

# **Gemeindeversammlung**

**vom**

**Montag, 17. März 2025, 20.00 Uhr,**

**im Dorfzentrum Winkel**

**Breitisaal**

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Winkel sind mittels Inserat und durch Broschüre auf heute 20.00 Uhr in den Breitisaal des Dorfzentrums Winkel zur Behandlung des folgenden Geschäftes eingeladen worden:

- 1. Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums, Vorberatung zuhanden Urnenabstimmung** **1/2025**

Die Akten des zu behandelnden Geschäftes sowie das Stimmregister lagen während der gesetzlichen Frist in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

-----

## PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Versammlung vom Montag, 17. März 2025



Datum:	Montag, 17. März 2025
Ort:	Breitisaal, Dorfzentrum Breiti, Winkel
Zeit:	20.00 Uhr - 22.10 Uhr
Vorsitz:	Gemeindepräsident Marcel Nötzli
Protokoll:	Gemeindeschreiber Daniel Lehmann
Stimmregister:	Das Stimmregister befindet sich im Versammlungslokal und kann beim Gemeindeschreiber eingesehen werden. Es weist 3'427 Stimmberechtigte aus.
Stimmenzähler:	Thomas Mägerle Christina Sturny
Anwesend:	238 Stimmberechtigte
Nichtstimmberechtigte:	Nichtstimmberechtigte haben ausserhalb der Versammlung Platz genommen. Am Tisch der Vorsteherschaft ist Gemeindeschreiber Daniel Lehmann in Winkel nicht stimmberechtigt. Ebenso ist am Pressetisch Thomas Mathis (Zürcher Unterländer) nicht stimmberechtigt.
Stimmrecht:	Das Stimmrecht wird von niemandem bestritten.

Gemeindepräsident Marcel Nötzli begrüsst die Stimmberechtigten zur heutigen Gemeindeversammlung. Er eröffnet die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Winkel nach den Vorschriften des Gemeindegesetzes und stellt fest, dass ordnungsgemäss nach den gesetzlichen Vorgaben eingeladen wurde und die Akten innert der gesetzlichen Frist auf der Gemeindekanzlei aufgelegt haben.

### **Wahl der Stimmzähler**

Aus der Versammlung werden als Stimmzähler vorgeschlagen und gewählt:

**Thomas Mägerle, Haldenstrasse 38, 8185 Winkel**

**Christina Sturny, Breitistrasse 4, 8185 Winkel**

### **Stimmrecht**

Nichtstimmberechtigte haben, soweit bekannt, ausserhalb der Versammlung Platz genommen. Auf Anfrage des Vorsitzenden wird das Stimmrecht von niemandem bestritten. Gemeindeschreiber Daniel Lehmann sowie Pressevertreter Thomas Mathis (Zürcher Unterländer) sind in der Gemeinde Winkel nicht stimmberechtigt.

### **Geschäftsbehandlung**

Dem Gemeinderat ist keine Anfrage nach § 17 des Gemeindegesetzes eingereicht worden.

Für das Geschäft sind folgende, nicht stimmberechtigte Personen im Saal anwesend (die bis zum Schluss im Saal verbleiben):

Heinz von Moos	Sachverständiger (VM Beratung GmbH)
Andrea Spühler	Präsidentin Verwaltungsrat (LANDI Züri-Unterland)
Walter Kipfer	Vorsitzender der Geschäftsleitung (LANDI Züri-Unterland)

Auf Anfrage des Vorsitzenden werden keine Ablehnungs- oder Ausstandsgründe gegen diese Personen geltend gemacht, womit sie zur Beantwortung allfälliger Fachfragen zugelassen sind.

Beschluss Nr. 1 / Signatur 6.0.4.1 / Geschäft 2019-917

---

**Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums, Vorberatung zuhanden Urnenabstimmung**

---

**Antrag**

Die Vorberatung dieses Geschäfts findet an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2025 statt. Die Urnenabstimmung ist am 18. Mai 2025 vorgesehen.

1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, der Urne folgende Vorlage zur Annahme zu empfehlen:
  1. Für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen wird ein Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) bewilligt.
  2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Gemeinderat.
  3. Der Gemeinderat wird mit der Projektierung und Realisation sämtlicher Teilprojekte beauftragt.
  
2. Die Abstimmungsfrage auf dem Stimmzettel für die Urnenabstimmung würde lauten:

Wollen Sie einen Rahmenkredit über Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat bewilligen?

## **Beleuchtender Bericht**

### **Das Wichtigste in Kürze**

Vor knapp 20 Jahren stimmte die Gemeindeversammlung von Winkel einer Initiative zu, welche im Zentrum der Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung (BZO) verlangte. Ziel dieser Initiative war es, 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 vorgängigen öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum fest. Seither haben sich jedoch die Bedürfnisse geändert und auf den Grundstücken der Gemeinde und der LANDI Züri-Unterland südlich des "Alten Schulhauses", Dorfstrasse 2 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. All diese veränderten Rahmenbedingungen bewogen den Gemeinderat dazu, die Planungsinstrumente im Zentrumsgebiet auf deren Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

Südlich vom "Alten Schulhaus" an der Dorfstrasse 2 soll ein attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Winkel entstehen, der auch das Zentrum Breiti miteinbezieht. Hauptelement bildet die Dorfwiase mit einem Spielplatz und weiteren allgemein nutzbaren Aufenthaltsbereichen. Gleich daneben soll ein Neubau entstehen mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Wohn- und Gewerbenutzung als auch einer Tiefgarage. Um eine qualitätsvolle Verbindung der Freiräume zum Zentrum Breiti herzustellen, soll die Seebnerstrasse im Abschnitt des Gestaltungsplans als Begegnungszone (Tempo-20) ausgestaltet werden. Neben zehn oberirdischen Parkplätzen erfolgt die Parkierung überwiegend in der Tiefgarage des Neubaus.

Für die Gemeinde ist wichtig, dass die LANDI demnächst ihren neuen, grösseren Dorfladen erstellen kann. Wie bis anhin sind im Dorfladen eine Metzgerei und eine Bäckerei integriert. Neu hinzu kommt ein Café mit Aussensitzplätzen. Dieses Gartencafé soll am Rand der Dorfwiase, neben dem öffentlichen Spielplatz angeordnet werden. Die Umsetzung dieses gesamten Vorhabens unter Einbezug der Seebnerstrasse als Verbindung zum Zentrum Breiti ermöglicht ein attraktives Gemeindezentrum mit Einkaufs-, Vergnügungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt, welches auch für bestimmte kulturelle Anlässe im Freien nutzbar sein soll. Dieses Generationenprojekt wertet das Dorfzentrum massiv auf.

Die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung dieser angestrebten Zentrumsentwicklung schafften die Stimmbevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024, als sie die Teilrevision der Nutzungsplanung, den neuen öffentlichen Gestaltungsplan sowie die Vertragswerke mit der LANDI genehmigten. Nach der amtlichen Publikation am 23. August 2024 wurden auch die planungsrechtlichen Instrumente (wie bereits

im April 2024 die Verträge mit der LANDI) rechtskräftig. Mit der Genehmigung der Verträge ging die Gemeinde die Verpflichtung ein, gleichzeitig mit dem Landi-Neubau auch das Teilprojekt Dorfweise zu realisieren. Noch nicht genehmigt wurde die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtung. An derselben Gemeindeversammlung wurde der Stimmbevölkerung in Aussicht gestellt, dass das alle Teilprojekte umfassende Freiraumprojekt zur Beschlussfassung vorgelegt wird, was ebenfalls mit dieser Vorlage erfolgt.

