



Referenz-Nr.: ARE 16-0037

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, 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

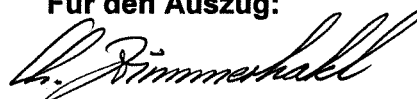
Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

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:



Gemeinde Winkel

Teilrevision der Nutzungsplanung 2015
Sonderbauvorschriften im Bereich der Quartiererhaltungszone
Tüfwis / Spichergasse

Änderung Zonenplan

Ausschnittplan Mst. 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 21. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Arnold Meyer

Der Gemeindegemeinschafter:

Werner Wegmann

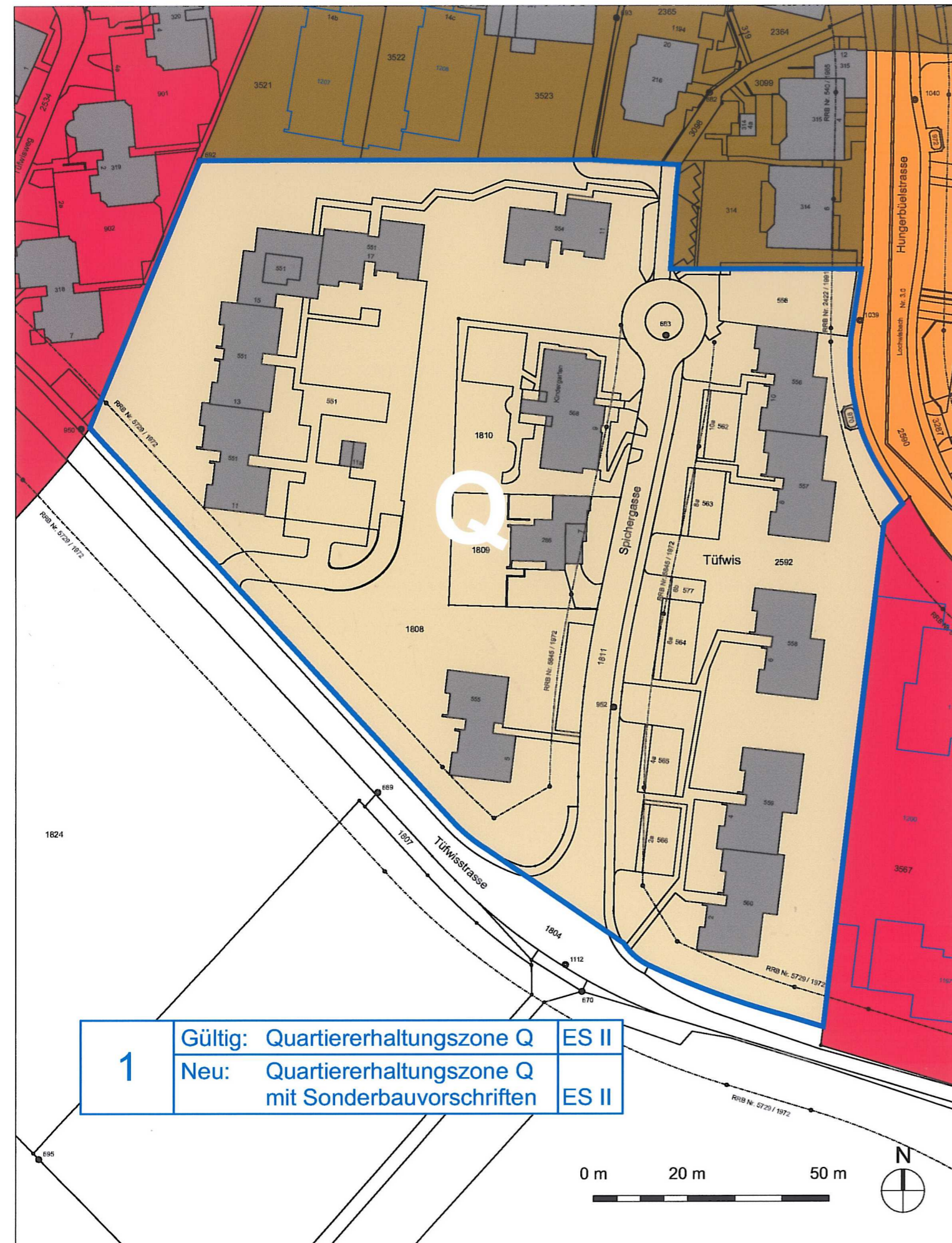
Von der Baudirektion genehmigt - 2. Feb. 2016

