



# Winkel

**Politische Gemeinde Winkel**

**Anträge und Beleuchtender Bericht**

**an die Stimmberechtigten für die**

## **Urnенabstimmung**

**vom**

**Sonntag, 29. Juni 2025**

**Vorlage:**

**Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums Winkel**



Darüber wird abgestimmt:

**Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums Winkel**

Den Stimmberechtigten der Gemeinde Winkel wird anlässlich der Urnenabstimmung vom 29. Juni 2025 folgende Abstimmungsfrage zum Entscheid vorgelegt:

Wollen Sie einen Rahmenkredit über Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Bau-preisindex mit Basis Oktober 2024) für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiese, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie ein entschleunigter Abschnitt (Tempo 30 oder 20) auf der Seebnerstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat bewilligen?

## **Beleuchtender Bericht**

### **Das Wichtigste in Kürze**

Vor zwei Jahrzehnten stimmte die Gemeindeversammlung von Winkel einer Initiative zu, die einen Gestaltungsplan für das Gemeindezentrum verlangte. 2012 wurde dieser Plan veröffentlicht, doch die Bedürfnisse haben sich seitdem geändert. Es entstanden keine Neubauten auf den vorgesehenen Grundstücken und Einrichtungen wie die Poststelle wurden geschlossen. Ausserdem wünscht sich die LANDI Züri Unterland (nachfolgend "LANDI" genannt) die Vergrösserung Ihres Volg-Ladens.

Um den Anforderungen gerecht zu werden, plant der Gemeinderat einen neuen attraktiven Aufenthaltsort südlich des "Alten Schulhauses". Dabei sollen eine Dorfwiese mit Spielplatz und Einkaufsmöglichkeiten entstehen, ergänzt um Wohn- und Gewerberäume sowie eine Tiefgarage. Ein neues Café soll ebenfalls eröffnen. Die Seebnerstrasse soll teilweise entschleunigt werden, was aber unabhängig von dieser Vorlage noch zu entscheiden sein wird. Der Gemeinderat kann sich aufgrund der aktuellen Diskussionen sowohl eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als auch 20 km/h vorstellen.

Die Stimmbevölkerung genehmigte am 18. März 2024 die notwendigen Änderungen für die Zentrumsentwicklung. Nach der offiziellen Bekanntmachung am 23. August 2024 wurden die Planungsinstrumente rechtskräftig. Die Gemeinde verpflichtet sich, den Neubau der LANDI und die Dorfwiese gleichzeitig zu realisieren. Die Finanzierung dieser Projekte steht jedoch noch aus. Ein Rahmenkredit soll die geplanten Teilprojekte im Dorfzentrum in den nächsten Jahren ermöglichen.

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 Rechnungsprüfungskommission 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 (für die Seebner- und Tüfwisstrasse) 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.

Die Vorberatung dieses Geschäftes erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2025. Die Gemeindeversammlung empfiehlt, den Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums zu bewilligen.

Der Gemeinderat empfiehlt, diesen 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 Dorfwiese, Umgebung angrenzend an den LANDI-Neubau sowie ein entschleunigter Abschnitt (Tempo 30 oder 20) auf der Seebnerstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat zu bewilligen.

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.

## 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 teilweise im Abschnitt des Gestaltungsplans entschleunigt 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 schaffte 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 genehmigte. 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 Dorfwiese, Umgebung angrenzend an LANDI-Neubau und Breitihof
- Straßenperimeter 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 Rechnungsprüfungskommission 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 (für die Seebner- und Tüfwisstrasse) wahrnehmen.

### **Teilprojekte des Rahmenkredites**

Die einzelnen Teilprojekte weisen unterschiedliche Bearbeitungsstände auf. Während vom Freiraumprojekt und dem Neubau der Tiefgarage Vorprojekte vorliegen, ist der Abschnitt der 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 Seebenerstrasse 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 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 einseitige 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 Tiefgargeneinfahrt (Rampe mit Einhausung) sowie Einstellhalle anzurechnen. Der Betrag wird im Rahmenkredit als Ertrag ausgewiesen.

### **Teilprojekt Freiraum mit Dorfwiese, Umgebung angrenzend an LANDI-Neubau und Breithof**

Die Dorfwiese 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 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 Strassenperimeter Seebner- und Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen**

Aus städtebaulicher sowie gesellschaftlicher Sicht strebt der Gemeinderat einen entschleunigten Abschnitt auf einem Teil der Seebnerstrasse an, damit das Ziel des Dorfzentrums als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort umgesetzt wird. 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 für das Strassenraumprojekt beinhaltet zudem einen Teil der Tüfwisstrasse, bei welcher das Temporegime aktuell noch gänzlich unklar ist.