Mit dem beantragten Rahmenkredit sollen einzelne, in sich vernetzte Teilprojekte des Dorfzentrums Winkel in den kommenden Jahren gesamthaft projektiert und realisiert werden.

Der Rahmenkredit bildet somit das finanzielle Instrument für die Umsetzung folgender Teilprojekte im Perimeter des Dorfzentrums:

- Tiefgarage als Bestandteil des Landi-Neubaus
- Freiraumprojekt mit Dorfweise, Umgebung angrenzend an Landi-Neubau und Breitihof
- Begegnungszone Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen

Nach der Genehmigung des Rahmenkredits kann der Gemeinderat abschliessend über die Projekt- und Kreditgenehmigung der einzelnen Teilprojekte entscheiden. Konsultativ wird der Gemeinderat die Entscheidungen freiwillig der RPK zur Prüfung vorlegen. Vor der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat können die direkt Betroffenen ihre Rechte wie üblich im Rahmen der durchzuführenden Bewilligungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz oder gemäss kantonalem Strassengesetz wahrnehmen.

Gestützt auf Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung Winkel bewilligt die Stimmbevölkerung an der Urne neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 1'500'000.-- für einen bestimmten Zweck. Entsprechend ist diese Vorlage zur Beschlussfassung an die Urne zu traktandieren.

Der Urnenabstimmung unterstehende Geschäfte sind zur Vorberatung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten (Art. 15 Ziff. 8 Gemeindeordnung). Ein Ausschlussgrund liegt nicht vor.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, diesem Rahmenkredit über Fr.°5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfweise, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat zur Annahme an der Urne zuzustimmen.

## **Ausgangslage**

Vor knapp 20 Jahren stimmte die Gemeindeversammlung von Winkel einer Initiative zu, welche im Zentrum der Gemeinde eine Gestaltungsplanpflicht in der Bau- und Zonenordnung (BZO)

verlangte. Ziel dieser Initiative war es, 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 vorgängigen öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum fest. Seither haben sich jedoch die Bedürfnisse geändert und auf den Grundstücken der Gemeinde und der LANDI Züri-Unterland südlich des "Alten Schulhauses", Dorfstrasse 2 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. All diese veränderten Rahmenbedingungen bewogen den Gemeinderat dazu, die Planungsinstrumente im Zentrumsgebiet auf deren Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu überprüfen.

Südlich vom "Alten Schulhaus" an der Dorfstrasse 2 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 sowie öffentlichen Fahrradabstellplätzen. Gleich daneben soll ein Neubau entstehen mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Wohn- und Gewerbenutzung und einer Tiefgarage. Um eine qualitätsvolle Verbindung der Freiräume zum Zentrum Breiti herzustellen, soll die Seebnerstrasse im Abschnitt des Gestaltungsplans als Begegnungszone (Tempo-20) ausgestaltet werden. Neben zehn oberirdischen Parkplätzen erfolgt die Parkierung überwiegend in der Tiefgarage des Neubaus.

Für die Gemeinde ist wichtig, dass die LANDI demnächst ihren neuen, grösseren Dorfladen erstellen kann. Wie bis anhin sind im Dorfladen eine Metzgerei und eine Bäckerei integriert. Neu hinzu kommt ein Café mit Aussensitzplätzen. Dieses Gartencafé soll am Rand der Dorfwiese, neben dem öffentlichen Spielplatz angeordnet werden. Die Umsetzung dieses gesamten Vorhabens unter Einbezug der Seebnerstrasse als Verbindung zum Zentrum Breiti ermöglicht ein attraktives Gemeindezentrum mit Einkaufs-, Vergnügungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt, welches auch für bestimmte kulturelle Anlässe im Freien nutzbar sein soll. Dieses Generationenprojekt wertet das Dorfzentrum massiv auf.

Die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung dieser angestrebten Zentrumsentwicklung schafften die Stimmbevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024, als sie die Teilrevision der Nutzungsplanung, den neuen öffentlichen Gestaltungsplan sowie die Vertragswerke mit der LANDI genehmigten. Nach der amtlichen Publikation am 23. August 2024 wurden auch die planungsrechtlichen Instrumente (wie bereits im April 2024 die Verträge mit der LANDI) rechtskräftig. Mit der Genehmigung der Verträge ging die Gemeinde die Verpflichtung ein, gleichzeitig mit dem Landi-Neubau auch das Teilprojekt Dorfwiese zu realisieren. Noch nicht genehmigt wurde die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtung. An derselben Gemeindeversammlung wurde der Stimmbevölkerung in Aussicht gestellt, dass das alle Teilprojekte umfassende Freiraumprojekt zur Beschlussfassung vorgelegt wird, was ebenfalls mit dieser Vorlage erfolgt.

Mit dem beantragten Rahmenkredit sollen einzelne, in sich vernetzte Teilprojekte des Dorfzentrums Winkel in den kommenden Jahren gesamthaft projektiert und realisiert werden.

Der Rahmenkredit bildet somit das finanzielle Instrument für die Umsetzung folgender Teilprojekte im Perimeter des Dorfzentrums:

- Tiefgarage als Bestandteil des Landi-Neubaus
- Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an Landi-Neubau und Breitihof
- Begegnungszone Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen

Nach der Genehmigung des Rahmenkredits kann der Gemeinderat abschliessend über die Projekt- und Kreditgenehmigung der einzelnen Teilprojekte entscheiden. Konsultativ wird der Gemeinderat die Entscheidungen freiwillig der RPK zur Prüfung vorlegen. Vor der Projektgenehmigung durch den Gemeinderat können die direkt Betroffenen ihre Rechte wie üblich im Rahmen der durchzuführenden Bewilligungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz oder gemäss kantonalem Strassengesetz wahrnehmen.

## **Teilprojekte des Rahmenkredites**

Die einzelnen Teilprojekte weisen unterschiedliche Bearbeitungsstände auf. Während vom Freiraumprojekt und dem Neubau der Tiefgarage Vorprojekte vorliegen, ist die Begegnungszone Seebnerstrasse erst in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept konkretisiert.

Folgende Übersichtskarte zeigt die einzelnen Teilprojekte des Rahmenkredites auf:



Legende: Projektperimeter

### **Teilprojekt Neubau Tiefgarage**

Gemäss dem anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024 bewilligten und inzwischen rechtskräftigen Gestaltungsplan für das Dorfzentrum sind mindestens 38 Fahrzeugabstellplätze für die Nutzungen des Dorfzentrums durch die Öffentlichkeit bereitzuhalten (Art. 27 Abs. 2 Gestaltungsplanvorschriften). Zehn dieser Plätze werden entlang der Seebnerstrasse realisiert (Art. 28 Abs. 4 derselben). Die restlichen mindestens 28 Plätze sind entweder oberirdisch oder unterirdisch anzuordnen. Spätestens mit der Realisierung von Neubauten im Baubereich B oder C sind diese 28 Plätze unterirdisch zu bauen (Art. 13 Abs. 4 derselben).

Aus baulichen sowie finanziellen Gründen ist die gleichzeitige Erstellung dieser Parkplatzanzahl mit der Tiefgarage der LANDI ebenfalls im Untergrund zu vollziehen. Nur so sind die Bedürfnisse der Gemeinde in die Tiefgaragenplanung einzubringen und die Erstellungskosten bei gleichzeitiger Realisierung tiefer. Bis zur Realisierung der Neubauten im Bereich B und C können zusätzlich 12 Parkplätze temporär erstellt werden. Die spätere Erweiterung der Tiefgarage wird mit den Realisierungen der Baufelder B und Baufeld C möglich sein.

