



Referenz-Nr.: ARE 16-0037

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 49, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Sonderbauvorschriften Quartiererhaltungszone Tüfwis/Spichergasse – Genehmigung**

Gemeinde **Winkel**

- Massgebende - Änderungen Bau- und Zonenordnung vom 14. Oktober 2015  
Unterlagen - Änderung Zonenplan Mst. 1:1000 vom 14. Oktober 2015  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. Oktober 2015

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Winkel setzte mit Beschluss vom 21. September 2015 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Bereich der Quartiererhaltungszone Tüfwis/Spichergasse fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Durch die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Tüfwis/Spichergasse sollen die Voraussetzungen für eine zeitgemässe bauliche Erneuerung geschaffen werden. Da sich das Gebiet gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel in einer Quartiererhaltungszone befindet, soll dabei ein besonderes Augenmerk auf die Qualität und die spezifischen Erhaltungsziele gelegt werden. Im Herbst 2014 wurden im Hinblick auf die angedachte Weiterentwicklung der Siedlung ein Entwicklungsbild erarbeitet und verschiedene Varianten zur Erneuerung aufgezeigt.

Um den baulichen Spielraum in der Quartiererhaltungszone zu erweitern, sieht die Teilrevision vor, Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) zu erlassen und so Abweichungen von der Grundordnung zu ermöglichen. Der Perimeter liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und in der „Landschaft unter Druck“ nach kantonalem Raumordnungskonzept. Die Abgrenzungslinie (AGL) gemäss Richtplankarte verläuft am westlichen Rand des Gebiets. Da die Darstellung der AGL nicht parzellenscharf ist, kann im Rahmen des üblichen Anordnungsspielraums festgehalten werden, dass die Vorgaben für Aufzonungen von Gebieten innerhalb der AGL im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung kommen.

Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine Erhöhung der zulässigen Baumasse um ca. 80% westlich der Spichergasse und ca. 35% östlich der Spichergasse bei Einhaltung von

gestalterischen Anforderungen. Bei Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften ist das Überbauungskonzept zudem in einem Gestaltungsplan festzulegen, der sich an die Massvorgaben und Zielsetzungen der Sonderbauvorschriften zu halten hat und somit auch vom Gemeinderat festgesetzt werden kann. Für den an Sonderbauvorschriften gekoppelten Gestaltungsplan sind verschiedene Ziele in der Bau- und Zonenordnung festgelegt, welche im Gestaltungsplan zu regeln sind.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. Juni 2015 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### **C. Ergebnis**

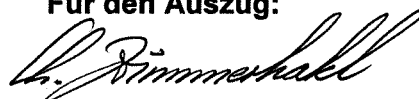
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung im Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis/Spichergasse, die die Gemeindeversammlung Winkel mit Beschluss vom 21. September 2015 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Winkel wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an
  - Gemeinderat Winkel (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**

**Für den Auszug:**



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Verschiedenes

■ **Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften im Bereich der Quartiererhaltungszone Tüfwis/Spichergasse, Winkel  
Bekanntmachung des Inkrafttretens:**

**Winkel.** Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften im Bereich der Quartiererhaltungszone Tüfwis/Spichergasse in Winkel wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Winkel an der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 2. Februar 2016 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. März 2016 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Sonderbauvorschriften im Bereich der Quartiererhaltungszone Tüfwis/Spichergasse in Winkel tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinderat Winkel

00149063