

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Rafz werden zu einer

GEMEINDEVERSAMMLUNG

**am Montag, 20. März 2017, 20.00 Uhr
im Zentrum Tannewäg in Rafz**

eingeladen. Folgende Geschäfte werden behandelt:

1. Genehmigung der Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schallmenacker der Politischen Gemeinde Rafz bei Minderausgaben von 463'311.10 Franken und Gesamtkosten von 12'436'688.90 Franken inkl. MWST.
2. Genehmigung Verkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082, 2'506 m² erschlossenes Land in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ an die beltronic Industrie-PC AG, Im Chapf 8, 8455 Rüdlingen, zum Preis von 300 Franken/m², Total 751'800 Franken.
3. Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tierloch“, 2. Revision, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529 der Grundeigentümerin Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz.
4. Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes.

Aktenauflage, Stimmregister und Anfragen

Die Akten, das Stimmregister und die Abschiede der Rechnungsprüfungskommission liegen zwei Wochen vor der Versammlung, also ab **Montag, 6. März 2017**, im Gemeindehaus Rafz (Schalter Kanzlei, 3. Ebene) während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf. Interessierte Personen können ab dem gleichen Zeitpunkt die Weisungen in schriftlicher Form bei der Gemeindeverwaltung beziehen oder auf der Homepage www.rafz.ch unter den Rubriken „News“ oder „Gemeindeversammlungen“ herunterladen. Anfragen von allgemeinem Interesse sind gemäss § 51 des Gemeindegesetzes **spätestens 10 Arbeitstage** (Montag, 6. März 2017) vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich und von der anfragenden Person unterzeichnet einzureichen.

Stimmberechtigung

Die Stimmberechtigung richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte.

Rafz, 6. März 2017

Gemeinderat Rafz



- 1. Genehmigung der Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schalmenacker der Politischen Gemeinde Rafz bei Minderausgaben von 463'311.10 Franken und Gesamtkosten von 12'436'688.90 Franken inkl. MWST.**
-

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

Die Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schalmenacker der Politischen Gemeinde Rafz bei Minderausgaben von 463'311.10 Franken und Gesamtkosten von 12'436'688.90 Franken inkl. MWST zu genehmigen.

WEISUNG

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Rafz haben an der Urnenabstimmung vom Sonntag, 18. Mai 2014 dem Variantenantrag für einen Baukredit über 12.9 Mio. Franken inkl. Erschliessung, 8 % MWST und allfälliger Reserve für die Erstellung des Projektes „Saalsporthalle mit Klappbühne inkl. Anpassung Baukörper“ den Vorzug gegeben.

Die Kern Bauherrenberatung GmbH, Zürich, wurde mit der Projektleitung zur Durchführung einer Totalunternehmer-Submission im selektiven Verfahren (zweistufiges Submissionsverfahren) beauftragt. Aufgrund bester Erfüllung der Zuschlagskriterien wurde der Bauauftrag zur Realisierung einer neuen Saalsporthalle an die Implanzia Schweiz AG, Frauenfeld, vergeben. Die Projektierung und der Ausbau der damit verbundenen Erschliessungsanlagen Schalmenackerwäg erfolgte durch die calörscher hiner Ingenieure Geometer Planer AG (ch), Eglisau.

Für die Begleitung bzw. Projektleitung der Politischen Gemeinde Rafz als Bauherrin während der Bauausführung entschied der Gemeinderat, die Planungs- und Baumanagement AG (PBM), St. Gallen, vertreten durch Rudolf Hirt, als externe Fachperson beizuziehen.

Zusätzlich setzte der Gemeinderat für die Begleitung des Bauprojektes eine Baukommission, bestehend aus folgenden Personen ein:

- Hélène Sigrist, Präsidentin, Vertreterin Gemeinderat, Ressort Hochbau
- Jürg Sigrist, Mitglied, Vertreter Gemeinderat, Ressort Präsidiales
- Heinz Stamm, Mitglied, Vertreter Schule, Hauswart Götzen
- Mathias Neukom, Mitglied, Vereinsvertreter
- Monica Lötscher, Mitglied, Vereinsvertreterin

Projektablauf

Mit den Bauarbeiten wurde am 27. November 2014 (Spatenstich) begonnen. Die wichtigsten Bauetappen im Überblick kurz zusammengefasst:

- Ende Dezember 2014: Aushub abgeschlossen
- Februar 2015: Fertigstellung Wände im Untergeschoss
- April 2015: Fertigstellung sämtlicher Hallenwände
- Juni 2015: Montage der Holzdachträger
- Juli 2015: Aufrichtfest
- September 2015: Montage Bühne und feste Hallengeräte
- November 2015: Einbringen des Hallenbodens
- Dezember 2015: Schlussarbeiten
- 22. Januar 2016: Übergabe der Saalsporthalle an die Gemeinde
- 1. Februar 2016: Anstellung des neuen Hallenwartes
- 7. März 2016: Inbetriebnahme der Saalsporthalle
- 26. bis 28. Mai 2016: Offizielle Eröffnungsfeier

Die Bauarbeiten konnten termingerecht ausgeführt und von der Totalunternehmerin Implenia AG termingerecht der Politischen Gemeinde Rafz als Eigentümerin übergeben werden.

Bauabrechnung

Mit Schreiben vom 24. November 2016 unterbreitete die Implenia AG der Baukommission die Schlussabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle. Bei einem bewilligten Kredit von 12'900'000 Franken inkl. MWST schliesst die Bauabrechnung über den Neubau der 3-fach Saalsporthalle Schalmenacker mit Minderausgaben von 463'311.10 Franken und Gesamtkosten von 12'436'688.90 Franken inkl. MWST ab.

Die Baukommission hat die Abrechnung an ihrer Sitzung vom 24. November 2016 geprüft und für richtig befunden. Die Baukommission beantragte dem Gemeinderat, die Abrechnung zu genehmigen und dem Souverän zur Abnahme an der Gemeindeversammlung vom Montag, 20. März 2017 zu unterbreiten.

Der Gemeinderat hat die Abrechnung geprüft, für richtig befunden und an seiner Sitzung vom 13. Dezember 2016 genehmigt.

Genehmigter Kredit Urnenabstimmung 18. Mai 2014

- Erschliessungskosten Fr. 790'000.00
- Erstellungskosten mit mobiler Bühne, TU-Angebot inkl. Budgetpositionen Fr. 10'620'000.00
- Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Baunebenkosten, Bauherrenleistungen Fr. 588'200.00
- Reserve / Rundungen Fr. 501'800.00

Total Kosten Neubau Saalsporthalle inkl. mobiler Bühne und MWST Fr. 12'500'000.00

- Genehmigung Variantenantrag Option Klappbühne, Mehrkosten für Anpassung Baukörper und Einbau Klappbühne inkl. 8 % MWST Fr. 400'000.00

Total Kosten Neubau Saalsporthalle inkl. Klappbühne und MWST Fr. 12'900'000.00

Bauabrechnung Neubau Saalsporthalle Büro PBM AG

- Baukredit Fr. 12'900'000.00
- Erschliessungskosten Fr. - 732'109.70
- Abrechnung Totalunternehmer Implenia Schweiz AG Fr. - 10'712'263.15
- Betriebseinrichtungen Fr. - 348'607.60
- Baunebenkosten Fr. - 643'708.45

Kreditunterschreitung Neubau Saalsporthalle Schalmacker inkl. MWST Fr. 463'311.10