Vertraglich wurde vereinbart, dass die LANDI diese Parkplätze zusammen mit ihrer Tiefgarage baut, wenn die Stimmbevölkerung der aktuellen Vorlage zustimmt.

Der Gemeinderat möchte eine möglichst grosse Tiefgarage erstellen, um den Bedarf im Zentrum mit dem Landgasthof Breiti bestmöglich unterirdisch abzudecken. Deshalb wurde auch eine zweite Etage im Untergeschoss geprüft. Aus Platz- und Kostengründen wurde dieses Vorhaben verworfen. Ausserdem ergab die in Auftrag gegebene Lärmuntersuchung, dass ab einer bestimmten Anzahl Parkplätze die Planungswerte deutlich überschritten würden, die allein mit Lärmschutzmassnahmen an den neuen Gebäuden nicht zu beheben wären. Deshalb ist die Anzahl der Parkplätze begrenzt und die zeitweise Sperrung der Breitistrasse bei Grossanlässen im Landgasthof Breiti mit dem Bau dieser Tiefgarage nach wie vor geplant.

Die Kosten für die Tiefgarageneinfahrt (Rampe mit Einhausung zur Eindämmung der Lärmemissionen) sowie Einstellhalle werden nach der Anzahl der genutzten Autoabstellplätze zwischen der Landi und der Gemeinde verteilt (vgl. Hauptvertrag II). Erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Tiefgarage, hat sich der jeweilige Nutzer der neuen Autoabstellplätze in die Nutzungsrechte und Erschliessung, wie die Tiefgarageneinfahrt (Rampe) und die von ihm genutzten Verkehrsflächen sowie der technischen Einrichtungen in der Tiefgarage, einzukaufen. Dieser Betrag ist nach Fertigstellung der Tiefgarage und auf Basis der Schlussrechnung festzulegen.

Die in der Tiefgarage genutzten Parkplätze sollen für die Bedürfnisse der LANDI als auch der Gemeinde genutzt werden. Einerseits sollen so die Parkfelder von beiden Kundschaften verwendet werden (ausser für Mieter und Mitarbeiter der LANDI) und andererseits können diese Parkplätze auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten für Besuchende des Dorfzentrums zur Verfügung stehen. Damit diese Plätze jedoch nicht für flugreisende Personen als Langzeitparkplatz während Ferien oder anderen (Flug-) Abwesenheiten missbraucht werden,

sind die Parkplätze auch auf Wunsch der LANDI gebührenpflichtig zu bewirtschaften. Angedacht sind die Bereitstellung von Gratisparkplätzen für wenige Stunden, um den Besuch der gastronomischen Betriebe attraktiv zu halten. Mit darüberhinausgehender Parkdauer fallen dann jeweils progressive Parkgebühren an. Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten sollen reduzierte Gebühren anfallen. Die Gebührenerhebung und Kontrolle soll so geplant werden, dass der Verwaltungsaufwand der Gemeinde möglichst tief bleibt. Ebenfalls wird die Möglichkeit zur Bereitstellung von Elektroladestationen in der Planung mitberücksichtigt.

Die Parkplätze werden gemäss einem gemeinsamen Pool-Vertrag von der LANDI und der Gemeinde bewirtschaftet. Die genauen Vorschriften sind nachfolgend in einem Vertragswerk zu regeln.

Die LANDI ist gemäss Vertrag verpflichtet, für ihren Neubau mindestens 1'000 m<sup>3</sup> an oberirdischer Baumasse in Anspruch zu nehmen und mit einem Betrag von Fr. 1'088.-- pro m<sup>3</sup> an die Gemeinde zu bezahlen. Dieser Betrag ist beim gleichzeitigen Bau der Tiefgarage durch die Gemeinde an die Projektierungs- und Erstellungskosten der Tiefgareneinfahrt (Rampe mit Einhausung) sowie Einstellhalle anzurechnen. Der Betrag wird im Rahmenkredit als Ertrag ausgewiesen.

### **Teilprojekt Freiraum mit Dorfweise, Umgebung angrenzend an Landi-Neubau und Breithof**

Die Dorfweise ist ein öffentlicher Freiraum, welcher aus einem "inneren Bereich" und einem "Saumbereich" besteht. Der "innere Bereich" ist als mehrheitlich nutzungsneutraler Freiraum zu gestalten und soll einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen und Grünflächen aufweisen. Der "Saumbereich" kann mit hoher Aufenthaltsqualität vielfältig genutzt werden. Darin ist auch ein Dorfspielplatz vorzusehen. Unter anderem werden diese Vorgaben in den Gestaltungsplanvorschriften in Art. 18 festgehalten.

Die innere Wiese ist voraussichtlich mit einem Blumenrasen auszustatten, die beispielsweise auch für verschiedene kleinere Veranstaltungen wie Lesungen oder Kindertheater genutzt werden kann. Die Fläche soll eine möglichst freie Bespielung ermöglichen.

Im umschliessenden Saum mit Bäumen sind mehrfache Nutzungen und Fahrradabstellplätze angedacht. Das Spielelement für kleinere sowie grössere Kinder ist gestützt auf den Gestaltungsplan sicherlich umzusetzen. Ebenfalls realisiert werden soll ein Bereich für das im LANDI-Neubau geplante Café, wobei die Ausstattung (Stühle, Tische, Sonnenschirme etc.) vom Café-Betreiber zu stellen sein wird. Vorstellbar sind ausserdem die Gestaltung einer Boule-Fläche, von Tischtennistischen sowie eines Brunnens oder Wasserspiels als Bestandteil des Spielplatzes.



Legende: Konzeptionelle Idee für die Freiraumgestaltung

Die Dorfwiese soll mit möglichst wenigen Hecken oder Stauden respektive raumbildenden Elementen gegliedert werden. Es ist eine offene sowie mit der Begegnungszone Seebnerstrasse als auch dem Breithof verbindende Gestaltung vorgesehen.

Die Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau mit der Tiefgaragen-Zufahrt sowie der Bereich der zukünftigen Bebauung (Etappen B und C gemäss Gestaltungsplan) sind ebenfalls im Freiraumprojekt enthalten. Insbesondere der Bereich des zukünftigen Wohnhofs zwischen Landi-Neubau und den zukünftigen Bauetappen soll bepflanzt werden, um die im Gestaltungsplan vorgeschriebene Gestaltungsqualität zu sichern. Der Bereich der weiteren Bauetappen wird als Grünfläche erstellt. Diese Grünfläche ist multifunktional und kann verschiedenen Zwecken und für Veranstaltungen dienen. Aus diesem Grund wird auch eine Grundinstallation für temporäre Wasser- und Elektroanschlüsse vorgesehen.

## **Teilprojekt Seebner- und Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen**

Aus städtebaulicher sowie gesellschaftlicher Sicht strebt der Gemeinderat eine Begegnungszone an, damit das Ziel des Dorfzentrums als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort umgesetzt wird. Mit einer Begegnungszone erhalten die Fussgängerinnen und Fussgänger Vortritt vor dem motorisierten Verkehr. Bisher liegt ein Betriebs- und Gestaltungskonzept vor. Die Strassenraumgestaltung wird nach kantonalem Strassengesetz noch öffentlich aufgelegt. Die beiden Buswartehäuschen "Zentrum" werden neu behindertengerecht und gemäss Vorgaben des Gestaltungsplans erstellt. Der Umsetzungsperimeter ist bis über die Kreuzung Seebner-/Tüfwisstrasse hinaus geplant, um die Schulwegsicherheit zum Kindergarten Tüfwis respektive zum Schulhaus Grossacher für die zu schützenden Schulkinder deutlich zu erhöhen.

