanenten Schutzmassnahmen bis zu einem 300-jährlichen Hochwasser (HQ300) getroffen werden müssen. Dies ist im vorliegenden Bericht dokumentiert. Zudem wurde dieses Schutzziel verbindlich in den Vorschriften aufgenommen.

#### Lärmschutz

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt und daraufhin das Richtprojekt überarbeitet. Im Lärmgutachten konnte nachgewiesen werden, dass das Richtprojekt unter Einhaltung gewisser Massnahmen die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt. Im überarbeiteten Richtprojekt wurde dies berücksichtigt und im Planungsbericht dokumentiert.

#### Parkierung / Etappierung

Aufgrund der Rückmeldung wurden die Vorschriften zur Parkierung und damit auch der Etappierung überarbeitet. Die mögliche Anzahl der temporären oberirdischen Fahrzeugabstellplätze wurde reduziert. Zudem wurde die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage zur Seebnerstrasse ausgerichtet.

## **7.4 Zweite kantonale Vorprüfung**

Anhand der Rückmeldungen aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie der kantonalen Vorprüfung wurden die Dokumente überarbeitet und zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 16. Juni 2023 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage ein zweites Mal Stellung genommen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden das Amt für Mobilität (AFM) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Strasseninspektorat, die Abteilung Planen & Steuern sowie die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamts (FALS/TBA), die Fachstelle Ortsbild und Städtebau des Amtes für Raumentwicklung (ARE/OBS) sowie die Abteilung Recht & Verfahren des ARE (ARE/R&V) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen.

Der Kanton würdigt die Überarbeitung des Gestaltungsplandossiers nach der ersten Vorprüfung. Mit der vorliegenden Fassung werde eine qualitätsvolle Überbauung mit attraktiven Freiräumen im Ortszentrum von Winkel gesichert. Klärungsbedarf sah der Kanton insbesondere bei gewissen Aspekten des Lärmgutachtens, bei den Veloabstellplätzen und einzelnen Präzisierungen der Vorschriften. Das Lärmgutachten wurde entsprechend im Austausch mit der FALS überarbeitet.

## **7.5 Weiteres Verfahren**

### **Festsetzung / Genehmigung**

Über die Festsetzung des Gestaltungsplans entscheidet die Legislative im Rahmen der Gemeindeversammlung. Nach Ablauf der Rekursfrist in Stimmrechtssachen (5 Tage) werden die Unterlagen bei der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

### **Rekursfrist**

Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion wird die Rekursfrist von 30 Tagen, sowohl zur Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" wie auch zur Genehmigung, angesetzt.

### **Inkraftsetzung**

Ist die Rekursfrist ungenutzt verstrichen oder sind allfällige Rechtsmittelverfahren rechtskräftig abgeschlossen, setzt der Gemeinderat den Gestaltungsplan in Kraft und publiziert die Inkraftsetzung und Aufhebung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum" vom 18. Juni 2012.



## 8 Beilagen

Die folgenden Unterlagen sind als Beilagen Bestandteil des Dossiers zum öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel»:

- [1] Richtprojekt «Dorfzentrum Winkel»,  
Stand vom 24. Februar 2023
- [2] Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse,  
Stand vom 20. April 2021
- [3] Lärmgutachten zum öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel»,  
Kurzbericht, Stand vom 31. August 2023
- [4] Hochwasserschutz Berechnung der Überschwemmungshöhen  
Stand vom 7. Februar 2023
- [5] Vorvertrag über die spätere Begründung von Dienstbarkeiten,  
Beurkundung vom 18. Januar 2024
- [6] Hauptvertrag I «Begründung von Dienstbarkeiten»,  
Beurkundung vom 18. Januar 2024
- [7] Hauptvertrag II «Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle»,  
Beurkundung vom 18. Januar 2024