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>	Fr. -1'400'000.--	
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>	Fr. 1'511'250.--	
Subtotal Freiraumprojekt	Fr. 3'471'250.--	

<i>Strassenperimeter Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen</i>		
Fahrbahn	Fr. 1'040'000.--	(vollständig gebunden)
Wasserleitung	Fr. 210'000.--	(vollständig gebunden)
Kanalisation	Fr. 40'000.--	(vollständig gebunden)
Buswartehäuschen	Fr. 150'000.--	
<u>Reserve</u>	<u>Fr. 150'000.--</u>	
Subtotal Strassenperimeter	Fr. 1'590'000.--	
<i>Hochwassersicherer Ausbau Dorfbach</i>	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)
<u>Reserve</u>	<u>Fr. 150'000.--</u>	(steuerfinanziert)
Subtotal Freiraumprojekt	Fr. 1'960'000.--	

#### *Strassenperimeter 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)
<u>Reserve</u>	<u>Fr. 150'000.--</u>	(Finanzierung offen)
Subtotal Strassenperimeter	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)
<u>Reserve</u>	<u>Fr. 300'000.--</u>	
<u>Entschädigung Baumassentransfer</u>	<u>Fr. -1'400'000.--</u>	
Subtotal Tiefgarage	Fr. 1'750'000.--	

#### *Freiraumprojekt*

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

<i>Strassenperimeter Seebnerstrasse / Tüfwisstrasse mit Buswartehäuschen</i>	
<i>Buswartehäuschen</i>	Fr. 150'000.--
<i>Reserve</i>	Fr. 150'000.--
<i>Subtotal Strassenperimeter</i>	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 Mitteln 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 bis Anfang 2028. 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 vorbehältlich 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 VGG (Gemeindeverordnung, LS 131.11) sind Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Der Gemeinderat plant aktuell keine Abparzellierung dieses Grundstückteils. 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.

#### *Bauprojekte und Signalisationen auf Seebner- und Tüfwisstrasse*

Beide Strassenabschnitte sind mutmasslich gestützt auf § 16 StrG (Strassengesetz, LS 722.1) vor der Projektfestsetzung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und soweit darstellbar auszustecken. Diese Planauflage ist öffentlich zu publizieren. Gegen dieses vom Gemeinderat aufgelegte Projekt kann innerhalb der Auflagefrist Einsprache erhoben werden. Es können dabei alle Mängel des Projektes geltend gemacht werden. Über diese Einsprachen wird mit der Festsetzung entschieden (§ 17 Abs. 4 StrG). Der Gemeinderat setzt die Strassenprojekte schlussendlich fest (§ 15 Abs. 2 StrG).

Auf Antrag des Gemeinderates (§ 15 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 26 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindeordnung) verfügt sodann die Kantonspolizei Zürich dauernde Verkehrsanordnungen, wozu auch Höchstgeschwindigkeiten gehören (§ 4 Abs. 2 KSigV [Kantonal Signalisationsverordnung, LS 741.2]).

Die Projektfestsetzungen werden zeitgleich mit der Verfügung der Kantonspolizei Zürich amtlich publiziert und gleichzeitig das Rechtsmittel des Rekurses eröffnet. Wer es unterlassen hat, Einsprache gegen das Strassenprojekt zu erheben, kann den Entscheid des Gemeinderates nicht mit Rekurs anfechten (§ 17 Abs. 4 StrG).

### **Vorberatende Gemeindeversammlung vom 17. März 2025**

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

Die Vorberatung des Geschäfts erfolgte an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2025, an welcher 238 Stimmberechtigte anwesend waren.

Anlässlich der Präsentation des Geschäfts in der vorberatenden Gemeindeversammlung führte der Gemeinderat aus, dass in Abänderung des Beleuchtenden Berichts zur vorberatenden Gemeindeversammlung nur noch die Seebnerstrasse teilweise als mögliche Begegnungszone vorgesehen werden könnte. Die Tüfwisstrasse eignet sich dazu nicht. Gestützt auf die aktuellen Diskussionen kann sich der Gemeinderat auf einem Teil der Seebnerstrasse sowohl eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als auch 20 km/h vorstellen. Ob die Tüfwisstrasse entschleunigt wird, steht aktuell noch nicht fest. Entsprechend wurde der vorliegende Beleuchtende Bericht abgeändert.

Im Rahmen der Diskussion des Geschäfts wurden zwei Rückweisungsanträge und drei Änderungsanträge gestellt. Weil die Rückweisungsanträge nicht begründen konnten, weshalb sich die Vorlage als nicht entscheidungsreif erweist, wurde nicht auf sie eingetreten. Da die Votanten inhaltlich mit der Vorlage nicht einverstanden waren und eine andere Vorlage verlangten, wurden sie als Aufforderung entgegengenommen, bei der Abstimmung den Antrag zur Ablehnung an der Urne zu empfehlen.