Weil sich die Seebnerstrasse in schlechtem baulichem Zustand befindet, ist eine Gesamtanierung ohnehin erforderlich. Aus diesem Grund ist ein Grossteil der anfallenden Kosten als gebunden zu betrachten. Vor dem Neubau der Strassenoberfläche werden Werkleitungsarbeiten ausgeführt. Diese beinhalten den Neubau der Wasserleitung sowie den hochwassersicheren Ausbau des Dorfbachs in diesem Abschnitt. Die Werkleitungsprojekte sind nicht Bestandteil des Rahmenkredits, werden jedoch technisch und zeitlich mit allen übrigen Teilprojekten koordiniert.

## **Hochwassersicherer Ausbau des Dorfbaches im Dorfzentrum**

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Dorfzentrums Winkel und der Sanierung respektive Umgestaltung der Seebnerstrasse möchte die Gemeinde Winkel den eingedolten Dorfbach im Abschnitt zwischen Kreuzung Dorf-/Seebnerstrasse und Seebner-/Tüfwisstrasse mittels Entlastungskanals hochwassersicher ausbauen.

Gemäss dem Schutzziel des Kantons Zürich sind für den Bereich der Dorf- und Seebnerstrasse die geschlossenen Siedlungen vor Hochwasser zu schützen. Es muss ein Schutz bis zum 100-jährigen und einen begrenzten Schutz bis zu einem 300-jährigen Ereignis gewährleistet werden. Das vom Kanton bewilligte, rechtskräftige Vorhaben schützt die geschlossenen Siedlungen für ein 300-jähriges Ereignis. Dieses Vorhaben ist nicht Bestandteil des Rahmenkredits, wird jedoch technisch und zeitlich mit allen übrigen Teilprojekten koordiniert.

**Die Kosten (Projektierungs- und Baukosten) im Überblick**

*Tiefgarage*

28 öffentliche Parkplätze	Fr. 1'930'000.--	(inkl. 2/3-Anteil Projektierung)
12 Parkplätze unter Baufeld B	Fr. 830'000.--	(inkl. 2/3-Anteil Projektierung)
Parkplatzbewirtschaftungssystem	Fr. 90'000.--	(Anteil Gemeinde)
Reserve	Fr. 300'000.--	
<u>Entschädigung Baumassentransfer</u>	<u>Fr. -1'400'000.--</u>	
Subtotal Tiefgarage	Fr. 1'750'000.--	

*Freiraumprojekt*

Dorfwiese	Fr. 830'000.--	(Fr. 100'000.-- gebunden)
Vorzone Seebnerstrasse, Baufelder B, C	Fr. 730'000.--	
Breithof	Fr. 250'000.--	
Reserve	Fr. 150'000.--	
<u>Umwidmung in Verwaltungsvermögen</u>	<u>Fr. 1'511'250.--</u>	
Subtotal Freiraumprojekt	Fr. 3'471'250.--	

*Begegnungszone Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen*

Fahrbahn	Fr. 1'040'000.--	(vollständig gebunden)
Wasserleitung	Fr. 210'000.--	(vollständig gebunden)
Kanalisation	Fr. 40'000.--	(vollständig gebunden)
Buswartehäuschen	Fr. 150'000.--	
Reserve	Fr. 150'000.--	
Subtotal Begegnungszone	Fr. 1'590'000.--	

*Hochwassersicherer Ausbau Dorfbach* Fr. 840'000.-- (vollständig gebunden)

Gesamttotal Dorfzentrum Fr. 7'651'250.-- (inkl. MwSt.)

**Geldflüsse**

Subtotal Tiefgarage Fr. 1'750'000.-- (steuerfinanziert)

*Freiraumprojekt*

Dorfwiese	Fr. 830'000.--	(steuerfinanziert)
Vorzone Seebnerstrasse, Baufelder B, C	Fr. 730'000.--	(steuerfinanziert)
Breithof	Fr. 250'000.--	(steuerfinanziert)
Reserve	Fr. 150'000.--	(steuerfinanziert)
Subtotal Freiraumprojekt	Fr. 1'960'000.--	

*Begegnungszone Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen*

Fahrbahn	Fr. 1'040'000.--	(steuerfinanziert)
Wasserleitung	Fr. 210'000.--	(gebührenfinanziert)
Kanalisation	Fr. 40'000.--	(gebührenfinanziert)
Buswartehäuschen	Fr. 150'000.--	(steuerfinanziert)
Reserve	Fr. 150'000.--	(Finanzierung offen)
<u>Subtotal Begegnungszone</u>	Fr. 1'590'000.--	

*Hochwassersicherer Ausbau Dorfbach* Fr. 840'000.-- (steuerfinanziert)

Gesamte Geldflüsse Fr. 6'140'000.-- (inkl. MwSt.)

**Rahmenkredit (Kosten minus gebundene Ausgaben)**

*Tiefgarage*

28 öffentliche Parkplätze	Fr. 1'930'000.--	(inkl. 2/3-Anteil Projektierung)
12 Parkplätze unter Baufeld B	Fr. 830'000.--	(inkl. 2/3-Anteil Projektierung)
Parkplatzbewirtschaftungssystem	Fr. 90'000.--	(Anteil Gemeinde)
Reserve	Fr. 300'000.--	
<u>Entschädigung Baumassentransfer</u>	Fr. -1'400'000.--	
Subtotal Tiefgarage	Fr. 1'750'000.--	

*Freiraumprojekt*

Dorfwiese	Fr. 730'000.--	
Vorzone Seebnerstrasse, Baufelder B, C	Fr. 730'000.--	
Breitihof	Fr. 250'000.--	
Reserve	Fr. 150'000.--	
<u>Umwidmung in Verwaltungsvermögen</u>	Fr. 1'511'250.--	
Subtotal Freiraumprojekt	Fr. 3'371'250.--	

*Begegnungszone Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen*

<i>Buswartehäuschen</i>	Fr. 150'000.--	
<u>Reserve</u>	Fr. 150'000.--	
Subtotal Begegnungszone	Fr. 300'000.--	

**Gesamttotal Rahmenkredit Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., gerundet)**

**Finanzierung**

Steuerfinanziert fallen damit Kosten von ungefähr Fr. 5'890'000.-- an. Gebührenfinanziert sind es zirka Fr. 250'000.--. Die Gemeinde kann diese Summen voraussichtlich mit flüssigen Mittel und kurz- bis mittelfristigen Geldanlagen bezahlen. Die gebührenfinanzierten Sanierungen der Leitungen sind in der Finanzplanung der Gebührenerhebungen enthalten. Die Abschreibungen können durch die laufenden Gebührenerhebungen finanziert werden.

Die LANDI wird sich an die Projektierungskosten für die Vorzonen Seebner- und Tüfwisstrasse sowie den Freiraum (ohne Dorfwiese) zur Hälfte beteiligen. Weil dieser Betrag in der Höhe noch nicht rechtskräftig feststeht, gilt das Bruttoprinzip und darf entsprechend nicht vom Rahmenkredit abgezogen werden (§ 110 Abs. 2 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]).

**Folgekosten und Folgeerträge**

Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Kosten ergeben sich folgende Werte:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Abschreibungsbeträge
Tiefgarage	30 Jahre	Fr. 1'750'000.--	Fr. 58'333.--
Freiraumprojekt	30 Jahre	Fr. 1'960'000.--	Fr. 65'333.--
Strassen	40 Jahre	Fr. 1'040'000.--	Fr. 26'000.--
Werkleitungen*	50 Jahre	Fr. 250'000.--	Fr. 5'000.--
Buswartehäuser	33 Jahre	Fr. 150'000.--	Fr. 4'545.--
Dorfbach	50 Jahre	Fr. 840'000.--	Fr. 16'800.--
<b>Total (im ersten Betriebsjahr)</b>			<b>Fr. 176'011.--</b>

*\*Die Werkleitungen werden gebührenfinanziert abgeschrieben.*

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Gemeindeamt Kanton Zürich).