Total Kosten Neubau Saalsporthalle Schalmacker inkl. MWST Fr. 12'436'688.90

Abrechnung Neubau Saalsporthalle Finanzabteilung

1. Ausgaben

Abrechnung Büro PBM AG, St. Gallen, vom 28. November 2016 Fr. 12'436'688.90

Total Kosten Neubau Saalsporthalle Schalmacker Fr. 12'436'688.90

2. Bewilligter Kredit

Kommunale Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 Fr. 12'900'000.00

3. Kreditunterschreitung Fr. 463'311.10

4. Buchhaltungsnachweis

Konto 342.5030.00, Neubau Saalsporthalle Fr. 11'704'579.20

Diverse Konten gemäss separater Abrechnung (Erschliessung) Fr. 732'109.70

Total Kosten Neubau Saalsporthalle Schalmacker Fr. 12'436'688.90

5. Einnahmen Sportförderung KASAK (kantonales Sportanlagenkonzept)

Sportamt Kanton Zürich, Teilzahlung vom 7. Dezember 2015	Fr. 1'000'000.00
Sportamt Kanton Zürich, Schlusszahlung vom 29. Dezember 2016	Fr. 200'000.00
Total Einnahmen	<u>Fr. 1'200'000.00</u>

Abrechnung Erschliessungsanlagen Schalmenackerwäg (In Bauabrechnung Saalsporthalle enthalten)

1. Ausgaben

Abrechnung calörtscher hirner AG, Eglisau, vom 30. September 2016:

Strassenausbau inkl. Beleuchtung und Entwässerung	Fr. 286'009.85
Neubau Frischwasserhauptleitung inkl. Hydranten und Anschlussleitung	Fr. 111'881.50
Neubau Mischwasserkanalisationsleitung inkl. Ersatz Kontrollschacht	Fr. 146'126.75
Neubau Werkleitungen für Elektrizität, Swisscom und Kabelfernsehen	Fr. 58'301.40
Neubau Vor- und Rücklauf-Fernwärmeleitungen	<u>Fr. 129'790.20</u>
Total Kosten Neubau Erschliessungsanlagen Schalmenackerwäg	<u>Fr. 732'109.70</u>

2. Bewilligter Kredit

Kommunale Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014	Fr. 790'000.00
--	----------------

3. Kreditunterschreitung	<u>Fr. 57'890.30</u>
--------------------------	----------------------

4. Buchhaltungsnachweis

Konto 342.5030.00, Vorprojekt Neubau Saalsporthalle*	Fr. 50'800.05
Konto 620.5010.18, Ausbau Erschliessungsstrasse Schalmenackerwäg	Fr. 444'001.40
Konto 701.5011.40, Wasserleitung Ausbau Schalmenackerwäg	Fr. 95'260.65
Konto 710.5011.09, Abwasserleitung Schalmenackerwäg	Fr. 132'080.21
Mehrwertsteuern	<u>Fr. 9'967.39</u>
Total Kosten Neubau Saalsporthalle Schalmenacker	<u>Fr. 732'109.70</u>

*Die Finanzabteilung hat jeweils die ersten Teilrechnungen für die technischen Arbeiten (Ingenieurleistungen) für den Strassenausbau, für die Strassenentwässerung (Fr. 22.720.05), für den Neubau der Frischwasser-Hauptleitung (Fr. 9'000.--), für den Neubau der Mischwasserkanalisationsleitung (Fr. 9'000.-- + Fr. 2'700.--), für den Neubau der Werkleitungen (Fr. 3'600.--) und für den Neubau der Fernwärmeanlagen (Fr. 3'780.--), alle datiert vom 31. Dezember 2013, total Fr. 50'800.05, dem Konto Vorprojekt Neubau Saalsporthalle belastet.

5. Einnahmen / Kostenbeteiligungen

Beteiligung Holzwärmegenossenschaft Rafz am Strassenausbau	Fr. 10'000.00
(Betrag in Gesamtkosten Erschliessungsanlagen enthalten)	

Begründung Mehr- und Minderkosten

Saalsporthalle, Büro PBM AG

Die Baukommission wie auch der Gemeinderat verzichten auf eine detaillierte Auflistung der Mehr- und Minderkosten für den Neubau der Saalsporthalle Schalmenacker, da diese in der Bauabrechnung nachgewiesen ist. Gewisse Arbeitsaufträge (in der Bauabrechnung ebenfalls ersichtlich) wurden zudem von der Baukommission selbstständig, d.h. ohne die Totalunternehmerin Implenia AG, vergeben. Der Hauptgrund für die Kostenunterschreitung lag darin, dass die im Kostenvoranschlag enthaltene Position Reserve über 501'800 Franken nicht benötigt wurde. Zudem entschied der Gemeinderat, für die Kontrolle und Umsetzung der Mängelbehebung und Garantiearbeiten sowie deren Begleitung durch das Büro PBM AG Rückstellungen in Höhe von 50'000 Franken in die Bauabrechnung einzustellen. Die Position Reserve abzüglich den Rückstellungen ergibt einen Betrag von 451'800 Franken, wodurch noch eine Differenz von 11'511.10 Franken gegenüber der effektiven Kreditunterschreitung von 463'311.10 Franken resultiert.

Erschliessungsanlagen Schalmenackerwäg, Büro ch AG

Der Neubau der Erschliessungsanlagen Schalmenackerwäg schliesst insgesamt mit Minderkosten von 60'890.30 Franken bei Gesamtkosten von 732'109.70 Franken inkl. MWST ab. Die Kreditunterschreitung resultiert hauptsächlich aufgrund Minderkosten beim Strassenausbau, dem Neubau der Wasserhauptleitung und Mischwasserkanalisationsleitung sowie den übrigen Werkleitungen (Elektrizität, Swisscom und Kabelfernsehen). Die Mehr- und Minderkosten sind in der Bauabrechnung aufgeführt, weshalb auch hier auf eine detaillierte Auflistung verzichtet wird.

Erwägungen

Bei einem bewilligten Kredit von 12'900'000 Franken inkl. MWST schliesst die Bauabrechnung über den Neubau der 3-fach Saalsporthalle Schalmenacker mit Minder Ausgaben von 463'311.10 Franken und Gesamtkosten von 12'436'688.90 Franken inkl. MWST ab.

Gestützt auf Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz beschliesst die Gemeindeversammlung die Abnahme von Abrechnungen über Kredite, die von den Stimmberechtigten bewilligt wurden. Die Abrechnung des Neubaus der Saalsporthalle Schalmenacker wird deshalb der Gemeindeversammlung vom Montag, 20. März 2017 zur Genehmigung unterbreitet.

Rafz, 13. Dezember 2016

Gemeinderat Rafz

Der Präsident: Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi

Behördliche Referentin: Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist

Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 20. Februar 2017

Die RPK hat die Bauabrechnung und den Antrag des Gemeinderates im Detail geprüft.

An der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 haben die Stimmbürger von Rafz einem Baukredit über Fr. 12'900'000.00 inkl. MWST für den Neubau der Saalsporthalle, inkl. Klappbühne, zugestimmt. Der Baukredit beinhaltet eine Reserve von Fr. 501'800.00.

Die Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schalmenacker der politischen Gemeinde Rafz schliesst bei Minderkosten von Fr. 463'311.10 mit Gesamtkosten von Fr. 12'436'688.90 inkl. MWST ab.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung vom 20. März 2017 die Zustimmung zu dieser Bauabrechnung.