Für die Baudirektion

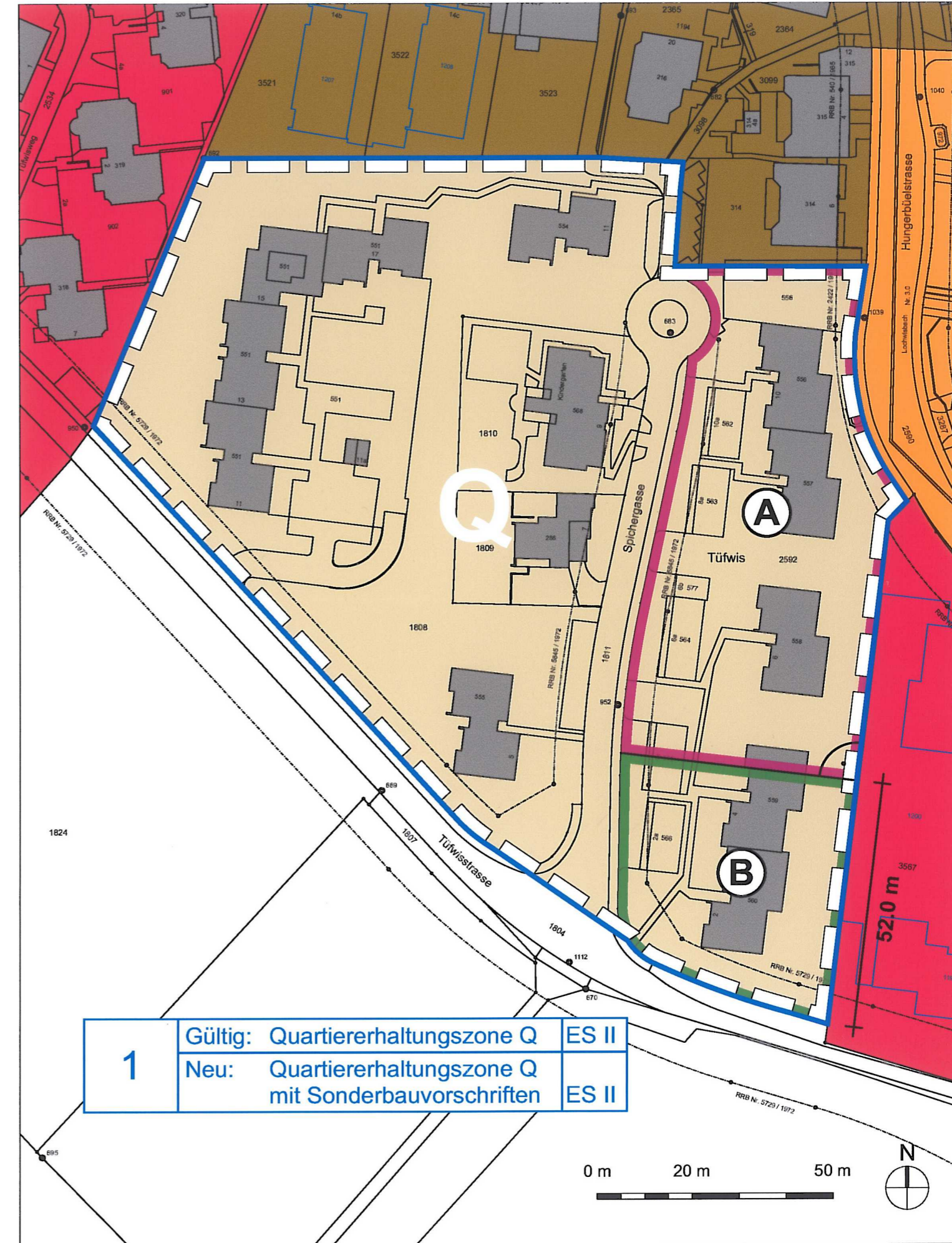
BDV Nr. 0037/16

Gattikon, 12. August 2015
21'254 DCH-ph








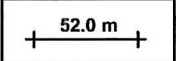
Ausschnitt Zonenplan vom 25. September 2006
mit Abgrenzung der festgesetzten Änderungen



Ausschnitt Zonenplan vom 21. September 2015
mit Abgrenzung der festgesetzten Änderungen



Änderung Zonenplan

			ES
	Kernzone	K	III
	Quartiererhaltungszone	Q	II
	Wohnzone II	W II	II
	Wohnzone III	W III	II
	Sonderbauvorschriften		
	Festgesetzte Änderungen		
	Abgrenzung der Teilbereiche A und B		
	Bemassung		

Kantonale und regionale Nutzungszonen

	Landwirtschaftszone
--	---------------------

Gemeinde Winkel

Teilrevision der Nutzungsplanung 2015 Bau- und Zonenordnung, Zonenplan

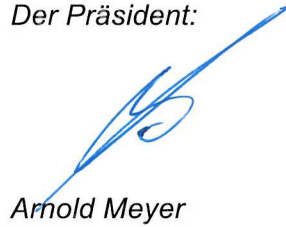
Sonderbauvorschriften im Bereich der
Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse

Festgesetzte Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (Auszug aus der BZO)

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am
21. September 2015

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Arnold Meyer

Der Gemeindegeschreiber:



Werner Wegmann

Von der Baudirektion genehmigt

- 2. Feb. 2016

Für die Baudirektion



BDV Nr. 0037/16

Gattikon, 14. Oktober 2015
21'254 DCH-ph

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; festgesetzt
am 21. September 2015; geänderte Kapitel **rot**
dargestellt

- 1 Erlass
- 2 Zoneneinteilung
- 3 Empfindlichkeitsstufen
- 4 Kernzone K
- 5 **Quartiererhaltungszone**
 - 5.1 Bauvorschriften
 - 5.2 Dachgestaltung
 - 5.3 Nutzweise
 - 5.4 Abbruch und Wiederaufbau
 - 5.5 Umgebungsgestaltung
 - 5.6 Ergänzende Vorschriften für das Quartier Angelrain
 - 5.7 **Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse**
- 6 Wohnzonen
- 7 Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG
- 8 Zone für öffentliche Bauten
- 9 Freihaltezone F
- 10 Ergänzende Bauvorschriften
 - 10.1 Grenz- und Gebäudeabstände
 - 10.1.1 Grosser und kleiner Grundabstand
 - 10.1.2 **Mehrlängenzuschlag**
 - 10.1.3 bis 10.5 *unverändert*
- 11 Weitere Festlegungen
- 12 Schlussbestimmungen
- 13 **Inkrafttreten**

Bau- und Zonenordnung vom 25. September 2006 (Auszug)
mit Ergänzungen vom 21. September 2015 (rot dargestellt).

5 Quartiererhaltungszone

Die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Quartiere **Angelrain und Tüfwis / Spichergasse** sollen in ihrer Nutzungsstruktur und baulichen Gliederung erhalten werden.

5.1 bis 5.6 *unverändert*

5.7 Sonderbauvorschriften für das Quartier Tüfwis / Spichergasse

¹ Die Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse kann alternativ zu den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung nach den Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 BZO überbaut werden. Soweit die Sonderbauvorschriften keine anders lautenden Bestimmungen enthalten, gelten die Vorschriften der Quartiererhaltungszone Q sowie alle weiteren in Zusammenhang mit dieser Zone stehenden materiellen Bauvorschriften.

² Die Sonderbauvorschriften ermöglichen eine teilweise Neuüberbauung des Gebietes einerseits sowie eine Verdichtung nach innen andererseits. Ausserdem sollen, unbesehen der Neuüberbauung, die vorhandenen Wohnqualitäten sowie die quartiertypischen Merkmale gesichert werden.

³ Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung sind gemäss den Anforderungen von § 71 PBG besonders gut zu gestalten sowie zweckmässig auszustatten und auszurüsten.
- b) Das Bebauungskonzept wird in einem das gesamte Gebiet der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse umfassenden Gestaltungsplan gemäss §§ 83 ff. PBG festgehalten. Eine Aufteilung auf mehrere Gestaltungspläne ist nicht gestattet.
- c) Ein Gestaltungsplan im Sinne von lit. b darf den Rahmen der Bau- und Zonenordnung und dieser Sonderbauvorschriften nicht überschreiten.

⁴ Grundmasse für die Sonderbauvorschriften und den dazugehörenden Gestaltungsplan in der Quartiererhaltungszone Q Tüfwis / Spichergasse:

Grösste Höhe m ü. M. (Gebäude- und Gesamthöhe):

- östlich der Spichergasse
- Teilbereich A¹⁾ 472.00
- Teilbereich B¹⁾ 468.00

Gebäude- und Gesamthöhe max. m:

- westlich der Spichergasse 16.5

Gebäuelänge max. m:

- östlich der Spichergasse 50.0
- westlich der Spichergasse 80.0

Baumassenziffer max. m³/m² 3.0

Abstände:

- Grosser Grundabstand min. m 12.0
- Kleiner Grundabstand min. m 8.0
- Grundabstand min. m im Teilbereich A¹⁾ östlich der Spichergasse 12.0

¹⁾ Abgrenzung der Teilbereiche A und B gemäss Eintrag im Zonenplan.

⁵ Für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile gilt ein Abstand von Strassen, Plätzen und öffentlichen Wegen von mindestens 3.5 m soweit der Abstand nicht durch Baulinien festgelegt ist.

⁶ Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der festgelegten Gebäude- und Gesamthöhe nicht vorgeschrieben.

⁷ Abgrabungen sind bis maximal 1.0 m unter den gewachsenen Böden und bis zur Hälfte des betreffenden Gebäudeumfanges gestattet.

⁸ Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Sachverhalte zu regeln:

- Sicherstellen eines einheitlichen sowie zeitgemässen Überbauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung des überwiegenden Weiterbestandes des Gebäudes Vers. Nr. 551.
- Sicherstellen von qualitätvollen Freiflächen mit vielfältigen Zweckbestimmungen.
- Sicherstellen des Erhalts des Charakters der Quartiererhaltungszone.
- Sicherstellen eines besonders sorgfältig gestalteten Überganges zu den umgebenden Bebauungen.

- Sicherstellen, dass der Verlauf des gewachsenen Bodens im Wesentlichen erhalten bleibt.
- Sicherstellen, dass die archäologische Zone bzw. die sich daraus ergebenden Massgaben berücksichtigt werden.
- Schaffen der Voraussetzungen für die Anordnung eines freistehenden Kindergartens im Teilbereich B gemäss Eintrag im Zonenplan.
- Schaffen der Voraussetzungen für ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Haushaltformen insbesondere auch mit Familienwohnungen.
- Sicherstellen, dass alle neu erstellten Wohneinheiten alters- und behindertengerecht zugänglich und hierfür benutzbar sind. Ausserdem muss das Innere aller neu erstellten Wohneinheiten an die Bedürfnisse von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung anpassbar sein.

10 Ergänzende Bauvorschriften

10.1 Grenz- und Gebäudeabstände

10.1.1 *unverändert*

10.1.2 Mehrlängenzuschlag

¹ *unverändert*

² In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG sowie in der Quartiererhaltungszone Tüfwis / Spichergasse bei der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 5.7 Abs. 1 bis 8 erhöht sich der Grundabstand um einen Viertel der Fassadenmehrlänge über 25.0 m, jedoch höchstens um 6.0 m.

10.1.3 bis 10.5 *unverändert*

13 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

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