Sachaufwand	Fr. 122'800.--
Personalaufwand (geschätzt)	Fr. 75'000.--
<b>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</b>	<b>Fr. 197'800.--</b>

Diese geschätzten jährlichen Kosten sind mit der Kreditbewilligung als mitbewilligt zu betrachten.

Die Gebäude an der Dorfstrasse 2 (Buswartehaus) und Tüfwisstrasse 1 (altes Feuerwehrgebäude) sind bereits ordentlich abgeschrieben, womit kein Restbuchwert mehr besteht. Per 31.12.2023 besteht ein Restbuchwert aus der Testplanung von Fr. 25'907.65. Per 31.12.2027 ist die Testplanung vollständig abgeschrieben. Wäre das Dorfzentrum vorgängig

realisiert, müsste der Restbuchwert zum dannzumaligen Zeitpunkt ausserordentlich abgeschrieben werden.

Die Erträge aus der Bewirtschaftung der Tiefgarage werden gemäss einem gemeinsamen Pool-Vertrag von der LANDI und der Gemeinde erhoben. Die genauen Vorschriften sind nachfolgend in einem Vertragswerk zu regeln.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen**

### *Rahmenkredit*

Das Dorfzentrum Winkel soll gesamthaft projektiert und realisiert werden. Angestrebt wird eine gleichzeitige Inbetriebnahme sämtlicher Teilprojekte mit dem Landi-Neubau etwa Ende 2027. Damit aus den einzelnen Teilen ein abgestimmtes Ganzes entsteht, braucht es Koordination und Planungssicherheit. Das wird mit dem Rahmenkredit erreicht. Der Rahmenkredit ist ein Verpflichtungskredit für ein Investitionsprogramm (§ 106 Abs. 2 lit. b GG).

Dieses umfasst mehrere Vorhaben mit dem gleichen konkreten Zweck. Diese Gleichartigkeit des Zwecks erlaubt es, mehrere Vorhaben in einem umfassenden Kreditbeschluss zu genehmigen. Der Rahmenkredit stellt eine Kompetenzdelegation dar. Das Gemeindeorgan, das gemäss der Gemeindeordnung den Rahmenkredit bewilligt, kann die Aufteilung des Rahmenkredits in Objektkredite an ein Gemeindeorgan tieferer Hierarchiestufe delegieren. Das Gemeindeorgan der tieferen Hierarchiestufe kann dann einzelne Vorhaben innerhalb des Programms als Objektkredit beschliessen, obwohl es dessen Ausgabenkompetenz übersteigt.

Die Umsetzung dieses gesamten Vorhabens unter Einbezug der Seebnerstrasse als Verbindung zum Zentrum Breiti ermöglicht ein attraktives Gemeindezentrum mit Einkaufs-, Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt, welches auch für bestimmte kulturelle Anlässe im Freien nutzbar sein soll. Dieses Generationenprojekt wertet das Dorfzentrum massiv auf. Insofern besteht ein sachlicher, innerer Zusammenhang zwischen den im Rahmenkredit enthaltenen Teilprojekten, womit die Einheit der Materie gewahrt wird und ein Rahmenkredit möglich ist.

Ohne Rahmenkredit müssten für die Teilprojekte eine Gemeindeversammlung und zwei Urnenabstimmungen durchgeführt werden. Die Koordination der in sich vernetzten Bauprojekte wäre erheblich erschwert, und eine Ablehnung einzelner Teilprojekte würde die Realisierung des Gesamtvorhabens in Frage stellen oder auf Jahre hinaus verhindern.

### *Entschädigung Baumassentransfer*

Der Verpflichtungskredit kann als Saldo zwischen Ausgaben und Einnahmen beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig feststehen oder wenn er unter dem Vorbehalt bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird (§ 110 Abs. 2 GG).

Gemäss dieser Bestimmung kann ein Verpflichtungskredit statt nach dem Bruttoprinzip nach dem Nettoprinzip beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe in Franken oder

Prozenten rechtskräftig feststehen oder wenn er vorbehaltlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird. Die Beitragssumme ist in einem bestimmten Rang bestimmt. Sowohl die Baumasse als auch der Kubikmeterpreis sind vertraglich festgehalten und dieser Vertrag ist von beiden Vertragsparteien rechtskräftig durch die zuständigen Gremien abgeschlossen worden. Insofern ist die Anwendung des Nettoprinzipes vorliegend zulässig.

#### *Umwidmung Teilgrundstück*

Der südöstliche Grundstücksteil des Grundstückes mit der Kat.-Nr. 3362 wird aktuell mit 2'015 Quadratmetern im Finanzvermögen geführt.

Gemäss § 31 Abs. 1 VVG sind Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Der Gemeinderat plant aktuell keine Abparzellierung dieses Grundstücksteils. Auch ein Verkauf an Private ist aus aktueller Sicht kurz- bis mittelfristig nicht angedacht. Mit dem Dorfzentrum sowie dem Bauperimeter werden auch die Grünflächen östlich sowie südlich des neuen LANDI-Gebäudes mitgestaltet und stehen bis zur möglichen Überbauung grundsätzlich der Öffentlichkeit zur Verfügung. Demzufolge erfüllt auch dieser Grundstücksteil einen öffentlichen Zweck. Deshalb ist auch dieser Anteil mit dem Rahmenkredit dem Verwaltungsvermögen zuzuführen.

Diese Umwidmung basiert auf dem Quadratmeterpreis von Fr. 750.--, womit bei einer Fläche von 2'015 Quadratmetern ein Bilanzwert von Fr. 1'511'250.-- resultiert. Diese Summe wird allerdings rein buchhalterisch umgebucht und einmalig komplett abgeschrieben. Sie löst keinen Geldfluss aus, muss aber als Bestandteil des Baukredits (und damit des Rahmenkredits) vom zuständigen Gemeindeorgan bewilligt werden.

#### *Gebundene Ausgaben*

Ausgaben gelten als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt (§ 103 Abs. 1 GG).

Durch frühere Investitionsentscheide gebunden sind die Ausgaben für die Sanierung von Tiefbauten, namentlich für den Unterhalt des bestehenden Strassennetzes und dessen Anpassung an neue technische Erfordernisse (vgl. statt vieler Bundesgerichtsentscheid vom 23.5.2008, 1C\_183, E. 5.1.3 und 6.2). Gebunden sind etwa die Erneuerung des Strassenbelags und der Strassenentwässerung, aber auch der Ersatz von Werkleitungen (Markus Rüssli, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 2017, N. 17 zu § 103).

Der hochwassersichere Ausbau des Dorfbaches stellt eine Vorgabe des Kantons dar und ist als Ausbau auf einen zeitgemässen Standard zu betrachten, der durch den früheren Baubeschluss gebunden ist.

Hinsichtlich allen Bauausführungen macht es aus finanziellen Gründen absolut Sinn, diese Massnahmen gleichzeitig umzusetzen, um Synergien nutzen zu können und keine finanzielle Mehraufwände zu generieren.

In den Rahmenkredit als Verpflichtungskredit sind gemäss § 110 Abs. 1 GG nur die neuen Ausgaben aufzunehmen. Demzufolge sind die gebundenen Ausgaben abzuziehen.