Rafz, 20. Februar 2017

Rechnungsprüfungskommission Rafz

Der Präsident:

Der Aktuar:

Karl Schweizer

Hans Jakob Urech

2. **Genehmigung Verkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082, 2'506 m² erschlossenes Land in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ an die beltronic Industrie-PC AG, Im Chapf 8, 8455 Rüdlingen, zum Preis von 300 Franken/m², Total 751'800 Franken.**
-

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Dem Verkauf des Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 7082, 2'506 m² erschlossenes Land in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“, an die beltronic Industrie-PC AG, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen, zum Preis von 300 Franken/m², Total 751'800 Franken, zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Eigentumsübertragung (Grundbuchanmeldung) über den Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. 7082 mit der beltronic Industrie-PC AG, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen, rechtskräftig auf dem Notariat und Grundbuchamt Eglisau zu beurkunden.

WEISUNG

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Rafz ist Eigentümerin des 2'506 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. 7082 in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ in Rafz. Das Grundstück resultierte als „Restfläche“ aus dem Verkauf von drei Teilparzellen des ehemaligen Gemeindegrundstücks alt Kat.-Nr. 6886 mit einer damaligen Fläche von 5'756 m². An der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014 haben die Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderates, drei Teilflächen dieser Parzelle an private Gewerbetreibende aus Rafz und Umgebung zu veräussern, zugestimmt. Damit die Grundstücke überbaut werden konnten, mussten die notwendigen Erschliessungsanlagen (Zufahrtsstrasse, Werkleitungen, Strom etc.) erstellt werden. Die Stimmberechtigten haben die anteilmässigen Erschliessungskosten an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014 ebenfalls bewilligt. Zudem wurde festgehalten, dass die Erschliessungskosten bei einer späteren Veräusserung der Parzelle dem Verkaufspreis angerechnet werden. Mit den Käufern wurde vereinbart, dass die Erschliessungsanlagen nach Fertigstellung und Abnahme durch die Politische Gemeinde Rafz ins öffentliche Eigentum übergehen. In der Zwischenzeit sind die Erschliessungsanlagen erstellt und abgenommen.

Verkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082

Am 1. Dezember 2016 fand eine Besprechung zwischen Benno Ledergerber, Präsident des Verwaltungsrates der beltronic Industrie-PC AG, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen, dem Gemeindepräsident und dem Gemeindeschreiber, zwecks Interesse am Erwerb der Gemeindeparzelle Kat.-Nr. 7082, 2'506 m² erschlossenes Bauland in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ statt.

Die beltronic Industrie-PC AG wurde am 24. Februar 1995 gegründet und ist im Handelsregister des Kantons Schaffhausen seit 3. März 1995 verzeichnet. Das Unternehmen entwickelt, produziert, vertreibt und handelt mit Industriecomputern und damit zusammenhängenden Peripherieeinheiten. Das Geschäft befindet sich aktuell an der Wohnadresse des Verwaltungsratspräsidenten und benötigt mehr Platz, weshalb beltronic Industrie PC AG auf der Suche nach einem neuen, geeigneten Standort ist. Geplant ist, im östlichen Teil des Gemeindegrundstücks eine Produktionshalle zu errichten, so bestünde im westlichen Teil Platz für eine allfällige spätere Erweiterung oder den Bau einer zweiten Produktionshalle. Solange Benno Ledergerber das Geschäft als Verwaltungsratspräsident weiterhin führt, bleibt der Firmensitz in Rüdlingen. Mit der Übergabe des Geschäftes an seine beiden Söhne wird zu einem späteren Zeitpunkt auch der Firmensitz nach Rafz verlegt.

Zudem ist geplant, dass auch die beltronic inox AG, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen, welche Geländer aus Edelstahl konzipiert, baut, installiert und Handel mit Edelstahlmaterialien und entsprechendem Zubehör betreibt sowie Arbeiten im Bereich Bau, Baudienstleistungen und Abbruch ausführt, den Betrieb nach Rafz auf dasselbe Gemeindegrundstück verlegt.

Das Unternehmen wurde am 15. Dezember 2004 gegründet und ist seit 20. Dezember 2004 ebenfalls im Handelsregister des Kantons Schaffhausen verzeichnet. Benno Ledergerber ist einziges Mitglied des Verwaltungsrates.

Käuferin der ganzen Parzelle ist jedoch die beltronic Industrie-PC AG.



Planausschnitt Gemeindeparzelle Kat.-Nr. 7082

Zahlungsversprechen

Am 3. Dezember 2016 bestätigt Benno Ledergerber gegenüber dem Gemeindeschreiber sein Einverständnis mit dem Kaufpreis von 300 Franken/m², Total 751'800 Franken für den Erwerb des 2'506 m² grossen Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 7082 und ersucht die Gemeinde, die nötigen Schritte (Entwurf Kaufvertrag) in die Wege zu leiten. Mit der Schaffhauser Kantonalbank hat das Unternehmen die Finanzierung abgeklärt. Diese bestätigt gemäss Schreiben vom 7. Dezember 2016, dass eine Finanzierung des Grundstückskaufs aufgrund der derzeitigen Vermögensverhältnisse der beltronic Industrie-PC AG unter banküblichen Bedingungen vorstellbar wäre.

Kaufvertrags-Entwurf

Das Notariat und Grundbuchamt Eglisau hat im Auftrag des Gemeinderates einen Kaufvertrags-Entwurf für die Veräusserung der Restparzelle vorbereitet. Der Kaufvertrag wurde am 9. Februar 2017 öffentlich beurkundet.

Die Grundbuchanmeldung (Eigentumsübertragung) erfolgt vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung (Vorbehaltsvermerk im Kaufvertrag). Im Kaufvertrag ist zudem eine Konventionalstrafe in Höhe von 4'000 Franken festgehalten, sollte die erwerbende Partei den Vertrag nicht erfüllen. Der Betrag ist eine Aufwandsentschädigung zu Gunsten der Politischen Gemeinde Rafz und nur dann geschuldet, falls die beltronic Industrie PC AG die Eigentumsübertragung nicht vollziehen sollte.

Kaufpreis bzw. Einnahmen Gemeinde

Bei einer Grundstücksfläche von 2'506 m² und einem Verkaufspreis von 300 Franken/m² resultieren für die Politische Gemeinde Rafz Einnahmen von 751'800 Franken. Das Gemeindeland weist im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde Rafz einen Wert von 751'800 Franken (300 Franken/m²) auf. Somit resultiert weder ein Buchgewinn noch ein Buchverlust.

Rafz, 10. Januar 2017

Gemeinderat Rafz

Der Präsident: Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi

Behördlicher Referent: Finanzvorstand Jürg Sigrist

Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 7. Februar 2017

Das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082, 2'506 m² erschlossenes Land in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ soll verkauft werden an die beltronic Industrie-PC AG, Im Chapf 8, 8455 Rüdlingen, zum Preis von Fr. 300.-/m², Total Fr. 751'800.-.

Die RPK hat dieses Geschäft geprüft. Der Verkaufspreis entspricht dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014.

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 20. März 2017 die Zustimmung zu diesem Antrag.

Rafz, 7. Februar 2017

Rechnungsprüfungskommission Rafz

Der Präsident:

Der Aktuar:

Karl Schweizer

Hans Jakob Urech

3. Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tierloch“, 2. Revision, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529 der Grundeigentümerin Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz.