Ein Änderungsantrag verlangte die Streichung des Wortes "Begegnungszone" aus der Abstimmungsfrage an die Urne. Da einziger der Gemeindevorstand den Stimmberchtigten Geschäfte zur Beschlussfassung beantragen kann (§ 11 Abs. 1 GG), wurde wegen Verletzung von übergeordnetem Recht ebenfalls nicht auf diesen Antrag eingetreten. Diese Diskussionen nimmt der Gemeinderat ernst und hat entsprechend auf die Nennung dieses Wortes in der Abstimmungsfrage verzichtet.

Beide übrigen Änderungsanträge wollten den Rahmenkredit um Fr. 150'000.-- respektive Fr. 300'000.-- verringern, damit keine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit vorgenommen wird. Anlässlich der Abstimmungen nach der Eliminationsmethode obsiegte der Antrag des Gemeinderates mit dem Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 5'430'000.-- jeweils mit mindestens 37 Stimmen Unterschied. Gemäss § 16 Abs. 2 GG wird den Stimmberchtigten an der Urne dementsprechend die ursprüngliche Vorlage des Gemeinderates zur Abstimmung unterbreitet.

Schlussendlich beantragten 131 Stimmberchtigte die Vorlage der Urne zur Annahme zu empfehlen. 103 Stimmen wollten der Urnenstimmbevölkerung die Ablehnung beantragen.

Grossmehrheitlich schien die Versammlung die Teilprojekte Tiefgarage und Freiraumprojekt zu unterstützen. Insbesondere das Temporegime auf den beiden Strassen beschäftigte eine grösere Minderheit der Anwesenden.

Beim Gemeinderat hat die Beibehaltung der Verbindungen der Postautolinie Nr. 530 immer höchste Priorität genossen. Dafür setzt sich die Exekutive nach wie vor mit aller Entschlossenheit ein. Über die Ausgestaltungen der Strassenoberflächen sowie die Höchstgeschwindigkeiten wird nicht mit diesem Rahmenkredit abgestimmt, sondern anlässlich des Projektauflageverfahrens nach Strassengesetz und der Signalisationsverfügung. Alle diese Entscheidungen können von einzelnen Stimmberchtigten angefochten werden, sofern sie die Voraussetzungen dafür erfüllen.

## **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 des Gemeinderates**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberchtigten, dem 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 Dorfwiese, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie ein entschleunigter Abschnitt (Tempo 30 oder 20) auf der Seebnerstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat zuzustimmen.

## **ABSCHIED DES GEMEINDERATES**

1. Der bei der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 17. März 2025 unverändert gebliebene Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums Winkel (mit Ausnahme der Streichung der Tüfwisstrasse sowie eines entschleunigten Abschnitts auf der Seebnerstrasse) wird der Urne zur Abstimmung unterbreitet.
2. Der vorliegende Beleuchtende Bericht zur Vorlage wird genehmigt.
3. Die Urnenabstimmung wird für den 29. Juni 2025 vorgesehen.
4. Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie einen Rahmenkredit über Fr. 5'430'000.-- (inkl. MwSt., angepasst an Bau-preisindex mit Basis Oktober 2024) für die Projektierung und den Bau des Dorfzentrums Winkel mit Tiefgaragenplätzen, dem Freiraumprojekt mit Dorfwiese, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie ein entschleunigter Abschnitt (Tempo 30 oder 20) auf der Seebnerstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat bewilligen?

5. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, diese Vorlage zu prüfen und ihren Abschied zuhanden der Urnenabstimmung zu erstellen (Ablieferung an Gemeindekanzlei bis spätestens 28. April 2025)

Winkel, 14. April 2025

**GEMEINDERAT WINKEL**

Der Präsident:      Der Schreiber:  
Marcel Nötzli      Daniel Lehmann

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

Organisation	<i>Politische Gemeinde Winkel</i>
Betreff	<i>Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums</i>

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag und den beleuchtenden Bericht der Politischen Gemeinde Winkel zuhanden der Urnenabstimmung, betreffend Entwicklung Dorfzentrum Winkel, Rahmenkredit für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums, an ihrer Sitzung vom 14. April 2025 geprüft.

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 29. Juni 2025, folgende Abstimmungsfrage anzunehmen:

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 Dorfwiese, Umgebung angrenzend an den Landi-Neubau sowie ein entschleunigter Abschnitt (Tempo 30 oder 20) auf der Seebnerstrasse mit zwei neuen Buswartehäuschen mit Übertragung der Kompetenz zur Aufteilung des Rahmenkredits an den Gemeinderat bewilligen?

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt hiermit, dass die rechnerische Richtigkeit sowie die Vorgaben zur finanziellen Zulässigkeit und zur finanziellen Angemessenheit für dieses Geschäft eingehalten sind. Gestützt darauf beantragt sie die Vorlage zur Gutheissung.

Winkel, 30. April 2025

**RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION WINKEL**

Der Präsident:



Stefan Hinni

Der Aktuar:



Christian Jung