### *Kreditbewilligung*

Gestützt auf Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung Winkel bewilligt die Stimmbevölkerung an der Urne neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 1'500'000.-- für einen bestimmten Zweck. Entsprechend ist diese Vorlage zur Beschlussfassung an die Urne zu traktandieren.

Der Urnenabstimmung unterstehende Geschäfte sind zur Vorberatung der Gemeindeversammlung zu unterbreiten (Art. 15 Ziff. 8 Gemeindeordnung). Ein Ausschlussgrund liegt nicht vor.

### **Erwägungen**

Der Gemeinderat erachtet den vorliegenden Rahmenkredit als sinnvoll und verhältnismässig, um das Generationenprojekt Dorfzentrum realisieren zu können. Damit kann unter Einbezug der Seebnerstrasse als Verbindung zum Zentrum Breiti ein attraktives Gemeindezentrum mit Einkaufs-, Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt geschaffen werden, welches auch für bestimmte kulturelle Anlässe genutzt werden kann. Dieses Generationenprojekt wertet das Dorfzentrum massiv auf.

Würde der Rahmenkredit abgelehnt, müssten die einzelnen Teilprojekte einzeln dem zuständigen Gemeindeorgan zur Beschlussfassung unterbreitet oder sogar die Vorprojekte überarbeitet werden. Jedenfalls würde die Realisierung zeitlich hinausgezögert.

### **Abstimmungsempfehlung**

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, der vorliegende Rahmenkredit über Fr. 5'430'000.- (inkl. MwSt.) zur Projektierung und zum Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, der Dorfwiese, des Ausbaus der Seebner- und Tüfwisstrasse als Begegnungszone sowie zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat zur Annahme an der Urne zu empfehlen.

## ABSCHIED DES GEMEINDERATES

1. Für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie die Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen wird ein Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt.) bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis Oktober 2024) und der Bauausführung.
2. Die Ausgaben würden der Investitionsrechnung belastet.
3. Der vorliegende Beleuchtende Bericht zur Vorlage wird genehmigt.
4. Die Vorberatung dieses Geschäfts findet an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2025 statt. Die Urnenabstimmung ist am 18. Mai 2025 vorgesehen.
5. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, der Urne folgende Vorlage zur Annahme zu empfehlen:
  1. Für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen wird ein Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) bewilligt.
  2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Gemeinderat.
  3. Der Gemeinderat wird mit der Projektierung und Realisation sämtlicher Teilprojekte beauftragt.
6. Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie einen Rahmenkredit über Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat bewilligen?

Winkel, 16. Dezember 2024

### GEMEINDERAT WINKEL

Der Präsident:  
Marcel Nötzli

Der Schreiber:  
Daniel Lehmann

**ANTRAG RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL



**ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION DER POLITISCHEN GEMEINDE WINKEL**

Organisation	Politische Gemeinde Winkel
Betreff	Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfcentrums

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag und den beleuchtenden Bericht der Politischen Gemeinde Winkel zuhanden der Gemeindeversammlung, betreffend Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfcentrums, an ihrer Sitzung vom 27. Januar 2025 geprüft.

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, der Urne folgende Vorlage zur Annahme zu empfehlen:

1. Für die Projektierung und den Bau des Dorfcentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfweide, Umgebung angrenzend an den Landi Neubau sowie Begegnungszone Seebner- und Tüfwisstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen wird ein Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.– (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) bewilligt.
2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Gemeinderat.
3. Der Gemeinderat wird mit der Projektierung und Realisation sämtlicher Teilprojekte beauftragt.

Die Rechnungsprüfungskommission hat dieses Geschäft geprüft und bestätigt der Gemeindeversammlung, dass die rechnerische Richtigkeit sowie die Vorgaben zur finanzrechtlichen Zulässigkeit und zur finanziellen Angemessenheit eingehalten sind.

Winkel, 27. Januar 2025

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL

Der Präsident:

Der Aktuar:



Stefan Hinni



Christian Jung

## BERATUNG

Ressortvorsteher Roger von Euw (Immobilien) sowie Ressortvorsteher Dominik Bänninger (Bau und Planung) stellen die Teilprojekte mit einer Präsentation oberflächlich sowie den Rahmenkredit prägnant vor und erläutern die wesentlichen Punkte ausführlich. Das Bauprojekt der Landi stellt Walter Kipfer (von LANDI Züri-Unterland) vor.

Anlässlich der Präsentation führen die beiden Exekutivmitglieder im Namen des Gemeinderates aus, dass in Abänderung des Beleuchtenden Berichts nur noch die Seebnerstrasse als mögliche Begegnungszone vorgesehen werden könnte. Die Tüfwisstrasse eignet sich dazu nicht. Demzufolge ändert sich auch die Abstimmungsfrage marginal.

RPK-Präsident Stefan Hinni führt kurz die Begründungen an, warum die Rechnungsprüfungskommission der Versammlung beantragt, der Urne die Vorlage zur Annahme zu empfehlen.

Gemeindepräsident Marcel Nötzli gibt das Wort frei zur Meinungsäusserung.

Eine Person beantragt, seine Äusserungen unter Zuhilfenahme einer Präsentation ausführen zu dürfen, was ihm vom Gemeindepräsidenten als Verfahrensleiter bewilligt wird. Er ist der Ansicht, dass derzeit im Zentrum bereits eine Wiese vorhanden ist. Für eine Wiese geht er von realen Kosten von Fr. 80.-- pro m<sup>2</sup> aus, womit die im Rahmenkredit ausgewiesenen Kosten von Fr. 730'000.-- um den Faktor 5 zu hoch ausfallen. Die Kosten für einen einzelnen Parkplatz belaufen sich gemäss Vorschlag des Gemeinderates auf Fr. 80'000.--, wobei nicht ersichtlich ist, weshalb die Gemeinde diese Parkplätze mitfinanzieren soll. Für das Parkierungssystem braucht es keine zusätzlichen Kosten, sondern einzig kleinere Aufwendungen von ungefähr Fr. 1'000.--. Demzufolge sind die Kosten um den Faktor 90 zu hoch. Im Internet sind Bushäuschen für Fr. 25'000.-- angeboten. Mit der damit verbundenen Arbeit sind Kosten von Fr. 75'000.-- pro Bushäuschen realistisch. Demzufolge sind die Kosten um den Faktor 2 zu hoch. Welche Arbeiten am Breithof unternommen werden, sagt der Gemeinderat nicht. Diverse Organisationen empfehlen vor einer Begegnungszone die Einführung von Tempo 30. Es muss somit gerechnet werden, dass diese Version entgegen den heutigen Ausführungen nachträglich doch noch umgesetzt wird. Begegnen kann man sich auf der Seebnerstrasse nur an einem ganz kleinen Ort respektive einer Zone. Ansonsten läuft man Gefahr, von den parkierenden Personenwagen bei Ein- und Ausfahrten überfahren zu werden. Ein lebendiges Dorfzentrum kann auch mittels Fussgängerstreifen erreicht werden, da keine Raserei auf der Seebnerstrasse feststellbar ist. Ausserdem muss die Gemeinde sparen, um die Steuern nicht erhöhen zu müssen und mit diesem Projekt ist die Gefahr einer Steuererhöhung verbunden. Deshalb stellt er den Antrag, dass der Gemeinderat das Konzept in den Teilprojekten unter dem Gesichtspunkt der Kostenminderung überarbeitet, gemäss dem Grundsatz "so viel wie unbestritten nötig, so wenig und günstig wie möglich" und anschliessend der Gemeindeversammlung mit transparenter Ausweisung der Kosten erneut in den Teilprojekten unterbreitet (**Rückweisungsantrag**). Für die bevorstehende Urnenabstimmung beantragt er die Empfehlung der Ablehnung der aktuellen Vorlage. Später ergänzt eine Person, dass die

Ideen des Gemeinderates lustig sind und modern klingen, aber in der Realität so nicht eintreffen werden.