ANTRAG

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Dem privaten Gestaltungsplan „Tierloch“, 2. Revision, der Grundeigentümerin Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529, bestehend aus:
 - dem Situationsplan Massstab 1:1000, vom 1. Juli 2015, revidiert am 3. Mai 2016,
 - den Bauvorschriften Art. 1 bis 13 vom 3. Mai 2016,
 - dem Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV vom 3. Mai 2016,wird zugestimmt.
2. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus dem öffentlichen Planauflageverfahren wird genehmigt.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Tierloch“ zu genehmigen.
4. Sofern sich als Folge des Genehmigungsverfahrens oder von Rekursentscheiden Änderungen am privaten Gestaltungsplan „Tierloch“ als notwendig erweisen, wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind gestützt auf § 68a des kantonalen Gemeindegesetzes öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

WEISUNG

Sachverhalt

Zur Erweiterung des Garten-Centers der Hauenstein AG stimmte die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Rafz am 29. Juni 1998 dem privaten Gestaltungsplan „Tierloch“ zu. Mit Verfügung vom 27. August 1998 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den Gestaltungsplan.

Das Garten-Center wurde bis 2004 in vier Etappen erweitert. Für die Baumschulen der Hauenstein AG war es von substanzieller Bedeutung, auch künftig ihre Verkaufsflächen im Garten-Center erweitern zu können. Deshalb strebte die Hauenstein AG eine Revision des Gestaltungsplanes an, insbesondere um ihre überdeckten Verkaufsflächen weiter Richtung Süden auszudehnen und entlang dem Lachewäg rund 60 neue Parkplätze erstellen zu können. Die Gemeindeversammlung stimmte am 19. Juni 2006 der Änderung (1. Revision) des privaten Gestaltungsplans „Tierloch“ zu. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den Gestaltungsplan am 12. Dezember 2006.

Da die baulichen Möglichkeiten des heutigen Gestaltungsplan-Perimeters weitgehend ausgeschöpft sind, gelangte die Hauenstein AG mit einer 2. Revision des privaten Gestaltungsplans „Tierloch“ an den Gemeinderat.

Vorprüfung

Am 10. November 2015 hat der Gemeinderat zum privaten Gestaltungsplanentwurf „Tierloch“, 2. Revision, der Grundeigentümerin Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529, Stellung genommen und zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Raumplanung, verabschiedet.

Stellungnahme ARE

Mit Schreiben vom 18. April 2016 nahm das ARE zum Gestaltungsplan „Tierloch“ Stellung. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anträge seitens ARE wurde der Gestaltungsplan als genehmigungsfähig beurteilt.

Der vorliegende private Gestaltungsplan „Tierloch“ umfasst eine Gesamtrevision des mit Verfügung der Baudirektion vom 12. Dezember 2006 genehmigten privaten Gestaltungsplans „Tierloch“. Im Gebiet „Tierloch“ betreibt die Hauenstein AG ein Garten-Center. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan werden die baulichen Möglichkeiten erweitert und die Nutzung teilweise intensiviert. Der Perimeter des Gestaltungsplans wird lediglich auf den bereits bestehenden Flurweg „Churzfurt“ ausgeweitet, der für die Zufahrt zum Garten-Center im Einbahnbetrieb vorgesehen ist; ansonsten bleibt der Perimeter des Gestaltungsplans gleich. Die Verkaufsflächen insgesamt werden zwar nicht erweitert, jedoch neu in Gebäuden untergebracht. Die Parkplatzzahl wird von 143 auf 194 erhöht. Nach Prüfung der Unterlagen in Zusammenarbeit mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).

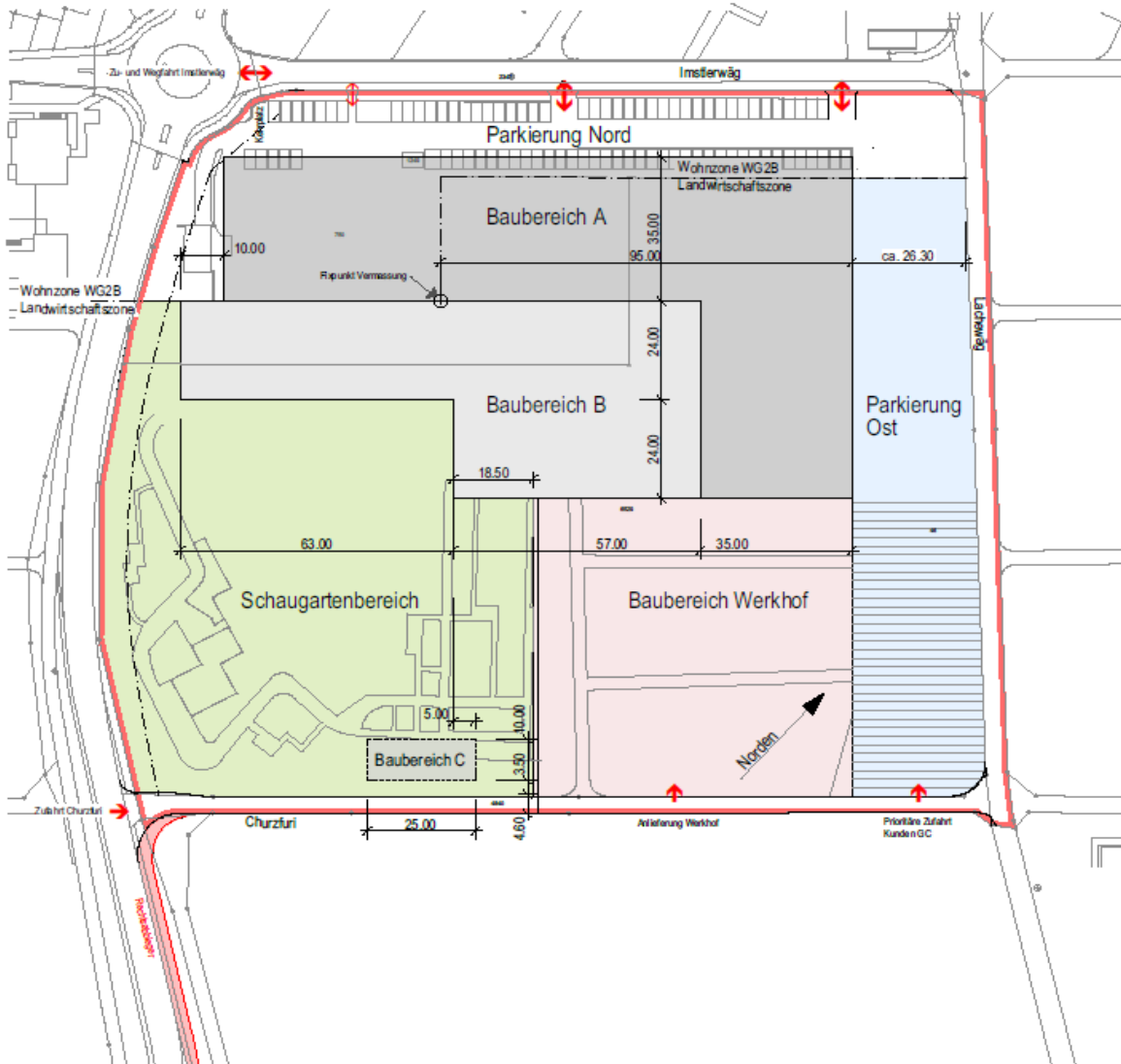
Öffentliche Auflage und Anhörung

Die angrenzenden Gemeinden Wil, Eglisau, Rüdlingen SH, Buchberg SH wurden als nebengeordnete sowie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) als übergeordnete Planungsträger zur Anhörung innerhalb der 60-tägigen Auflagefrist vom 3. Juni bis 3. August 2016 eingeladen. Die Gemeinden und die PZU haben die Gestaltungsplanrevision zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen erhoben.

