



Politische Gemeinde Winkel

Anträge und Beleuchtende Berichte

an die Stimmberechtigten für die

Gemeindeversammlung

vom

Montag, 18. März 2024, 20.00 Uhr

im Breitisaal des Dorfzentrums Winkel

Einladung zur Gemeindeversammlung, Traktandenliste	5
--	---

**Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und Neufestsetzung
öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" (Vorlagen 1 bis 3)**

Zielsetzung der Planungsvorlagen in Kürze	6
Das Richtprojekt	6

1. Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Ausgangslage	7
Änderungen zum Zonenplan	7
Ergänzungen zur Bau- und Zonenordnung	8
Kantonaler Mehrwertausgleich, Kosten	9
Antrag des Gemeinderates	10
Rechtsmittel gegen diese Vorlage	10

2. Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel"

Allgemeines zum Gestaltungsplan	12
Ausgangslage	12
Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplans	13
Kommunaler Mehrwertausgleich	14
Antrag des Gemeinderates	14
Rechtsmittel gegen diese Vorlage	15

3. Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI Züri-Unterland

Wichtigste Regelungen	17
Antrag des Gemeinderates	18
Abschied der Rechnungsprüfungskommission	19
Rechtsmittel gegen diese Vorlage	20

Gemeinsame Ausführungen zu den Vorlagen 1 bis 3

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrum und Neufestsetzung öffentl. Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" sowie Dienstbarkeitsverträge mit der Landi Züri-Unterland	
Kostenfolgen	21
Schlussbemerkungen	22
Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates zu allen drei Vorlagen	22

4. Erlass der totalrevidierten Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel

Antrag und beleuchtender Bericht	23
Die wichtigsten Änderungen im Überblick	25
Abschied des Gemeinderates.....	27
Abschied der Rechnungsprüfungskommission.....	28
Rechtsmittel gegen diese Vorlage	29

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Winkel werden auf

Montag, 18. März 2024, 20.00 Uhr

in den Breitisaal des Dorfzentrums Winkel eingeladen zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

- 1. Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet**
- 2. Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel"**
- 3. Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI Züri-Unterland**
- 4. Erlass der totalrevidierten Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel**

Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind dem Gemeinderat mindestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schriftlich einzureichen (bis 4. März 2024).

Die Akten der zu behandelnden Geschäfte können ab 4. März 2024 bei der **Gemeindekanzlei, Seebnerstrasse 19**, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die wichtigsten Bestandteile der Vorlagen und Dokumente zu den Traktanden 1 bis 3 sowie der Gesetzesentwurf zusammen mit der Synopse der Polizeiverordnung (Traktandum 4) sind in gebundener Form auf der Gemeindeverwaltung erhältlich. Alle relevanten Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt auch von der Webseite der Gemeinde Winkel, www.winkel.ch, heruntergeladen werden.

Pro Haushaltung wird nur *eine Broschüre* zugestellt. Weitere Broschüren und **Exemplare mit zusätzlichen Informationen** sowie **Plänen und Bestimmungen zu allen Geschäften** können kostenlos bei der Gemeindekanzlei, Seebnerstrasse 19, oder auf info@winkel.ch bezogen bzw. heruntergeladen werden.

Winkel, im Februar 2023

Gemeinderat Winkel

Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und Neufestsetzung öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel"

Zielsetzung der Planungsvorlagen in Kürze

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

Anlässlich der Integration der LANDI Winkel-Rüti in den Verbund der LANDI Züri-Unterland wurde das Ladensortiment vergrössert, weshalb die LANDI Züri-Unterland (nachfolgend "LANDI" genannt) eine Vergrösserung des Volg-Ladens wünschte. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen entschieden sich die Gemeinde Winkel und die LANDI, eine Testplanung durchzuführen und in der Folge ein Richtprojekt zu entwickeln. Anhand der Ergebnisse wurden die Planungsinstrumente überprüft. Dies führte zur Überarbeitung der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung [BZO] und Zonenplan) und Erarbeitung eines neuen öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel".

Das Richtprojekt

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

Während die Bauabsichten der LANDI im Wesentlichen bekannt sind, hat die Gemeinde weder unmittelbare noch mittelbare Bauabsichten. Sie sieht vor, je nach Bedarf Gebäude mit Wohnungen und/oder Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zu erstellen.

Wichtig erscheint dem Gemeinderat, der LANDI zu ermöglichen, demnächst ihren neuen, grösseren Dorfladen zu bauen. Der Volg soll ergänzt werden durch eine Metzgerei, Bäckerei und einem Café mit Aussensitzplätzen. Dieses Gartencafé soll am Rand der Dorfwiese, neben dem öffentlichen Spielplatz angeordnet werden. Die Parzellen der LANDI und der Gemeinde werden u.a. neu angeordnet bzw. es findet ein Landtausch statt.

1. Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet

Ausgangslage

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

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

Die neuen Nutzungsvorstellungen auf dem Areal des gültigen Gestaltungsplans Dorfzentrum stehen teilweise im Widerspruch zu einigen Festlegungen in der BZO sowie dem Zonenplan. Es handelt sich vorwiegend um die geplante Beanspruchung der Zone für öffentliche Bauten (öB) für Bauten, welche nicht für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Dies betrifft vor allem den Dorfladen, welcher am neuen Ort teilweise in der Zone öB zu stehen käme. Dazu kommt, dass es nicht mehr gestattet ist, eine Zone öB mit einem Gestaltungsplan zu überlagern, der die Wirkung der gesetzlichen Bestimmungen einer Zone öB unterläuft. Um das attraktive Dorfzentrum mit jeweils zweckmässig angeordneten Nutzweisen wie Wohnen, Dienstleitung und Gewerbe zu schaffen, soll die Zone öB, soweit sie Teil des neuen öffentlichen Gestaltungsplanes bildet, einer Zentrumszone (ZI) zugewiesen werden.