Die Ressortvorstehenden Roger von Euw, Dominik Bänninger und Hans Oury klären die Versammlung auf, dass vieles bereits im Gestaltungsplan geregelt und klargestellt wird, womit die Bevölkerung im letzten Jahr verbindlich die Vorgaben gemacht hat. Gemäss Gestaltungsplan ist eine Aufwertung des Dorfzentrums geplant, womit auch eine tiefere Geschwindigkeit im Zentrum angesprochen wird. Das erstellte Lärmgutachten für das Zentrum basiert auf einer tieferen Geschwindigkeit, andernfalls hat dies Auswirkungen auf die Baumöglichkeiten. Die Senkrechtparkplätze an der Seebnerstrasse sind nur mittels tieferem Temporegime bewilligungsfähig. Ausserdem braucht es für diesen Rahmenkredit keine Steuererhöhung. Die Kosten steigen insbesondere aufgrund anderer Treiber und der Gemeinderat überarbeitet aktuell die Langfristplanung, um die finanziellen Auswirkungen auf die Projekte neu beurteilen und die Ausflüsse daraus neu abschätzen zu können.

Das Projekt wird sodann als sehr gut empfunden und die Arbeit als sehr gut eingeschätzt. Allerdings fehlt der Glaube daran, dass mit einer Kreditbewilligung keine Steuererhöhung nötig wird. Wenn dieser Kredit bewilligt wird, steigen die Kosten am Ende mit Gebühren etc. vermutlich auf Fr. 8 bis 9 Mio., was die Bevölkerung bezahlen muss. Die Schweiz und der Kanton Zürich führen höhere Abgaben ein und auch die Gemeinde Winkel hat indirekt mit der Mehrwertabgabe eine neue Steuer eingeführt. Die Kosten für die Tiefgaragenplätze sind ausserdem sehr hoch. Deshalb fordert diese Person den Gemeinderat auf, nochmals zu überprüfen, ob diese Ausgaben wirklich nötig sind. Sie stellt demzufolge einen **Rückweisungsantrag**, weil sie keine Steuererhöhung möchte. Die Vorlage soll ansonsten abgelehnt werden.

Der Ressortvorstehende Roger von Euw erklärt, dass die Kosten für die Parkplätze auch die finanziellen Aufwendungen für die Mitfinanzierung der Rampe, des öffentlichen Treppenhauses, Lifts etc. beinhalten.

Eine weitere positive Stimme zum Dorfzentrum meldet sich zu Wort. Sie hat allerdings Sorge um den öffentlichen Verkehr. Diesem wurde bei der Lätten- und Embracherstrasse bereits der Vortritt genommen. Wenn nun im Dorfzentrum auch die Fussgängerinnen und Fussgänger Vortritt erhalten, sieht man in Bülach als Beispiel, welche Folgen dies haben kann. Dort wird der Vortritt teilweise richtig erzwungen. Eine zusätzliche Äusserung kam zum öffentlichen Verkehr auf. So sieht eine Person das Risiko, dass die Linie 530 nicht mehr durch Winkel geführt würde, wenn die Pläne des Gemeinderates umgesetzt werden. Die restlichen Teilprojekte werden als gut beurteilt, insbesondere auch das gemeinsame Projekt mit der LANDI. Sie stört sich aber an der Verlangsamung des Verkehrs, der Streichung der Fussgängerstreifen beim Tempo 30-Konzept und den geplanten Schwellen, die für die Buspassagiere unvorteilhaft sind. Diese Meinung wird von einer weiteren Person geteilt.

Gemeindepräsident Marcel Nötzli und Ressortvorsteher Dominik Bänninger führen aus, dass dem Gemeinderat die Beibehaltung der Verbindungen von Postauto immer höchste Priorität genossen hat und weiterhin geniessen wird. Die Streichung der Fussgängerstreifen ist für den

Gemeinderat auch problematisch und der politische Wille auf Bundesebene bei dieser Gesetzgebung unverständlich. Es gibt aber Ausnahmen, nur sind diese in Winkel nicht zahlreich. Der Gemeinderat hat die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage des Tempo 30-Konzeptes gründlich geprüft und lässt gewisse Punkte ins überarbeitete Konzept einfließen. Allerdings ist das Temporegime heute kein Thema der Abstimmung über den Rahmenkredit. Zurückkommend aufs Dorfzentrum lässt sich sagen, dass für Postauto diese Begegnungszone kein Problem darstellt. Und diese Begegnungszone hat nur eine längere Durchfahrtszeit von 5,7 Sekunden, ansonsten besitzt sie diverse Vorteile wie weniger Lärm, die senkrecht angeordneten Parkplätze an der Seebnerstrasse, eine höhere Sicherheit von spielenden Kindern auf der Dorfwiese etc.

Die Frage nach dem Provisorium der Landi wird gestellt. Die Gemeinde soll sich finanziell daran beteiligen, damit die Gemeindebevölkerung während des Baus ein Provisorium nutzen und hier einkaufen kann. Ausserdem muss darauf geachtet werden, dass sich das Restaurant und das neu geplante Café nicht konkurrenzieren, sondern eine Win-Win-Situation entsteht. Die Teilprojekte an sich sind zwar realisier- und machbar, werden aber als zu wenig sexy eingestuft. Es soll eine Begegnungszone realisiert werden, die auch diesen Namen verdient. Aktuell hat die Gemeinde die einmalige Gelegenheit ein Dorfzentrum zu realisieren, was sehr selten ist.

Der Gemeindepräsident Marcel Nötzli und der Ressortvorsteher Dominik Bänninger erwähnen, dass die beiden Restaurationsbetriebe sicherlich eine andere Klientel haben werden und keine Konkurrenzierung stattfinden wird. Ausserdem wurde das Café auf vielfachen Wunsch aus der Bevölkerung geplant.

Eine Person stellt in Frage, dass die Attraktivitätssteigerung des Dorfzentrums gelungen ist, wenn damit mehr Leute angelockt und diese dann zusammen mit dem öffentlichen Verkehr mit einer Begegnungszone ausgebremst werden.

Es wird auch auf die Bahnhofssituation in Winterthur hingewiesen, in der Tempo 30 gilt. Der öffentliche Verkehr könnte wohl mit 5,7 Sekunden längerer Fahrzeit leben, aber bei einer Begegnungszone ohne Zaun für die spielenden Kindern beim Spielplatz besteht für die Buschauffeusen und -chauffeure ein grosses Unfallrisiko. Ausserdem halten sich die Fahrgäste im Bus weniger fest, je langsamer das Postauto unterwegs ist.

Eine weitere Person äussert ihre Zustimmung zur Tiefgarage sowie der Dorfwiese. Mit dem Temporegime ist sie allerdings nicht einverstanden. Dabei zieht sie den Vergleich zum horizontalen Versatz an der Wisentalstrasse, der auf der völlig falschen Seite angebracht ist. Ausserdem plant der Kanton Zürich in Lufingen eine Tempo 30-Zone und hat in seinem Projekt Fussgängerstreifen und Busbuchten vorgesehen. Sie stellt den **Änderungsantrag, den Rahmenkredit um Fr. 300'000.-- zu reduzieren**, damit das Teilprojekt C nicht umgesetzt wird.