Bauvorschriften privater Gestaltungsplan Tierloch

Privater Gestaltungsplan "Tierloch", Rafz / Plan Mst. 1:1000

Rafz, 1. Juli 2015 / rev. 3.5.2016 / us



Situationsplan Gestaltungsplan „Tierloch“

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Gestützt auf §§ 83 bis 89 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (PBG) erlässt die Grundeigentümerin den nachstehenden Gestaltungsplan Tierloch.
- 1.2 Es gelten die Bestimmungen dieser Bauvorschriften sowie der zugehörige Plan im Mst. 1:1000.
- 1.3 Wo der Gestaltungsplan keine Regelung trifft, gilt die Bau- und Zonenordnung (BZO), insbesondere die Vorschriften über die Wohnzone B mit Gewerbebeerbauung WG2B resp. das kantonale Planungs- und Baugesetz.
- 1.4 Dieser Gestaltungsplan ersetzt alle früheren Versionen.

2. *Geltungsbereich*

Der Gestaltungsplan und diese Bauvorschriften gelten für das durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Gebiet.

3. *Zweck und Zielsetzung*

Das gesamte Perimetergebiet dient dem Verkauf von Produkten und den dazu notwendigen Infrastruktureinrichtungen, welche im Zusammenhang mit dem Gartenbau resp. mit einem Garten-Center stehen. Bauten und Anlagen sollen sich im Hinblick auf ihre Dimensionen und Materialisierung gut ins Landschaftsbild einordnen. Insbesondere dienen dazu der Schaugarten und eine gezielte Bepflanzung der das Areal umgebenden Parkierungsflächen. Zudem geregelt werden die Parkierung, das Verkehrsregime, die Erschliessung und insbesondere auch die neue, direkte Zufahrt Churzfurt.

4. *Neue Bauten und Anlagen*

Oberirdische, neue Hauptgebäude dürfen nur in den im Gestaltungsplan bezeichneten Baubereichen erstellt werden. Übrige Bauten und Anlagen bzw. Einrichtungen sind im Rahmen der zonengemässen Bestimmungen resp. den Bestimmungen dieses Gestaltungsplans gestattet. Für alle Bauten und Anlagen innerhalb der Verkehrsbaulinie entlang der Bahnhofstrasse kommt § 100 PBG zur Anwendung.

Die Geschosshöhen sind innerhalb der zulässigen Höhenprofile frei, ebenso die Ausnützungsziffern.

4.1 *Grundmasse Baubereich A*

Gebäude im Baubereich A haben sich an die nachfolgenden Grundmasse zu halten.

Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Firsthöhe	max. 7.0 m

4.2 *Grundmasse Baubereich B*

Gebäude im Baubereich B haben sich an die nachfolgenden Grundmasse zu halten.

Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Firsthöhe	max. 0.0 m

4.3 Grundmasse Baubereich C

Gebäude im Baubereich C haben sich an die nachfolgenden Grundmasse zu halten.

Gebäudehöhe	max. 4.0 m
Firsthöhe	max. 2.5 m

4.4 Grundmasse Baubereich Werkhof

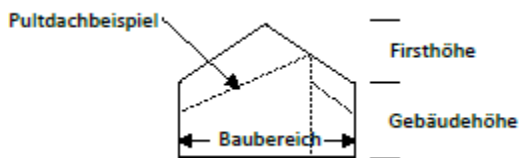
Dieser Bereich dient den notwendigen Infrastruktur- und Ergänzungseinrichtungen (Produktion, Lagerung, Aussenverkauf, Rüst- und Anlieferungseinrichtungen etc.). Gebäude in diesem Bereich sind frei platzierbar und haben sich an die nachfolgenden Grundmasse zu halten.

Gebäudehöhe	max. 4.5 m
Firsthöhe	max. 2.0 m

4.5 Dachform für neue Hauptgebäude in den Baubereichen

Freie Dachform zulässig innerhalb des Höhenprofils basierend auf der zulässigen Gebäude- resp. Firsthöhe über der Grundfläche des Baubereichs. Pultdächer müssen innerhalb des zulässigen Höhenprofils liegen.

Definition zulässiges Höhenprofil:



5. Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind mit Ausnahme des Schaugartenbereichs auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese können ungeachtet ihrer Grundfläche ohne Abstand zu anderen Gebäuden errichtet werden.

6. Bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb des Baubereiches

Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie. Bauliche Massnahmen an bestehenden Bauten und Anlagen haben nach den Regelungen der kommunalen resp. kantonalen Gesetzgebung zu erfolgen.

7. Schaugartenbereich

Dieser Bereich dient der Sicherstellung und Weiterentwicklung des ursprünglichen Schaugartens. Die Nutzung des Bereichs, insbesondere in Bezug auf Bauten und Anlagen, hat sich auf diesen Zweck zu beschränken. Neue Gebäude sind nicht zulässig.

8. *Parkierungsanlagen*

Der Bereich Parkierung Ost dient der offenen, oberirdischen Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlagen. Alle Parkierungsanlagen sind im Hinblick auf die landschaftliche Eingliederung des Areals geeignet zu bepflanzen. Die maximale Gesamtanzahl von Parkplätzen (für Kunden und Personal) im ordentlichen Betrieb beträgt 194.

9. *Erschliessung, interne Werkhofzufahrt*

Die Zufahrt erfolgt prioritär via Churzfuri, die Wegfahrt via Imstlerwäg. Für die Erschliessung via Churzfuri ist entlang der Bahnhofstrasse ein Rechtsabbieger erforderlich. Seine Erstellung erfolgt im Rahmen des ersten Baugesuches. Die Erstellungskosten gehen zu Lasten des Gesuchstellers. Das Verkehrsregime am Imstlerwäg, Lachewäg und an der Churzfuri hat sich nach den Angaben in diesem Plan zu richten. Auf der Churzfuri gilt Einbahnverkehr. Werkhofzufahrten können innerhalb des bezeichneten Bereichs erfolgen.

10. *Ökologie*

In Ergänzung zur Studie zur Umweltverträglichkeit resp. als explizite Erwähnung in diesen Vorschriften.

10.1 *Eingesetzte Maschinen und Geräte*

Für den Betrieb des Garten-Centers sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und es sind schadstoffarme Kraftstoffe einzusetzen. Nach Möglichkeit sollen Elektroantriebe verwendet werden.

10.2 *Energie*

Die Beheizung der Bauten und Anlagen hat zu mindestens 50 % mittels erneuerbarer Energien zu erfolgen. Als erneuerbare Energie ist die örtlich vorhandene Fernheizanlage (Holzenergie) anrechenbar.

10.3 *Lärmschutz*

Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung.

10.4 *Ökologischer Ausgleich*

Zur ausreichenden landschaftsökologischen Aufwertung und zur Einbettung in den Lebensraumverbund wird in Übereinkunft mit der Fachstelle Naturschutz angemessener ökologischer Ausgleich geleistet.

10.5 Tierfallen für Amphibien und weitere Tiere

Mit geeigneten Massnahmen wird sichergestellt, dass die Weiher, Versickerungsbecken und Schächte keine Tierfallen für Amphibien und weitere Tiere darstellen.

11. Bodenschutz im Baubereich Werkhof für Anpassungen und Erweiterungen

- Bei einem allfälligen Rückbau sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen.
- Abgetragener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden oder andernorts für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Im Baubewilligungsverfahren ist der Umgang mit Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.