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

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

Änderungen zum Zonenplan

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

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

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

Ergänzungen zur Bau- und Zonenordnung

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

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

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

Wesentliche Nutzungsbestimmungen

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

- In beiden Zentrumszonen werden keine Dachformen vorgeschrieben bzw. ausgeschlossen.

Kantonaler Mehrwertausgleich, Kosten

Es fällt kein kommunaler Mehrwertausgleich an. Der Kanton hingegen erhebt gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten, welche einer Einzonung gleichgesetzt wird. Sie beträgt 20% des Mehrwerts, der durch die Einzonung entsteht, sofern der Mehrwert pro Parzelle nicht weniger als Fr. 30'000.-- beträgt. Die Gemeinde hat ein Mehrwertgutachten erstellen lassen, in welchem der Mehrwert jeder von der Umzonung in die Zentrumszonen betroffenen Parzelle errechnet wurde. Der Kanton hat das Gutachten geprüft und akzeptiert. Er hat bereits Mehrwertprognosen errechnet und sie allen betroffenen Grundeigentümern zugestellt. Für die gemeindeeignen Parzellen fällt gemäss kantonaler Prognose eine Mehrwertabgabe von Total Fr. 66'039.-- an.

Für die Parzelle Kat.-Nr. 3150 (auf welcher die Gemeindeverwaltung steht) beträgt die Mehrwertabgabe voraussichtlich Fr. 5.20 pro m², Total Fr. 9'848.--. Die Gemeinde übernimmt nebst ihrem Anteil auch den Anteil der Stockwerkeigentümer der Seebnerstrasse 19 im Umfang von Fr. 3'840.70 (gemäss Prognose), da sich für Letztere keinerlei Vorteile aus der Umzonung ergeben.

Für die Parzelle Kat.-Nr. 3151 (auf welcher das Zentrum Breiti steht) beläuft sich der Betrag auf Fr. 22'691.-- bzw. Fr. 4.60 pro m².

Für jene Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 3362 (im Gestaltungsplangebiet) welche von der Umzonung betroffen ist, beträgt die prognostizierte Mehrwertabgabe Fr. 11.60 pro m², Total Fr. 33'500.--.

Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - I. Gestützt auf die §§ 45 und 88 des Planungs- und Baugesetzes und in Anwendung von Art. 14 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 wird die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung festgesetzt, bestehend aus:
 - Änderung der Bau- und Zonenordnung, "Erlass Zentrumszonen [ZI und ZII]" vom 12. Dezember 2023
 - Änderung des Zonenplans, "Erlass Zentrumszonen [ZI und ZII]" vom 12. Dezember 2023
 - II. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV zum Erlass "Zentrumszonen [ZI und ZII]" vom 12. Dezember 2023 wird zur Kenntnis genommen.
 - III. Es wird auf die Behandlung des Berichts zu den gesamten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023 in der Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans, Traktandum Nr. 2 hingewiesen.
 - IV. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 des Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu genehmigen.
 - V. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Dispositiv Ziffer I festgesetzten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen oder als Folge von Entscheiden aus Rechtsmittelverfahren ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 - VI. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Rechtsmittel

Der Rechtsschutz stellt einer Person, die von einer staatlichen Anordnung betroffen ist, Rechtsmittel (Rekurse) und einen Rechtsbehelf (Aufsichtsbeschwerde) zur Verfügung, um sich gegen die Anordnung zur Wehr zu setzen.

Die Rechtsmittel sind seit dem 1. Januar 2018 einheitlich im Verwaltungsrechtspflegengesetz vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) geregelt.

Es ist zwischen dem Rekurs in Stimmrechtssachen, dem Rekurs und der Aufsichtsbeschwerde zu unterscheiden. Bei einem Rekurs muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 23 Abs. 1 VRG).

Bei Fragen zu den Rechtsmitteln oder zur Aufsichtsbeschwerde hilft Ihnen die Gemeindekanzlei oder die Bezirksratskanzlei Bülach gerne weiter.

Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG)

Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (Stimmrechtssachen), können mit Rekurs innert 5 Tagen beim Bezirksrat Bülach angefochten werden.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass sie in der Versammlung gerügt worden ist (§ 21 a Abs. 2 VRG).

Rekurs gegen Erlasse

Die Planungsunterlagen müssen der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung zugestellt werden. Die Genehmigung der Baudirektion und die Festsetzungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung zu den Planungsinstrumenten werden zusammen publiziert. Innert 30 Tagen ab dieser Veröffentlichung kann gegen die Genehmigung durch die Baudirektion und die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden gemäss §§ 329 ff. PBG. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Aufsichtsbeschwerde

Mit der Aufsichtsbeschwerde kann jede Person die Aufsichtsbehörde über Unregelmässigkeiten bei einer beaufsichtigten Organisation informieren. Die Aufsichtsbeschwerde ist ein „formloser Rechtsbehelf“ und im Gesetz nicht vorgesehen. Sie ist grundsätzlich an keine Frist gebunden.

Die Berichtigung des Protokolls z.B. einer Gemeindeversammlung ist mit einer Aufsichtsbeschwerde zu verlangen, sofern sie nicht gleichzeitig mit einem Rekurs gegen eine Anordnung oder einen Erlass verlangt werden kann. Es kann gerügt werden, dass das Protokoll den Wortlaut der gefassten Beschlüsse nicht richtig wiedergibt, es Lücken in der Wiedergabe der wesentlichen Aussagen enthält oder es Aussagen in einer Weise wiedergibt, die dem tatsächlichen Sinn zuwiderlaufen.

2. Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel"

Allgemeines zum Gestaltungsplan

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

Ausgangslage

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

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

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

Wesentliche Festlegungen des Gestaltungsplans

- Es werden innerhalb der Zentrumszone ZI drei Baubereiche geschaffen. Hauptgebäude dürfen nur in diesen Baubereichen angeordnet werden. Innerhalb der Baubereiche ist die Platzierung der Gebäude grundsätzlich frei. Pro Baubereich werden die zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen und die maximale Baumasse für oberirdische Gebäude festgelegt.
- Der Baubereich A liegt in der neuen Parzelle der LANDI. Während im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzungen in Form von Ladengeschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit diesen in Zusammenhang stehenden gastronomische Nutzungen zulässig sind, sind im Obergeschoss alle Nutzungen im Rahmen der Zentrumsvorschriften ZI erlaubt.
- Im Baubereich B und C auf der neuen Parzelle der Gemeinde können die Nutzweisen Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe angeordnet werden. Voraussetzung ist, dass der Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs sowie jeweils separat pro Baubereich A und B mindestens 20% der Nettogeschossfläche beträgt.
- Zwischen den Gebäuden auf den Baubereichen A und B ist die geschlossene Bauweise gestattet, damit die LANDI genügend Anordnungsspielraum für die Anlieferung hat. Hingegen ist zwischen den Gebäuden auf den Baubereichen B und C die geschlossene Bauweise nicht möglich.
- Das Schutzobjekt «Altes Schulhaus» soll unverändert beibehalten werden. Es soll keine Umnutzung zu Wohnzwecken erlaubt werden, für welche grössere Eingriffe in die erhaltenswerte Bausubstanz genommen werden müssten.
- Der Gestaltungsplan stellt höchste Ansprüche an die Gestaltung sowohl der Bauten als auch der Freiräume. Die Erfüllung der Qualitätsanforderungen muss bei allen Baugesuchen durch ein Fachgutachten bestätigt werden. Die Gestaltung der Freiräume ist in einem separaten Freiraumprojekt aufzuzeigen.
- Die bauliche Umsetzung kann etappiert werden. Allerdings ist die Dorfwiase zwingend mit der ersten Bauetappe auszuführen.
- Die Tiefgaragen Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der Seebnerstrasse. Ab der Tüfwisstrasse ist die Erschliessung des gesamten Areals für die Notfall- und Unterhaltsdienste sowie die Fussgänger geplant. Die Anlieferung des Dorfladens erfolgt im Einrichtungsverkehr zwischen der Seebner- und der Tüfwisstrasse. Ein öffentliches Fusswegnetz verbindet die Freiräume und stellt den öffentlichen Charakter der Überbauung sicher.
- 10 öffentlich zugängliche Parkplätze werden entlang der Seebnerstrasse und deren 28 in der Tiefgarage angeordnet. Letztere könnten provisorisch bis zum Bau einer zweiten Etappe oberirdisch angeordnet werden.

- Zwischen der Gemeinde und der LANDI ist ein Dienstbarkeitsvertrag beurkundet worden, welcher die Zugänglichkeit zu allen öffentlichen Flächen und Anlagen sichert.

Kommunaler Mehrwertausgleich

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

Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:
 - I. Gestützt auf die §§ 45 und 88 des Planungs- und Baugesetzes und in Anwendung von Art. 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 wird der öffentliche Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" neu festgesetzt, bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500 öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023
 - Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023
 - II. Dem Vertrag "Begründung von Dienstbarkeiten" zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der Genossenschaft LANDI Züri Unterland vom 18. Januar 2024 wird zugestimmt.
 - III. Der Bericht zu den gesamten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023 wird in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen.
 - IV. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" vom 12. Dezember 2023 wird zur Kenntnis genommen.
 - V. Der Baudirektion Kanton Zürich wird gestützt auf § 89 des Planungs- und Baugesetzes beantragt, die Neufestsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" zu genehmigen.

- VI. Mit Inkraftsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" wird der von der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2012 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum aufgehoben.
- VII. Nach Inkraftsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfzentrum Winkel" wird der Vertrag "Begründung von Dienstbarkeiten" (Dispositiv Ziffer II) im Grundbuch eingetragen.
- VIII. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an den unter Dispositiv Ziffer I festgesetzten und unter Dispositiv Ziffer II genehmigten Akten in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich aus dem Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen oder als Folge von Entscheiden aus Rechtsmittelverfahren ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
- IX. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Rechtsmittel

Der Rechtsschutz stellt einer Person, die von einer staatlichen Anordnung betroffen ist, Rechtsmittel (Rekurse) und einen Rechtsbehelf (Aufsichtsbeschwerde) zur Verfügung, um sich gegen die Anordnung zur Wehr zu setzen.

Die Rechtsmittel sind seit dem 1. Januar 2018 einheitlich im Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) geregelt.

Es ist zwischen dem Rekurs in Stimmrechtssachen, dem Rekurs und der Aufsichtsbeschwerde zu unterscheiden. Bei einem Rekurs muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 23 Abs. 1 VRG).

Bei Fragen zu den Rechtsmitteln oder zur Aufsichtsbeschwerde hilft Ihnen die Gemeindeganzlei oder die Bezirksamtskanzlei Bülach gerne weiter.

Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG)

Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (Stimmrechtssachen), können mit Rekurs innert 5 Tagen beim Bezirksrat Bülach angefochten werden.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass sie in der Versammlung gerügt worden ist (§ 21 a Abs. 2 VRG).

Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse

Die Planungsunterlagen müssen der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung zugestellt werden. Die Genehmigung der Baudirektion und die Fest-

setzungsbeschlüsse der Gemeindeversammlung zu den Planungsinstrumenten werden zusammen publiziert. Innert 30 Tagen ab dieser Veröffentlichung kann gegen die Genehmigung durch die Baudirektion und die Beschlüsse der Gemeindeversammlung Rekurs beim Baurekursgericht erhoben werden gemäss §§ 329 ff. PBG. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Aufsichtsbeschwerde

Mit der Aufsichtsbeschwerde kann jede Person die Aufsichtsbehörde über Unregelmässigkeiten bei einer beaufsichtigten Organisation informieren. Die Aufsichtsbeschwerde ist ein „formloser Rechtsbehelf“ und im Gesetz nicht vorgesehen. Sie ist grundsätzlich an keine Frist gebunden.

Die Berichtigung des Protokolls z.B. einer Gemeindeversammlung ist mit einer Aufsichtsbeschwerde zu verlangen, sofern sie nicht gleichzeitig mit einem Rekurs gegen eine Anordnung oder einen Erlass verlangt werden kann. Es kann gerügt werden, dass das Protokoll den Wortlaut der gefassten Beschlüsse nicht richtig wiedergibt, es Lücken in der Wiedergabe der wesentlichen Aussagen enthält oder es Aussagen in einer Weise wiedergibt, die dem tatsächlichen Sinn zuwiderlaufen.

3. Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI Züri-Unterland

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

Die Gemeinde hat mit der LANDI drei Verträge (Vorvertrag, Hauptvertrag I und Hauptvertrag II) erstellt. Sie wurden beim Grundbuchamt Bülach öffentlich beurkundet.

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

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

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

Wichtigste Regelungen

- Damit der neue Dorfladen sowohl für die Kunden wie auch für die Entwicklung des Dorfzentrums gut platziert ist, werden Teile der heutigen Grundstücke der LANDI und der Gemeinde getauscht. Das neue Grundstück der LANDI umfasst dieselbe Fläche, wie das heutige Grundstück, nämlich 1'243 m². Sowohl die LANDI wie auch die Gemeinde treten Flächen an die Seebnerstrasse ab.
- Für ihren zweigeschossigen Neubau benötigt die LANDI zusätzliche oberirdische Baumasse zu den 3'400 m³, welche ihr bereits im gültigen Gestaltungsplan zur Verfügung stehen. Sie verpflichtet sich, minimal 1'000 m³, maximal 1'500 m³ oberirdische Baumasse von der Gemeinde zu erwerben.
- Die LANDI verpflichtet sich, mit ihren Abstellplätzen, auch die 28 öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage zu errichten, vorausgesetzt der Bau des Dorfladens wird

nicht verzögert und die Winkler Stimmbevölkerung stimmt einem Antrag des Gemeinderats auf Kauf der 28 Parkplätze zu. Dieser Antrag wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung unterbreitet.

- Im Gebäude des neuen Dorfladens erstellt die LANDI eine öffentliche Toilettenanlage für die Besuchenden des Spielplatzes und der Dorfweise sowie einen öffentlichen Lift mit Treppenhaus aus der Tiefgarage. Die dafür benötigte oberirdische Bauweise wird kostenlos abgetreten, sofern die Anlagen ausschliesslich der Öffentlichkeit dienen.
- Die Gestaltung der Dorfweise und der gesamten Umgebung wie auch der Übergänge zum Strassenraum obliegt der Gemeinde. Sie erarbeitet dafür ein ganzheitliches Freiraumprojekt. Das Freiraumprojekt wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Der LANDI wird das Recht eingeräumt, angrenzend an ihre nördliche Grundstücksgrenze im Saumbereich der Dorfweise ein Gartencafé einzurichten.

Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung folgenden Beschluss zu fassen:
 - I. In Anwendung von Art. 16 Ziffern 8 und 12 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 wird der Vertrag "Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle" vom 18. Januar 2024 genehmigt.
 - II. Nach Rechtskraft der Baubewilligung für den Neubau der LANDI Züri-Unterland wird der Dienstbarkeitsvertrag im Grundbuch eingetragen.
 - IV. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an dem genehmigten Dienstbarkeitsvertrag in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern es sich um untergeordnete Änderungen aus dem Entscheid der Generalversammlung der LANDI oder als Folge von Entscheiden aus Rechtsmittelverfahren ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 - V. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGS- KOMMISSION DER POLITISCHEN GEMEINDE WINKEL

Organisation	<i>Politische Gemeinde Winkel</i>
Betreff	<i>Entwicklung Dorfzentrum Winkel - "Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle"</i>

Die Rechnungsprüfungskommission hat den beurkundeten Vertrag mit Titel "*Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle*" vom 18. Januar 2024 der Gemeinde Winkel mit der LANDI Züri-Unterland sowie den beleuchtenden Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung an ihrer Sitzung vom 22. Januar 2024 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

- **Der Vertrag "Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle" vom 18. Januar 2024 wird genehmigt.**

Winkel, 22. Januar 2024

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL

Der Vizepräsident:



Roger von Euw

Der Aktuar:



Christian Jung

Rechtsmittel

Der Rechtsschutz stellt einer Person, die von einer staatlichen Anordnung betroffen ist, Rechtsmittel (Rekurse) und einen Rechtsbehelf (Aufsichtsbeschwerde) zur Verfügung, um sich gegen die Anordnung zur Wehr zu setzen.

Die Rechtsmittel sind seit dem 1. Januar 2018 einheitlich im Verwaltungsrechtspflegengesetz vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) geregelt.

Es ist zwischen dem Rekurs in Stimmrechtssachen, dem Rekurs und der Aufsichtsbeschwerde zu unterscheiden. Bei einem Rekurs muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 23 Abs. 1 VRG).

Bei Fragen zu den Rechtsmitteln oder zur Aufsichtsbeschwerde hilft Ihnen die Gemeindeganzlei oder die Bezirksamtskanzlei Bülach gerne weiter.

Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG)

Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (Stimmrechtssachen), können mit Rekurs innert 5 Tagen beim Bezirksrat Bülach angefochten werden.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass sie in der Versammlung gerügt worden ist (§ 21 a Abs. 2 VRG).

Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse (§ 19 Abs. 1 lit. a, b und d VRG)

Mit Rekurs können die Beschlüsse der Gemeindeversammlung zum Hauptvertrag I und II beim Bezirksrat Bülach angefochten werden. Die Rekursfrist beträgt 30 Tage (§ 22 Abs. 1 VRG).

Aufsichtsbeschwerde

Mit der Aufsichtsbeschwerde kann jede Person die Aufsichtsbehörde über Unregelmäßigkeiten bei einer beaufsichtigten Organisation informieren. Die Aufsichtsbeschwerde ist ein „formloser Rechtsbehelf“ und im Gesetz nicht vorgesehen. Sie ist grundsätzlich an keine Frist gebunden.

Die Berichtigung des Protokolls z.B. einer Gemeindeversammlung ist mit einer Aufsichtsbeschwerde zu verlangen, sofern sie nicht gleichzeitig mit einem Rekurs gegen eine Anordnung oder einen Erlass verlangt werden kann. Es kann gerügt werden, dass das Protokoll den Wortlaut der gefassten Beschlüsse nicht richtig wiedergibt, es Lücken in der Wiedergabe der wesentlichen Aussagen enthält oder es Aussagen in einer Weise wiedergibt, die dem tatsächlichen Sinn zuwiderlaufen.

Gemeinsame Ausführungen zu den Vorlagen 1 bis 3 Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet und Neufestsetzung öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel" sowie Dienstbarkeitsverträge mit der LANDI Züri-Unterland

Kostenfolgen

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

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

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

Der Verkehrswert der Grundstücke, sowohl der LANDI wie auch der Gemeinde, beträgt gemäss Mehrwertgutachten Fr. 1'814.-- pro m². Dieser Preis wurde von beiden Partnern als Grundlage für die Vertragsgestaltungen vereinbart, unter anderem auch als Wert der Landanteile, welche an die Strassenparzelle abgetreten werden. Da ein grosses öffentliches Interesse am Betrieb eines Ladens mit dem Sortiment des Volg sowie an einer Metzgerei und Bäckerei mit Cafeteria besteht, soll der LANDI eine Ermässigung von 10% auf dem ausgewiesenen Verkehrswert von Fr. 1'814.-- gewährt werden.

Der Preis der oberirdischen Baumasse, welche die LANDI für die Realisierung ihres neuen Gebäudes von der Gemeinde erwerben muss, beträgt zweidrittel des vereinbarten Landpreises, gerundet Fr. 1'088.--. Die oberirdische Baumasse, welche für die öffentliche Toilettenanlage und Aufgang/Lift aus der Tiefgarage benötigt werden, wird der LANDI nicht in Rechnung gestellt bzw. zu 50%, wenn die Anlagen nicht ausschliesslich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Gemeinde erhält somit zwischen rund Fr. 1'020'000.-- (für 1'000 m³ Baumasse) und rund Fr. 1'600'000.-- (für 1'500 m³ Baumasse) Finanzvermögen.

Aus dem Landtausch zwischen der LANDI und der Gemeinde ergeben sich keine Ausgleichszahlungen. Die gegenseitig eingeräumten Nutzungsrechte, Mitbestimmungsrechte, Grenz-, Näherbau- und Fahrwegrechte zwischen der LANDI und der Gemeinde

als Grundeigentümerinnen werden unentgeltlich eingeräumt. Die Fahr- und Fusswegrechte für die Öffentlichkeit werden usanzgemäss ebenfalls nicht quantifiziert.

Die Mehrwertabgabe an den Kanton aus der Teilrevision der Nutzungsplanung beträgt gemäss Prognose für alle gemeindeeignen Grundstücke Fr. 66'039.--. An die Mehrwertabgabe für das Grundstück Kat.-Nr. 3362 von prognostiziert Fr. 33'500.-- entrichtet die LANDI der Gemeinde Fr. 4.234 pro m³ transferierter oberirdische Baumasse. Für die Anzahl oberirdische Baumasse für die (ausschliesslich) öffentliche Toilettenanlage und Aufgang/Lift wird keine Entschädigung fällig. Die Gemeinde erhält somit zwischen rund Fr. 3'980.-- (für 1'000 m³ Baumasse) und Fr. 6'224.-- (für 1'500 m³ Baumasse).

Gemäss Art. 16 Ziffer 8 und 12 der Gemeindeordnung vom 29. November 2020 ist die Gemeindeversammlung zuständig für den Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens und die Einräumung von Baurechten und die Begründung anderer dinglicher Rechte des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'500'000.--.

Schlussbemerkungen

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

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates zu allen drei Vorlagen

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

Winkel, 18. Dezember 2023

GEMEINDERAT WINKEL

Der Präsident: Der Schreiber:
Marcel Nötzli Daniel Lehmann

4. Erlass der totalrevidierten Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

Die totalrevidierte Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel wird genehmigt.

Beleuchtender Bericht

Das Wichtigste in Kürze

Die aktuelle Polizeiverordnung datiert aus dem Jahr 2006. Seither haben sich diverse gesetzliche Grundlagen geändert, die auch Einfluss auf die Winkler Verordnung nehmen. Insbesondere das übergeordnete kantonale Recht hat diverse Themen oder Sachverhalte geregelt, die in der aktuellen Fassung der Winkler Polizeiverordnung beschrieben sind. Weil das übergeordnete Recht dem Gemeinderecht vorgeht, wären diese Bestimmungen der gültigen Polizeiverordnung nicht mehr anwendbar. Deshalb erachtet der Gemeinderat eine Totalrevision der Polizeiverordnung als nötig und angezeigt.

Ausserdem ergaben sich gesellschaftliche Entwicklungen, die mit der neuen Polizeiverordnung abgebildet werden sollen. So hat sich leider das Littering auch in der Gemeinde Winkel verbreitet und die Identifikation der Verursacher kann durch die heutigen Möglichkeiten kaum ermittelt werden.

Aus diesem Grund soll mit der neuen Polizeiverordnung die Grundlage für die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes geschaffen werden, um einerseits solche Verschmutzungen aufgrund der Überwachung zu vermeiden und andererseits im Ereignisfall die Täterschaft einfacher zu ermitteln.

Viele Bestimmungen sind jedoch inhaltlich übernommen und in eine sinnvolle Gesetzssystematik eingebettet worden.

Die neue Verordnung wurde unter Zusammenarbeit der Abteilungen Sicherheit und Umwelt, Werke und Forst sowie der Gemeindkanzlei erarbeitet. Sie wurde im Entwurf auch der Gemeindestelle für Landwirtschaft (früher Ackerbaustelle) als auch den politischen Parteien zur Prüfung und Antragstellung zugestellt. Die einzige beantragte Änderung wurde wörtlich in die Vorlage aufgenommen. Ansonsten stiess der Entwurf auf Zustimmung oder blieb unbeantwortet.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Vorlage anzunehmen und der totalrevidierten Polizeiverordnung zuzustimmen.

Vorgeschichte

Die aktuelle Polizeiverordnung datiert aus dem Jahr 2006. Seither haben sich diverse gesetzliche Grundlagen geändert, die auch Einfluss auf die Winkler Verordnung nehmen.

Seit dem 1. Juli 2009 ist beispielsweise das kantonale Polizeigesetz (PoIG, LS 550.1) in Kraft, worin viele Sachverhalte aus dem ersten Kapitel der aktuell gültigen Fassung der Winkler Polizeiverordnung stipuliert sind.

Das zweite Kapitel "Einwohnerkontrolle" wird seit dem Jahr 2016 respektive 2018 im kantonalen Recht über das Meldewesen und die Einwohnerregister geregelt, wodurch diese kommunalen Bestimmungen keine direkte Anwendung mehr finden.

Auch im Waffenrecht, Tierschutzrecht und Abfallrecht (um nur einige Grundlagen zu nennen) sind Sachverhalte geregelt, die direkt anwendbar sind und die kommunalen Bestimmungen übersteuern.

Deshalb erachtet der Gemeinderat eine Totalrevision der Polizeiverordnung als nötig und angezeigt.

Ausserdem ergaben sich gesellschaftliche Entwicklungen, die mit der neuen Polizeiverordnung abgebildet werden sollen. So hat sich leider das Littering auch in der Gemeinde Winkel im Umfeld der Schulhäuser oder Sammelstellen verbreitet und die Identifikation der Verursacher kann durch die heutigen Möglichkeiten kaum ermittelt werden.

Aus diesem Grund soll mit der neuen Polizeiverordnung die Grundlage für die Videoüberwachung des öffentlichen Grundes geschaffen werden, um einerseits solche Verschmutzungen aufgrund der Überwachung zu vermeiden und andererseits im Ereignisfall die Täterschaft einfacher zu ermitteln.

Viele Bestimmungen sind jedoch inhaltlich übernommen und in eine sinnvolle Gesetzssystematik mit aktuellen Formulierungen eingebettet worden. Ausserdem wurden Artikel angepasst oder gänzlich gestrichen, wenn das übergeordnete Recht Anwendung findet.

Vorgehen

Die Ausarbeitung der totalrevidierten Polizeiverordnung erfolgte durch die Gemeindekanzlei zusammen mit der Abteilung Sicherheit und Umwelt. Der erste Entwurf wurde auch den betroffenen Gemeindeverwaltungsabteilungen zur Prüfung und Antragstellung zugestellt, insbesondere der Abteilung Werke und Forst.

Nach der Rückmeldung und Aufnahme respektive Verwerfung der gemachten Anträge wurde der angepasste Entwurf der Gemeindestelle für Landwirtschaft (früher Ackerbaustelle) zugestellt. Die zuständige Person beantragte eine Änderung, die unverändert in die Vorlage aufgenommen wurde.

Im Anschluss daran wurden die politischen Ortsparteien zur Vernehmlassung eingeladen. Keine der Parteien beantragte eine Änderung oder Ergänzung des Entwurfes, weshalb der Gemeinderat gestützt auf Art. 13 Ziff. 3 der Gemeindeordnung den Entwurf zuhänden der Gemeindeversammlung zum Erlass verabschiedete. Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, die Vorlage im Detail zu beraten und gegebenenfalls Änderungen daran vorzunehmen.

Wenn die Stimmberechtigten der neuen Polizeiverordnung an der Gemeindeversammlung zustimmen, wird sie am 1. Juli 2024 in Kraft treten, sofern kein Rechtsmittel dagegen ergriffen wird.

In diesem Fall würde der Gemeinderat in einem separaten Dokument die Einzelheiten der Überwachung des öffentlichen Grundes festlegen (vgl. Art. 24 Abs. 2 der Vorlage). Dabei sind selbstverständlich die Datenschutz- und Persönlichkeitsrechte einzuhalten. Dafür gibt es klare Vorgaben der Datenschutzbeauftragten des Kantons Zürich. So ist die Videoüberwachung beispielsweise am Ort erkennbar zu machen, die Überwachungszeit, Datenaufbewahrung, -auswertung, -sicherheit und -weitergabe sind zu regeln. Selbstverständlich ist das Informationszugangsrecht zu gewähren und die Verhältnismässigkeit muss gegeben sein. Somit dürfen andere Schutzmassnahmen nicht zum Erfolg geführt haben und der Schutz von Personen oder Sachen sowie präventive Verhinderungen von Widerhandlungen ohne Überwachung unmöglich gewesen sein.

Auch eine Bussenliste kann der Gemeinderat für die Übertretungen im Ordnungsbussenverfahren definieren (vgl. Art. 32 Abs. 2 der Vorlage).

Wird die Vorlage vollständig abgelehnt, bleibt die aktuell gültige Polizeiverordnung weiterhin in Kraft. Die im übergeordneten Recht behandelten Sachverhalte sind gestützt auf die kantonalen oder eidgenössischen Grundlagen zu behandeln und die kommunalen Regelungen gelten nicht. Die Überwachung des öffentlichen Grundes darf in diesem Fall nicht vorgenommen werden, da es dafür eine kommunale gesetzliche Grundlage bedarf, die nicht vorläge.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

Der Entwurf ist übersichtlich strukturiert und führt grundsätzlich nur diejenigen Regelungen auf, die nicht übergeordnet legiferiert sind oder weist ausdrücklich auf diese gesetzlichen Grundlagen hin. Dem Gemeinderat ist es dabei ein zentrales Anliegen, die bisher praktizierten Vorgaben nicht zu verändern, sondern neu zu formulieren sowie in sinnvollen Kapiteln zusammenzufassen.

Folgende Anpassungen sind in der Polizeiverordnung schwergewichtig vorgesehen:

Artikel	Neuerung	Bemerkungen
Art. 13	Das Einbringen sowie das Dulden von gebietsfremden Pflanzen gemäss eidgenössischer	Invasive Neophyten vermehren sich sehr stark und überwuchern in rasantem Tempo auch Flächen, die unter Naturschutz stehen. Dadurch bedrängen sie

	<p>Freisetzungsverordnung ist verboten. Die zuständige Abteilung kann Massnahmen gegen die Verbreitung von invasiven Neophyten oder deren Vernichtung anordnen.</p>	<p>die teils seltenen und bedrohten einheimischen Arten. Damit gehen die Artenvielfalt und Biodiversität in Winkel zurück. Damit sich diese in Winkel bereits vorhandenen Pflanzen nicht weiterverbreiten und bestenfalls zurückgedrängt werden können, sind Massnahmen durch die Gemeinde anzuordnen und die Vernichtung zu verfügen.</p>
<p>Art. 14 Abs. 7</p>	<p>Vom Grundsatz der Ruhezeiten ausgenommen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Läuten und Schlagen der Glocken des Gebäudes "Dorfstrasse 2"; - Das Läuten von Tierglocken ausserhalb von Wohngebieten; - Öffentliche und private Schneeräumungsarbeiten, wobei letztere nach Möglichkeit ausserhalb der Ruhezeiten erfolgen sollen; - Reparaturarbeiten von unvorhergesehenen Ereignissen wie Wasserrohrleitungsbrüche, Unwetterschäden usw. 	<p>Dem Gemeinderat ist es wichtig, die ländlichen Attribute im Dorf weiterhin leben zu können. Deshalb sollen auch Tierglocken ausserhalb von Wohngebieten erlaubt bleiben. Das Läuten und Schlagen des alten Schul- und Verwaltungsgebäudes an der Dorfstrasse 2 soll auch ausserhalb der Ruhezeiten weiterhin möglich sein und entspricht der Regelung gängiger Praxis. Auch die wichtigen sicherheits- und gesundheitsrelevanten Aufgaben der Schneeräumung oder Reparatur von Wasserrohrleitungsbrüchen müssen zu allen Zeiten möglich sein. Damit soll die Bevölkerung so rasch als möglich vor gesundheits- oder sicherheitsrelevanten Schäden geschützt werden.</p>
<p>Art. 24</p>	<p>Der Gemeinderat kann die örtlich begrenzte Überwachung des öffentlichen Grundes mit Videokameras bewilligen, welche die Personenidentifikation zulassen, wenn der Einsatz zum Schutz von Personen und Sachen geeignet und erforderlich ist. Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten in einem separaten Reglement.</p>	<p>Damit sollen Personen und Sachen im öffentlichen Eigentum geschützt werden. Einerseits ist damit eine präventive Wirkung zu erwarten, im Ereignisfall aber andererseits auch die Möglichkeit vorhanden, die Strafverfolgung der Täterschaft zu erleichtern.</p>

Weitere Begründungen und Überlegungen zum Entwurf der totalrevidierten Polizeiverordnung können der Synopse (auf der Website www.winkel.ch oder in der ergänzenden Broschüre). entnommen werden.

Bemerkung

Der vorliegende Entwurf einer totalrevidierten Polizeiverordnung wurde sorgfältig ausgearbeitet und wird in der Vernehmlassung von den internen Verwaltungseinheiten sowie den politischen Ortsparteien unterstützt respektive stiess auf keinen Widerstand. Der Erlass enthält - soweit bekannt - nur noch Sachverhalte, die kommunal zu regeln und übergeordnet nicht stipuliert sind. Teilweise wird bewusst auf das übergeordnete Recht verwiesen. Durch die Streichung von unnötigen Bestimmungen, die inzwischen übergeordnet erlassen wurden, kann der Gemeindeversammlung eine übersichtliche Verordnung zur Genehmigung präsentiert werden.

Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, die Vorlage anzunehmen und damit der totalrevidierten Polizeiverordnung zuzustimmen.

Abschied des Gemeinderates

1. Der vorliegende Entwurf zum Erlass der totalrevidierten Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel wird genehmigt und zur Beschlussfassung der Gemeindeversammlung unterbreitet.
2. Der Beleuchtende Bericht zur Vorlage wird genehmigt.
3. Die Gemeindeversammlung findet voraussichtlich am 18. März 2024 statt.
4. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
Die totalrevidierte Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel wird genehmigt.
5. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, die Vorlage zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Gemeindeversammlung zu erstellen (Ablieferung an Gemeindekanzlei bis spätestens 25. Januar 2024).

Winkel, 15. Januar 2024

GEMEINDERAT WINKEL

Der Präsident: Der Schreiber:
Marcel Nötzli Daniel Lehmann

**ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGS-
KOMMISSION DER POLITISCHEN GEMEINDE WINKEL**

Organisation	<i>Politische Gemeinde Winkel</i>
Betreff	<i>Erlass der totalrevidierten Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel, Antrag und beleuchtender Bericht</i>

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag und den beleuchtenden Bericht der Politischen Gemeinde Winkel zuhanden der Gemeindeversammlung, betreffend die totalrevidierte Polizeiverordnung, an ihrer Sitzung vom 22. Januar 2024 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

- **Die totalrevidierte Polizeiverordnung der Gemeinde Winkel wird genehmigt.**

Winkel, 22. Januar 2024

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL

Der Vizepräsident:



Roger von Euw

Der Aktuar:



Christian Jung

Rechtsmittel

Der Rechtsschutz stellt einer Person, die von einer staatlichen Anordnung betroffen ist, Rechtsmittel (Rekurse) und einen Rechtsbehelf (Aufsichtsbeschwerde) zur Verfügung, um sich gegen die Anordnung zur Wehr zu setzen.

Die Rechtsmittel sind seit dem 1. Januar 2018 einheitlich im Verwaltungsrechtspflegengesetz vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) geregelt.

Es ist zwischen dem Rekurs in Stimmrechtssachen, dem Rekurs und der Aufsichtsbeschwerde zu unterscheiden. Bei einem Rekurs muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten (§ 23 Abs. 1 VRG).

Bei Fragen zu den Rechtsmitteln oder zur Aufsichtsbeschwerde hilft Ihnen die Gemeindeganzlei oder die Bezirksratskanzlei Bülach gerne weiter.

Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c VRG)

Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (Stimmrechtssachen), können mit Rekurs **innert 5 Tagen** beim Bezirksrat Bülach angefochten werden.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass sie in der Versammlung gerügt worden ist (§ 21 a Abs. 2 VRG).

Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse (§ 19 Abs. 1 lit. a, b und d VRG)

Mit Rekurs können Anordnungen und Erlasse der gemeinderechtlichen Organisationen beim Bezirksrat Bülach angefochten werden. Die Rekursfrist beträgt **30 Tage** (§ 22 Abs. 1 VRG).

Aufsichtsbeschwerde

Mit der Aufsichtsbeschwerde kann jede Person die Aufsichtsbehörde über Unregelmäßigkeiten bei einer beaufsichtigten Organisation informieren. Die Aufsichtsbeschwerde ist ein „formloser Rechtsbehelf“ und im Gesetz nicht vorgesehen. Sie ist grundsätzlich an keine Frist gebunden.

Die Berichtigung des Protokolls z.B. einer Gemeindeversammlung ist mit einer Aufsichtsbeschwerde zu verlangen, sofern sie nicht gleichzeitig mit einem Rekurs gegen eine Anordnung oder einen Erlass verlangt werden kann. Es kann gerügt werden, dass das Protokoll den Wortlaut der gefassten Beschlüsse nicht richtig wiedergibt, es Lücken in der Wiedergabe der wesentlichen Aussagen enthält oder es Aussagen in einer Weise wiedergibt, die dem tatsächlichen Sinn zuwiderlaufen.