Es wird die Befürchtung geäussert, dass der motorisierte Individualverkehr das Zentrum meiden und stattdessen das Quartier an der Bützen-/Haldenstrasse als Schleichweg nutzen könnte.

Gemäss Ressortvorsteher Dominik Bänninger könnte das Zentrum lediglich über den Dörnliacher- und Scheidweg rasch umfahren werden. Alle anderen Möglichkeiten bedeuten einen grösseren Zeitverlust.

Eine weitere Person erachtet das Flachdach des LANDI-Projektes als nicht schön. Ausserdem möchte sie das Dorfzentrum vom Temporegime entkoppeln und stellt deshalb den **Änderungsantrag, den Rahmenkredit um Fr. 150'000.-- zu reduzieren sowie das Wort Begegnungszone aus der Vorlage zu streichen**. Darauf folgend wird dieser Antrag unterstützt, weil die Person etwas gegen Tempo 30 und 20 hat. Ansonsten sind die beiden Teilprojekte richtig und im Sinne des Gestaltungsplans.

Zudem ist für ein Mitglied der Bevölkerung unklar, ob mit der neu geplanten Tiefgarage die regelmässigen Sperrungen der Breitstrasse obsolet werden.

Ressortvorsteher Roger von Euw verneint diese Frage. Mit den zusätzlichen 12 Parkfelder zum heutigen Zustand sind Sperrungen weiterhin zu erwarten. Ressortvorsteher Dominik Bänninger ergänzt, dass sich der Gemeinderat intensiv mit dieser Fragestellung beschäftigt hat. Ein zweites Tiefgaragenniveau wäre sehr teuer geworden, was der Gemeinderat als nicht mehrheitsfähig eingestuft hat. Ausserdem schränkt das Lärmgutachten die Anzahl Fahrzeugfahrten und damit Fahrzeuge in der Tiefgarage ein. Eine oberirdische Realisierung würde zu einer unverträglichen Lärmbelastung für die Anwohnenden führen.

Schliesslich führt eine Person aus, dass sie dem Projekt positiv gestimmt ist. Die Bevölkerung wartet nun schon lange auf das Dorfzentrum und schon lange sind die Vorbereitungsarbeiten im Gange. Die Stimmbewohner werden eingeladen, gut zu überlegen, wie sie heute abstimmt, um dieses Gesamtprojekt nicht zu gefährden. Sie hat heute Abend viele Partikulärinteressen gehört, die vorliegend nicht angezeigt sind.

Mit diesem Votum hat sich die Diskussion erschöpft.

Der Gemeindepräsident Marcel Nötzli und der Gemeindeglied Daniel Lehmann führen nachfolgend aus, dass Rückweisungsanträge nur dann angebracht sind, wenn sich die Vorlage aufgrund der Vorberatung noch nicht als entscheidungsreif erweist, weil noch wesentliche Fragen geklärt werden müssen. Die beiden Votanten konnten nicht begründen, warum der Rahmenkredit nicht entscheidungsreif sein soll, sondern sind inhaltlich mit der Vorlage nicht einverstanden und verlangen materiell eine andere Vorlage. Somit liegen unechte Rückweisungsanträge vor, die als Voten auf Ablehnung der Vorlage respektive Antragstellung zur Ablehnung an die Urne entgegengenommen werden. Ausserdem ist beim Rahmenkredit nicht über ein Temporegime abzustimmen und in Versammlungsgemeinden unterbreitet der Gemeindevorstand den Stimmberechtigten Geschäfte zur Beschlussfassung (§ 11 Abs. 1 GG). Demzufolge kann die vorberatende Gemeindeversammlung die Abstimmungsfrage an die Urne nicht anpassen und auch das Wort "Begegnungszone" nicht eigenständig herausstreichen.

**Aus diesen Gründen wird auf beide Rückweisungsanträge sowie den Antrag auf Streichung des Wortes "Begegnungszone" nicht eingetreten.**

Nach diesen Erläuterungen erklären der Gemeindepräsident Marcel Nötzli sowie der Gemeindegemeinderat Daniel Lehmann das nachfolgende Abstimmungsverfahren nach der Eliminationsmethode. Anschliessend werden der Rahmenkredit der gemeinderätlichen Vorlage sowie die beiden Änderungsanträge gegeneinander zur Abstimmung gebracht.

### **Abstimmungen nach Eliminationsmethode**

#### *1. Abstimmungsverfahren*

Der Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.-- der gemeinderätlichen Vorlage wird mit 115 Stimmen unterstützt.

Der Änderungsantrag zur Reduktion des Rahmenkredits um Fr. 150'000.-- auf insgesamt Fr. 5'280'000.-- wird mit 14 Stimmen unterstützt.

Der Änderungsantrag zur Reduktion des Rahmenkredits um Fr. 300'000.-- auf insgesamt Fr. 5'130'000.-- wird mit 67 Stimmen unterstützt.

Der Änderungsantrag zur Reduktion des Rahmenkredits auf Fr. 5'280'000.-- ist somit ausgeschieden und das zweite Abstimmungsverfahren wird durchgeführt.

#### *2. Abstimmungsverfahren*

Der Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.-- der gemeinderätlichen Vorlage wird mit 121 Stimmen unterstützt.

Der Änderungsantrag zur Reduktion des Rahmenkredits um Fr. 300'000.-- auf insgesamt Fr. 5'130'000.-- wird mit 84 Stimmen unterstützt.

Der Änderungsantrag zur Reduktion des Rahmenkredits auf Fr. 5'130'000.-- ist somit ausgeschieden und der Antrag des Gemeinderates bleibt Bestandteil des Hauptantrages, über den hinsichtlich der Abstimmungsempfehlung zu Handen der Urne abgestimmt wird.

## **ABSTIMMUNG**

### **Die Gemeindeversammlung**

#### **b e s c h l i e s s t**

**mit 131 Ja-Stimmen zu 103 Nein-Stimmen:**

- 1. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, der Urne folgende Vorlage zur Annahme zu empfehlen:**
  - 1. Für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiase, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie Begegnungszone Seebnerstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen wird ein Rahmenkredit von Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Baupreisindex mit Basis Oktober 2024) bewilligt.**
  - 2. Über die Aufteilung des Rahmenkredits entscheidet der Gemeinderat.**
  - 3. Der Gemeinderat wird mit der Projektierung und Realisation sämtlicher Teilprojekte beauftragt.**
- 2. Mitteilung an:**
  - 2.1. Abteilung Immobilien
  - 2.2. Abteilung Finanzen und Steuern

-----

**Schluss der Versammlung**

Die Stimmberechtigten erheben auf Anfrage hin keine Einwände gegen die Versammlungsführung und die Geschäftsbehandlung. Gemeindepräsident Marcel Nötzli belehrt über die Rechtsmittel sowie das Protokolleinsichtsrecht. Er schliesst den offiziellen Teil der Politischen Gemeinde Winkel mit dem Dank für die Teilnahme um 22.10 Uhr.

Für die Richtigkeit des Protokolls:  
Der Gemeindegeschreiber

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

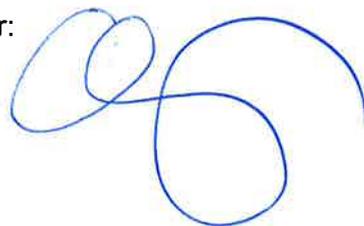
**Genehmigung des Protokolls**

Die Richtigkeit des Protokolls, welches von allen Unterzeichnenden geprüft wurde, bezeugen:

Der Gemeindepräsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'M. Nötzli'.

Die Stimmenzähler:

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mägeli'.