12. Umgebungsgestaltung

Für die Gestaltung resp. Bepflanzung der Umgebung gelten die Ausführungen im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV als wegleitend.

13. Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

1. Ausgangslage

Die 1890 gegründete Hauenstein AG, Baumschulen in Rafz, beabsichtigt zur weiteren Festigung ihres Standortes in Rafz das seit 1974 bestehende und in den letzten Jahren erweiterte Garten-Center den aktuellen Markterfordernissen auch künftig anzupassen.

Trotz namhafter Ausbauschritte diverser Grossanbieter (Jumbo, Migros, COOP, Landi etc.) in der Region Zürcher Unterland, konnte sich das Garten-Center Hauenstein Rafz entwickeln.

Für die Hauenstein AG, als Baumschule und somit Urproduzent, ist es von substantieller Bedeutung, auch künftig ihre gedeckten Verkaufsflächen im Garten-Center erweitern zu können. Diese sind ein wesentlicher Absatzfaktor. Konzeptstudien, welche die voraussichtlichen notwendigen Erweiterungen des Garten-Centers ausweisen und die daraus resultierenden konkreten Bauabsichten, liegen den vorliegenden Planungsmassnahmen zu Grunde.

2. Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die baulichen Möglichkeiten des heutigen Perimetergebietes sind weitgehend ausgeschöpft. Aus diesem Grunde bemüht sich die Eigentümerschaft mittels dieses Planungsverfahrens, den Grundstein für die mittelbare Zukunft zu legen. Die politischen Behörden von Rafz unterstützen das Unterfangen. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf die Bedeutung der Hauenstein AG als grösster Arbeitgeber von Rafz.

Mit Abschluss der jüngsten Erweiterungsetappe sind die Möglichkeiten von weiteren baulichen und betrieblichen Nutzungen weitgehend aufgebraucht. Lediglich der süd-östliche Baubereich B kann noch geringfügig erweitert werden. Mittelfristig besteht einerseits Bedarf nach Umwandlung des Grossteils der äusseren Verkaufsflächen in gedeckte und umschlossene Flächen und andererseits nach einer Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlage.

Zielsetzung:

- Nachhaltige Zukunftssicherung der Verkaufsstelle Rafz mittels Anpassung an die erforderlichen Marktbedürfnisse (Einkaufen unter Dach, ausreichende Parkierungsmöglichkeiten, gute Erreichbarkeiten mit dem ÖV).
- Gute Integration der Gesamtanlage in den landschaftlichen und ortsbaulichen Kontext.
- Optimierte Verkehrsanbindung (Minimierung von Lärm- und sonstigen Immissionen).
- Erfüllung erhöhter ökologischer Anforderungen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten.

3. Die baulichen Änderungen (aktuelle Revision)

3.1 Die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten

Das diesem Gestaltungsplanentwurf zu Grunde liegende Erweiterungskonzept basiert auf einer Ausdehnung der Hauptbauten Richtung Osten/Süden und einer Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlage entlang dem Lachewäg. Gegenüber der Vorfassung des Gestaltungsplans werden die Baubereiche A und B bezüglich den zulässigen Gebäudehöhen harmonisiert (Verzicht auf die Anforderung „reduziert“ im Baubereich A).

3.2 Neue Erschliessungssituation Churzfuri

Mit der Idee einer neuen Zufahrt via Churzfuri werden die Parkierungsanlagen und die Anlieferung dorfrandseitig neu erschlossen. Die neu zu schaffende Einfahrt ab der Bahnhofstrasse (Kantonsstrasse) soll im Einbahnverkehr betrieben werden und nebst der Kundenzufahrt auch der Anlieferung des Garten-Centers und der Baumschule dienen. Die Kunden sollen dabei, zur Entlastung des Lachewägs, direkt ab der neuen Churzfuri-Zufahrt auf den Parkplatz gelenkt werden.

Durch diese Massnahme werden der Dorfeingang und der Kreisel am Imstlerwäg spürbar entlastet. Der Kreisel wird ab Realisation vorwiegend den verlassenden Verkehr übernehmen und dürfte den allfälligen Immissionsanstieg durch den Mehrverkehr gegenüber heute zumindest egalisieren (siehe auch Studie zur Umweltverträglichkeit).

Ein weiterer nicht zu unterschätzender Vorteil der neuen Zufahrt besteht im Abfangen der Liefer- und Lastwagen für das Garten-Center noch vor dem Ortseingang. Diese fahren heute oft mitten ins Dorf an den Stammsitz der Hauenstein AG an der Landstrasse 42.

3.3 Pergola im Schaugarten

Siehe nachfolgender Artikel, Baubereich C.

4. Festlegung neuer Nutzungs- und Baubereiche

4.1 Schaugartenbereich

Der vor gut 40 Jahren angelegte Schaugarten weist heute einen prächtigen Bewuchs in einer für ein Garten-Center einmaligen Vielfalt auf. Dieser Schaugarten besitzt weit über das Rafzerfeld hinaus grosse Anziehungskraft für Garteninteressierte und gesellschaftliche Anlässe (Hochzeiten, Fotoshootings etc.). Der Unterhalt der Anlage ist aufwendig und bedarf der ganzjährigen Pflege. Zum Schutz und längerfristigen Erhalt dieses regionalen Hotspots soll diese Anlage als Schaugartenbereich festgelegt werden.

4.2 Baubereich Werkhof

Genau der entgegengesetzte Gedanke führt zur Ausscheidung eines Werkhofbereichs. Der Betrieb des Garten-Centers stellt hohe Anforderungen an die Logistik. Anlieferung, Entsorgung und Lagerung von Gütern für den Verkauf benötigen Umschlag- und Lagerflächen. Der aus Kundensicht weitgehend abgeschirmte Werkhofbereich soll dazu den notwendigen Raum und die Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

4.3 Baubereich C

Dieser Bereich dient dem Ersatz der heute bestehenden Pergola. Diese Pergola hatte die Aufgabe, den Besuchern des Schaugartens (Gesellschaften) als Infrastruktur- resp. Treffpunkt zu dienen. Die neuen baulichen Möglichkeiten sollen erlauben, diese Funktion in Form eines neuen, zeitgemässen und stimmungsvollen Gebäudes zu erhalten resp. weiter zu entwickeln.

5. Gestalterischer Ansatz

Kubisch sollen sich die Erweiterungsbauten in Anlehnung an eine klassische Hofrandbebauung entlang des Lachewäg analog weiter entwickeln. Der bauliche Entwicklungsansatz „Hofrandbebauung“ wird unterstützt durch den dichten Pflanzenbewuchs des Schaugartens und der neuen Parkplatzbepflanzung.

6. *Ökologische Aspekte*

Diese Aspekte sind in der Studie zur Umweltverträglichkeit abgehandelt. Ergänzend bleibt zu erwähnen, dass die Hauenstein AG seit vielen Jahren eine ökologisch sehr verantwortungsvolle Handlungsweise vertritt. So wurde u.a. die Umstellung der konventionellen Beheizung auf Holzwärme, dem Einsatz umweltschonender Werkgeräte und dem Bau einer Solaranlage grosse Bedeutung beigemessen.

7. *Ergänzende Hinweise*

7.1 *Beleuchtung im Aussenraum*

Die Bauten und Anlagen in der bestehenden Anlage sind mit einer Beleuchtung ausgestattet. Es ist vorgesehen, die Beleuchtung analog der bisherigen zu ergänzen resp. zu erweitern. Dabei ist auf die Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften zu achten.

7.2 *Landwirtschaft*

Die ungehinderte Zufahrt über die Churzfuri zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken bzw. die Wegfahrt über den Lachewäg aus diesen Grundstücken mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen muss jederzeit sichergestellt werden.

7.3 *Hochwasserschutz*

Gemäss der Gefahrenkarte vom 30. April 2014 liegt keine oder eine vernachlässigbare Gefährdung infolge Hochwasser vor. Der westliche Teil des Perimeters liegt jedoch in der Hinweisfläche „Rückstau in Kanalisation“.

8. *Beurteilung der Änderungen aus Sicht der Ortsplanung*

Durch die Änderung des Gestaltungsplans erhält der für Rafz sehr wichtige Betrieb die Möglichkeit, sich auch künftig dem wirtschaftlichen Umfeld anzupassen und seine Tätigkeiten im bisherigen Rahmen zu konsolidieren resp. weiter zu entwickeln. Die Vergrösserung der gedeckten, zu Lasten der ungedeckten Verkaufsflächen, gleicht die für den Gartenbau typischen, extremen saisonalen Schwankungen in idealer Weise aus.

Aus ortsplanerischer Sicht sind keine namehaften nachteiligen Wirkungen ersichtlich. Sowohl aus landschaftlichen als auch aus ortsbildnerische Überlegungen kann die Ausweitung der Bauten in der beabsichtigten Ordnung gut akzeptiert werden. Die Arrondierung des Areals mittels eines gezielten gestalterischen Konzepts verspricht eine gute Integration in den ortsbaulichen Kontext.

Die Auswirkungen durch den dezent zunehmenden Personenwagenverkehr werden als Folge des neuen Verkehrsregimes (neu Einfahrt Churzfuri) tendenziell reduziert resp. konsolidiert.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine neuen Nutzflächen beansprucht. Die Flächen, welche neu für Bauten beansprucht werden, dienen seit vielen Jahren als Aussenverkaufs- resp. Rangierflächen (Hartbeläge).

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist und somit fristgerecht sind von einer Privatperson sowie der Anwohnerschaft „Birkewäg“, vertreten durch sechs Privatpersonen, Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen. Der Gemeinderat hat mit GRB Nr. 3 vom 10. Januar 2017 sämtliche Einwendungen geprüft und Stellung genommen. Bei den Fragen und Anträgen der einen Privatperson handelt es sich nicht um eine Einwendung gegen die Gestaltungsplanung, weshalb diese vorliegend nicht aufgeführt ist.

Einwendungen Anwohner Birkewäg

1. Immissionen

1.1 Umweltbericht

Antrag 1

Die Tabelle 6.10 der Umweltverträglichkeitsbericht 2005 ist entsprechend zu erweitern, d.h. aktualisierte Daten 2015 und zukünftig 2020.

Stellungnahme zum Antrag 1

Bei der vorliegenden Gestaltungsplan-Revision ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich, eine Studie zur Umweltverträglichkeit genügt. Daher ist eine Erweiterung der im Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) von 2005 aufgeführten Tabelle bezüglich VOC-Emissionen (flüchtige organische Stoffe) nicht erforderlich.

Der UVB 2005 hat nach wie vor seine Gültigkeit. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat darauf hingewiesen, dass Veränderungen stattfinden, aber keine Wesentlichen, welche eine Anpassung des UVB 2005 zur Folge hätten. Aus Sicht der Umwelt ergibt sich zwar eine Änderung gegenüber dem UVB 2005 durch die auf total 194 erhöhte Parkplatzzahl, welche aber ihrerseits nicht zu einer neuen UVP-Pflicht führt. Deshalb besteht für die Hauenstein AG keine UVP-Pflicht im engen Sinn der kantonalen Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Es genügt eine Zusammenstellung und Bewertung der Umweltaspekte, weil im aktuellen Gestaltungsplan keine massgeblichen umweltrelevanten Änderungen geplant sind.

Der Antrag bzw. die Einwendung kann und darf aufgrund der übergeordneten, gesetzlichen Bestimmungen **nicht** berücksichtigt werden.

Antrag 2

Jährliche Überprüfung der Lärmimmissionswerte durch die Hauenstein AG, wobei die Auswertungen bei der Gemeinde Rafz öffentlich einsehbar sein sollen.

Stellungnahme zum Antrag 2

Dem Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Dies entspricht der Rafzer Kernzone, in welcher Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ebenfalls erlaubt sind. Eine jährliche Überprüfung der Immissionswerte ist in dieser Empfindlichkeitsstufe von Gesetzes wegen nicht vorgesehen.

Der Antrag bzw. die Einwendung kann und darf aufgrund der übergeordneten, gesetzlichen Bestimmungen **nicht** berücksichtigt werden.

1.2 Lärm- und Lichtimmissionen durch Event-/Gastrobereich

Antrag

Kunden und Besuchende des Restaurants und Schaugartens generell sind auf die neuen Parkplätze Süd/Ost zu leiten und es sind direkte Zugänge zu den Lokalitäten zu schaffen. Beleuchtungen inkl. Werbungen im Bereich Imstlerwäg sind auf ein vernünftiges Mass zu reduzieren resp. nachts ganz auszuschalten.

Stellungnahme zum Antrag

Die gesamte Beleuchtung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und ist nicht Bestandteil von Gestaltungsplanvorschriften. Eine Umlegung der Eingangssituation ist aus betrieblichen Gründen zurzeit nicht geplant. Es finden jedoch solcherart Diskussionen bei der Hauenstein AG statt.

Gemäss Gesuchstellerin ist das Ziel der neuen Gestaltungsplanrevision, nicht mehr Leute bzw. Mehrverkehr ins Garten-Center der Hauenstein AG zu bringen, sondern die Verweildauer der Kundschaft zu verlängern. Deshalb müssen mehr Parkplätze als bestehend realisiert werden. Mit der Planung wird die bestehende Nutzung mengenmässig nicht intensiviert, weshalb durch die Planung kein Mehrverkehr ausgelöst wird.

Gemäss Auskunft der Hauenstein AG brennt die Parkplatzbeleuchtung in der Regel nur solange, wie das Garten-Center geöffnet hat. Ausnahmen bilden Veranstaltungen und Anlässe im Garten-Center oder im Restaurant Botanica. Die Weihnachtsbeleuchtung schaltet sich in der Nacht automatisch aus (Zeitschaltuhr). Zudem wurde die Parkplatzbeleuchtung vor einiger Zeit auf LED-Technologie umgerüstet und die Kandelaberhöhen reduziert.

Die Einwendung betreffend Umlegung der Eingangssituation wird **nicht** berücksichtigt und die Frage der Beleuchtung und der Beleuchtungsdauer bildet Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

2. Parkplatz/Verkehrsführung/Zugänge zum Gartencenter und Restaurant

2.1 Parkplatz Ost

Antrag

Die effektiven Parkplätze müssen aus dem Verkehrskonzept hervorgehen.

Stellungnahme zum Antrag

Massgebend ist einzig und allein die Parkplatzzahl in den Gestaltungsplan-Bauvorschriften. Gemäss Ziff. 8 der Gestaltungsplanvorschriften beträgt die maximale Anzahl an Parkplätzen im ordentlichen Betrieb 194. Im UVB 2015 wird von einer maximal zulässigen Anzahl Parkplätze von 210 ausgegangen. Diese Zahl wurde vom ARE im Rahmen der Vorprüfung auf 194 Parkplätze reduziert.

Die genaue Anzahl der Parkplätze wird im Rahmen des baupolizeilichen Prüf- und Bewilligungsverfahrens festgelegt.

Bei der nächsten Überarbeitung wird der Gemeinderat prüfen, ob es sinnvoll ist, die effektive Anzahl Parkplätze der Hauenstein AG in das Verkehrskonzept aufzunehmen.

Der Antrag bzw. die Einwendung wird **nicht** berücksichtigt.

2.2 Ein-/Ausgänge Gartencenter

Frage

Trifft es zu, dass nach wie vor nur ein Hauptein- bzw. -ausgang ins Gartencenter vorgesehen ist?

Antrag

Es ist zwingend ein zweiter Ein-/Ausgang mit Kasse – Seite Parkplatz Ost – im Gartencenter vorzusehen, da ansonsten die gewünschte Zielerreichung über das Parkplatzverhalten der Kunden kaum zu erreichen ist.

Stellungnahme zur Frage und zum Antrag

Die Hauenstein AG verfügt bereits heute über insgesamt drei Eingänge zum Gartencenter. Der Ausgang befindet sich nach wie vor beim heute bestehenden „Hauptein- und -ausgang“ an der nördlichen Seite des Gestaltungsplanperimeters. Bei hohen Kundenfrequenzen, wie z.B. dem Frühlingsfest oder am 1. Mai, wurde bereits bisher ein Eingang auch als Ausgang mit einer Kasse umfunktioniert. Zudem bietet die Hauenstein AG ihren Kundinnen und Kunden einen „Einladeservice“ an, sodass diese nicht mit ihren Fahrzeugen zum Hauptein- bzw. Ausgang fahren müssen, um dort ihre Ware einzuladen. Deshalb wurde in der aktuellen Revision des Gestaltungsplans auf die Definierung weiterer Ein- und Ausgänge verzichtet.

Der Zugang der Gäste ins Restaurant Botanica über den Bereich Werkhof ist aus betrieblichen Gründen nicht umsetzbar (Gefahrenbereich). Ein allfälliger Zugang zum Restaurant Botanica von der Seite Churzuri via Schaugartenbereich wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft, wobei betriebliche Abläufe zu berücksichtigen sind.

Eine Umlegung der Eingangssituation ist zurzeit nicht geplant. Es finden jedoch solcherart Diskussionen bei der Hauenstein AG statt.

Der Antrag bzw. die Einwendung wird **nicht** berücksichtigt.

2.3 Parkplatzregime

Antrag

Das Verkehrsregime muss durchgehend – ausser im Bereich zwischen Haupteingang und Wendeplatz – in eine Richtung geführt werden. Die Hauptausfahrt muss im Bereich des Haupteingangs (anstelle Fussgänger/Velozugang) erstellt werden.

Stellungnahme zum Antrag

Die erste Einfahrt vom Imstlerwäg, von der Bahnhofstrasse bzw. dem Kreisel her kommend zum Garten-Center Hauenstein AG, darf, gemäss den kantonalen Vorgaben, nicht als gleichzeitige Ausfahrt benützt werden. Neu dienen die zweite und dritte Einfahrt gleichzeitig auch als Ausfahrten. Die angesprochene Ausfahrt im Bereich Birkewäg besteht bereits heute. Dem Gemeinderat sind diesbezüglich keinerlei Problemfälle aufgrund des Einfahrtsbereichs in den Birkewäg bekannt. Die vorgesehenen Ein- und Ausfahrten sind deshalb beizubehalten.

Der Antrag bzw. die Einwendung wird **nicht** berücksichtigt.

2.4 Lade- und Wartezone

Antrag

Ladezonen sind im Verkehrskonzept auszuweisen, da diese im aktuellen Gestaltungsplan fehlen. Heute werden häufig der Imstlerwäg und das dazugehörige Trottoir benutzt und dadurch die übrigen Verkehrsteilnehmer behindert. Erfahrungsgemäss möchten die Kunden ihre eingekauften Waren direkt beim Ausgang ins Fahrzeug laden.

Stellungnahme zum Antrag

Seit Einführung der kostenpflichtigen Einkaufswagen durch die Hauenstein AG hat sich diese Problematik deutlich entschärft. Die Hauenstein AG plant, weitere Wagenstationen einzurichten und so dem Kunden den Gang zum Auto und die spätere Rückgabe der Einkaufswagen so angenehm wie möglich zu gestalten.

Anzumerken ist, dass die erste Ein- und Ausfahrt im neuen Gestaltungsplan nur noch Velofahrern und Fussgängern (heute Einfahrt PW) dient. Dadurch wird die Situation entschärft. Der bestehende Kehr-/Wendeplatz ist für den bestehenden Bedarf genügend gross dimensioniert. Für das Restaurant existiert nach dem Kehr-/Wendeplatz eine separate Barriere, sodass Anlieferungen ungestört erfolgen können.

Der Antrag bzw. die Einwendung wird **nicht** berücksichtigt.

2.5 Carparkplatz und Abstellplatz für Pferdefuhrwerke

Antrag

Die Carparkplätze und Abstellplätze inkl. Signalisation sind im Verkehrskonzept auszuweisen.

Stellungnahme zum Antrag

Gemäss Rücksprache mit der Hauenstein AG werden Carchauffeure sowie Pferdefuhrwerkhalter instruiert, wo sie ihre Fahrzeuge bzw. Kutschen auf den im Betriebsreal der Hauenstein AG vorhandenen Puffer- und Parkflächen abstellen dürfen. Busse kommen in der Regel tagsüber, am Abend sind es mehrheitlich PW (Restaurantbesucher). Der Gemeinderat erachtet deshalb die Aufnahme von Carparkplätzen, Abstellplätzen und Signalisation im Verkehrskonzept nicht notwendig.

Der Antrag bzw. die Einwendung wird **nicht** berücksichtigt.

3. Allgemeines

3.1 Fehlende isometrische Darstellung

Antrag

In den Unterlagen fehlt die isometrische Darstellung der Gesamtanlage Seite Imstlerwäg. Angedachte Firsthöhen würden dadurch übersichtlich und nachvollziehbar dargestellt. Die Firsthöhen sind deshalb auszuweisen.

Stellungnahme zum Antrag

Die isometrischen Darstellungen haben keine rechtliche Relevanz. Die zulässigen Gebäudedimensionen sind in den Bauvorschriften des Gestaltungsplans abschliessend festgelegt, so auch die zulässige Firsthöhe.

Der Antrag bzw. die Einwendung wird **nicht** berücksichtigt.

Erwägungen

Der private Gestaltungsplan nach §§ 83 bis 89 PBG ist ein Sondernutzungsplan, welcher die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) ersetzt. Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Die 2. Revision des vorliegenden privaten Gestaltungsplans „Tierloch“ wird insgesamt als angemessen, zweckmässig und rechtmässig beurteilt. Er entspricht in Form und Inhalt den kantonalen und kommunalen Vorgaben. Er bildet die notwendige planungsrechtliche Grundlage, damit die Hauptbauten Richtung Osten und Süden ausgedehnt und die bestehenden Parkieranlagen entlang vom Lachewäg erweitert werden können. Der Gemeindeversammlung wird, gestützt auf §§ 83 bis 89 PBG und in Anwendung von Art. 16 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz, beantragt, den privaten Gestaltungsplan „Tierloch“ auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529 der Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz, zu genehmigen.

Der Sondernutzungsplan hat keine direkten finanzpolitischen Auswirkungen. Aus diesem Grund hat auch kein Abschied durch die Rechnungsprüfungskommission zu erfolgen.

Rafz, 10. Januar 2017

Gemeinderat Rafz

Der Präsident: Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi