

# PROTOKOLL DER GEMEINDEVERSAMMLUNG



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Datum:         | Montag, 20. März 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| Ort:           | Zentrum Tannewäg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
| Zeit:          | 20.00 - 20.35 Uhr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| Vorsitz:       | Gemeindepräsident Jürg Sigrist                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| Protokoll:     | Gemeindeschreiber Marc Bernasconi                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                    |
| Stimmenzähler: | Nachdem aus der Versammlung auf entsprechende Anfrage hin keine Vorschläge gemacht bzw. vermehrt wurden, werden die durch den Vorsitzenden vorgeschlagenen Personen von der Gemeindeversammlung gewählt:<br><br>Didier Lengacher, geb. 1981, wohnhaft im Sonnefäld 30<br>Monica Lötscher, geb. 1968, wohnhaft an der Chnübärschi 20 |                                    |
| Anwesend:      | <u>Stimmberechtigte</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 48 Personen                        |
|                | <u>Nichtstimmberechtigte</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5 Personen inkl. Gemeindeschreiber |
| Stimmrecht:    | Das Stimmrecht wird niemandem bestritten.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |

## TRAKTANDEN

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

*Mit dem Hinweis auf die formellen Bestimmungen eröffnet der Vorsitzende die Versammlung. Er begrüsst die Stimmberechtigten sowie die Mitglieder der Rechnungsprüfungskommission. Weiter begrüsst er die nicht Stimmberechtigten Manuel Navarro vom Zürcher Unterländer, Benno Ledergerber von der beltronic Industrie-PC AG und einem seiner beiden Söhne sowie Sara Campa, 2. Lehrjahr Lernende Kauffrau in der Gemeindeverwaltung.*

|                                                                          |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Auszug<br>aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung<br>vom 20. März 2017 |  |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

17-0001

## **L2.1.2 Genehmigung der Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schalmenacker der Politischen Gemeinde Rafz bei Minderausgaben von Fr. 463'311.10 und Gesamtkosten von Fr. 12'436'688.90 inkl. MWST**

### **Ausgangslage**

Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist blickt zurück auf die Entstehung der Saalsporthalle Schalmenacker. Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Rafz haben an der Urnenabstimmung vom 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. Am 24. November 2014 erfolgte der Spatenstich, im April 2015 waren bereits die Betonwände erstellt. Ein weiteres Highlight fand im Juni 2015 mit der Lieferung und Montage der Fischbauchträger, welche die Dachkonstruktion bilden, statt. Am 9. Juli 2015 wurden die Handwerkerinnen und Handwerker zum traditionellen Aufrichtfest eingeladen. Der Einbau des Hallenbodens erfolgte im November 2015. Bereits am 22. Januar 2016 konnte die Saalsporthalle von der Totalunternehmerin Implenia Schweiz AG der Politischen Gemeinde Rafz übergeben werden. Die Inbetriebnahme der neuen Sporthalle erfolgte am 7. März 2016. Vom 26. bis 28. Mai 2016 fanden dann die offiziellen Eröffnungsfeierlichkeiten statt, wozu auch die Bevölkerung herzlich eingeladen war.

Die Saalsporthalle erfreut sich grosser Beliebtheit seitens Schule und den Vereinen. Auch an den Wochenenden ist die Halle bereits gut ausgelastet.

### **Bauabrechnung**

#### Genehmigter Kredit Urnenabstimmung 18. Mai 2014

|                                                                                                                             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Erschliessungskosten                                                                                                      | Fr. 790'000.00    |
| • Erstellungskosten mit mobiler Bühne, TU-Angebot<br>inkl. Budgetpositionen                                                 | Fr. 10'620'000.00 |
| • Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Baunebenkosten,<br>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<br>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 Schalmenacker inkl. MWST | Fr. <u>463'311.10</u>    |
| Total Kosten Neubau Saalsporthalle Schalmenacker inkl. MWST          | Fr. <u>12'436'688.90</u> |

### Abrechnung Neubau Saalsporthalle Finanzabteilung

#### *1. Ausgaben*

|                                                      |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|
| Abrechnung PMB AG, St. Gallen, vom 28. November 2016 | Fr. 12'436'688.90        |
| Total Kosten Neubau Saalsporthalle Schalmenacker     | Fr. <u>12'436'688.90</u> |

#### *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 Schalmenacker           | Fr. <u>12'436'688.90</u> |

#### *5. Einnahmen Sportförderung KASAK (kantonalessportanlagenkonzept)*

|                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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                                              | Fr. <u>1'200'000.00</u> |

### Begründung Mehr- und Minderkosten

#### *Saalsporthalle, Büro PBM AG*

Die Baukommission wie auch der Gemeinderat verzichten gemäss Bau- und Liegenschaften-vorständin Hélène Sigrist auf eine detaillierte Auflistung der Mehr- und Minderkosten für den Neubau der Saalsporthalle Schalmenacker, da diese in der Bauabrechnung nachgewiesen ist. Gewisse Arbeitsaufträge, welche in der Bauabrechnung ebenfalls ersichtlich sind, wurden zudem von der Baukommission selbständig, d.h. ohne die Totalunternehmerin Implenia AG, vergeben. Der Hauptgrund für die Kostenunterschreitung lag darin, dass die im Kostenvoranschlag enthaltene Position Reserve über Fr. 501'800.-- nicht benötigt wurde. Zudem entschied der Gemeinderat am 18. Oktober 2016, für die Kontrolle und Umsetzung der Mängelbehebung und Garantiewerke sowie deren Begleitung durch das Büro PBM AG, Rückstellungen in Höhe von Fr. 50'000.-- in die Bauabrechnung einzustellen. Die Position Reserve abzüglich den Rückstellungen ergibt einen Betrag von Fr. 451'800.--, wodurch noch eine Differenz von Fr. 11'511.10 gegenüber der effektiven Kreditunterschreitung von Fr. 463'311.10 resultiert.

## Stellungnahme RPK / Diskussion

Die RPK war laut RPK-Präsident Karl Schweizer von Anfang involviert und wurde über den Projektstand laufend informiert. Ebenso fanden zwei Sitzungen mit der Baukommission statt. Die detaillierte und übersichtliche Bauabrechnung wurde von der RPK geprüft und für richtig befunden. Zu Beginn war die RPK gegenüber dem Projekt kritisch eingestellt, dann jedoch überrascht, über die professionelle Projektleitung und das Engagement aller Beteiligten. Die RPK richtet allen Involvierten einen grossen Dank für den reibungslosen Verlauf dieses Grossbauprojektes und nicht zuletzt auch die sehr gute Kostenkontrolle und Einhaltung des veranschlagten Kredites aus. Die RPK hofft, dass in Zukunft auch weitere Projekte, wie aktuell der Sanierung des Freibades des Zweckverbandes Schwimmbad Rafz-Wil, in gleicher Art und Weise begleitet und abgerechnet werden können.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung die Zustimmung zur vorliegenden Bauabrechnung.

Da niemand aus der Versammlung das Wort wünscht, verliert Gemeindeschreiber Marc Bernasconi den Antrag des Gemeinderates.

## Abstimmung

Im Anschluss daran schreitet Gemeindepräsident Jürg Sigrist zur Abstimmung über die Genehmigung der Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schmalmenacker.

Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates, mit Zustimmung der RPK sowie in Anwendung von Art. 17 Ziff. 2 Gemeindeordnung -

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

1. Die Bauabrechnung über den Neubau der Saalsporthalle Schmalmenacker wird bei Minderausgaben von Fr. 463'311.10 und Gesamtkosten von Fr. 12'436'688.90 inkl. MWST genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Planungs- und Baumanagement AG, Herr Rudolf Hirt, Oberer Graben 16, 9000 St. Gallen
  - Implenia Schweiz AG, Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld
  - calörscher hirner Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingenweg, Postfach, 8193 Eglisau
  - Sportamt Kanton Zürich, Neumühlequai 8, Postfach, 8090 Zürich
  - Rechnungsprüfungskommission Rafz, Herr Karl Schweizer, Präsident, Gärstejuchert 21, 8197 Rafz; Beschluss zusätzlich per E-Mail an alle RPK-Mitglieder
  - Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist, Präsidentin Baukommission
  - Gemeindepräsident, Finanz- und Sicherheitsvorstand Jürg Sigrist, Vizepräsident Baukommission
  - Leiter Finanzen Heinz Lienhard
  - L2.1.2 Bauabrechnung Neubau Saalsporthalle Schmalmenacker

## Gemeindeversammlung Rafz

Der Präsident:    Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi

Versandt:

Auszug  
aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung  
vom 20. März 2017



17-0002

**L2.2 Genehmigung Verkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082, 2'506 m<sup>2</sup> erschlossenes Land in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ an die beltronic Industrie-PC AG, Im Chapf 8, 8455 Rüdlingen, zum Preis von Fr. 300.--/m<sup>2</sup>, Total Fr. 751'800.--**

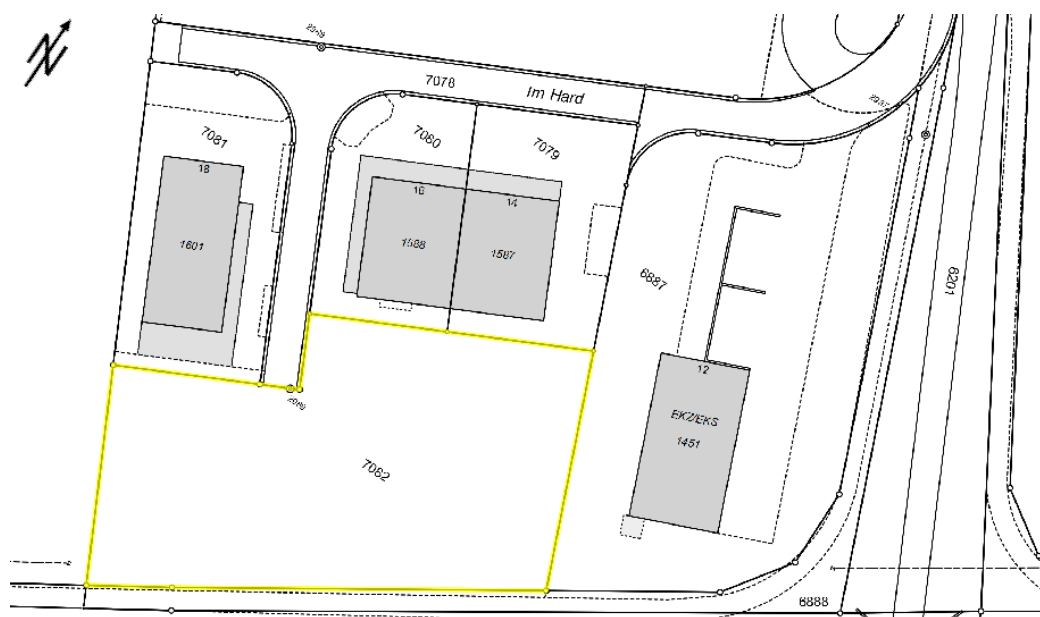
**Ausgangslage**

Finanzvorstand Jürg Sigrist erläutert, dass die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014 dem Verkauf von drei Teilflächen des ehemaligen Gemeindegrundstücks Kat.- 6886 in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ mit einer damaligen Fläche von 5'756 m<sup>2</sup> zugestimmt haben. An derselben Gemeindeversammlung genehmigten die Stimmberechtigten auch die anteilmässigen Erschliessungskosten. 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, was in der Zwischenzeit bereits erfolgt ist.

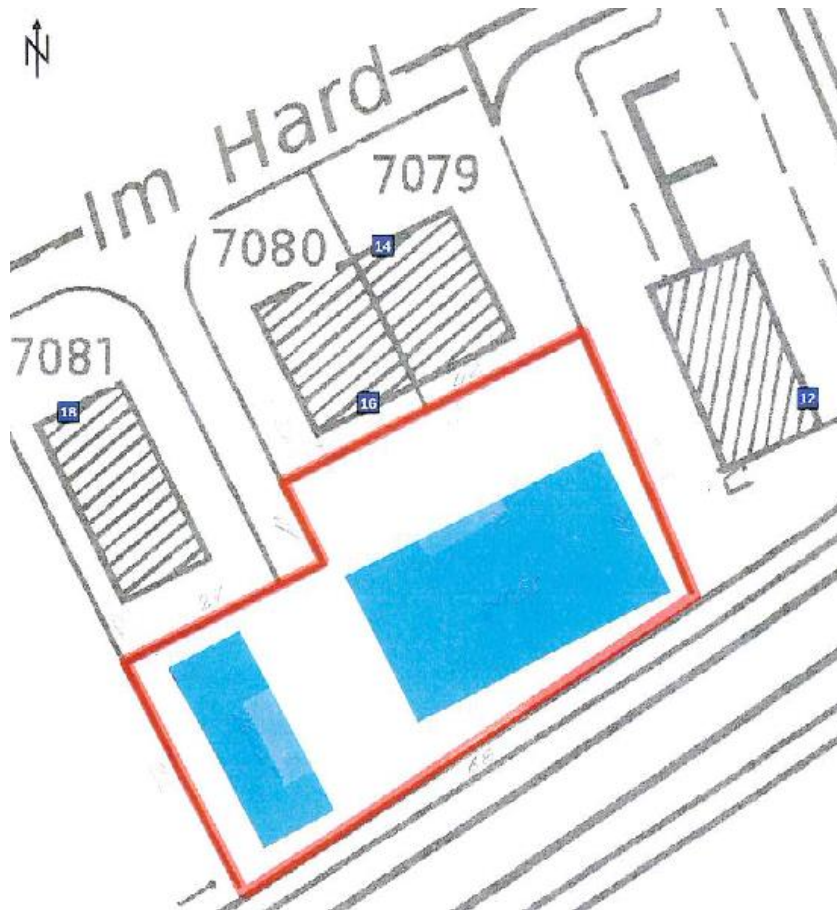
An der Gemeindeversammlung vom 15. Juni 2015 genehmigten die Stimmberechtigten den Verkauf der Restparzelle des 2'506 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks Kat.-Nr. 7082. Leider zeigte die damalige Käufernenschaft plötzlich kein Interesse mehr, weshalb die Parzelle bis heute nicht veräussert wurde.

**Verkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082**

Anfang Dezember 2016 fanden erste Gespräche zwischen Benno Ledergerber, Präsident des Verwaltungsrates der beltronic Industrie-PC AG, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen, Gemeindepräsident und Finanzvorstand Jürg Sigrist und Gemeindeschreiber Marc Bernasconi, zwecks Interesse am Erwerb der Gemeindeparzelle Kat.-Nr. 7082 in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“ statt, wobei sich die Parteien rasch einig wurden.



Planausschnitt Gemeindeparzelle Kat.-Nr. 7082



Planausschnitt geplante Bauvorhaben beltronic Industrie-PC AG (prioritäre Realisierung Gebäude rechts, Gebäude links als Reserve, Realisierung offen)

### Kaufvertrags-Entwurf

Das Notariat und Grundbuchamt Eglisau hat im Auftrag des Gemeinderates einen Vertrags-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), so Finanzvorstand Jürg Sigrist.

### Kaufpreis bzw. Einnahmen Gemeinde

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

### Stellungnahme RPK / Diskussion

Der Verkaufspreis entspricht gemäss RPK-Präsident Karl Schweizer dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2014. Die RPK hat das Geschäft geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen. RPK-Präsident Karl Schweizer hofft, dass die Handänderung zügig nach Zustimmung durch die Stimmberechtigten stattfinden kann.

Gemeindepräsident und Finanzvorstand Jürg Sigrist weist darauf hin, dass die Eigentumsübertragung frühestens nach Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist, von der amtlichen Publikation an gerechnet, erfolgen kann.

Da niemand aus der Versammlung das Wort wünscht, verliert Gemeindeschreiber Marc Bernasconi den Antrag des Gemeinderates.

### **Abstimmung**

Gemeindepräsident Jürg Sigrist schreitet zur Abstimmung über den Verkauf des Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 7082 in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“.

Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Gemeindepräsident Jürg Sigrist gratuliert den beiden Herren Ledergerber zum Erwerb der Gemeindeparzelle.

Benno Ledergerber dankt den Stimmberechtigten für deren Zustimmung. Die beltronic Industrie-PC AG wird die weitere Planung so schnell wie möglich an die Hand nehmen.

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates, mit Zustimmung der RPK sowie in Anwendung von Art. 17 Ziff. 4 Gemeindeordnung -

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

1. Dem Verkauf des Gemeindegrundstücks Kat.-Nr. 7082, 2'506 m<sup>2</sup> erschlossenes Land in der Industriezone im Gebiet „Im Hard“, an die beltronic Industrie-PC AG, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen, zum Preis von Fr. 300.--/m<sup>2</sup>, Total Fr. 751'800.--, wird zugestimmt.
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 vollziehen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - beltronic Industrie-PC AG, Herr Benno Ledergerber, Präsident Verwaltungsrat, Im vorderen Chapf 8, 8455 Rüdlingen
  - Notariat, Grundbuch- und Konkursamt Eglisau, Herr Benjamin Koch, Obergasse 3, Postfach 27, 8193 Eglisau
  - Rechnungsprüfungskommission Rafz, Herr Karl Schweizer, Präsident, Gärstejuchert 21, 8197 Rafz; Beschluss zusätzlich per E-Mail an alle RPK-Mitglieder
  - Gemeindepräsident, Finanz- und Sicherheitsvorstand Jürg Sigrist
  - Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist
  - Gemeindeschreiber Marc Bernasconi
  - Leiter Bauamt Christian Jäggli
  - Leiter Finanzen Heinz Lienhard
  - L2.2 Landverkauf Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 7082 „Im Hard“

### **Gemeindeversammlung Rafz**

Der Präsident:    Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi

Versandt:

|                                                                          |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Auszug<br>aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung<br>vom 20. März 2017 |  |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

17-0003

#### **B1.6.4 Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Tierloch“, 2. Revision, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529 der Grundeigentümerin Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz**

##### **Ausgangslage**

Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist erläutert eingangs die Definition eines Gestaltungsplans. Der private Gestaltungsplan nach §§ 83 bis 89 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (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.

Ein Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan und den zugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten. Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

##### **Vorgeschichte**

Zur Erweiterung des Garten-Centers der Hauenstein AG gaben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 29. Juni 1998 ihre Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tierloch“.

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 gemäss Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist die Hauenstein AG eine Revision des Gestaltungsplanes an, insbesondere um ihre überdeckten Verkaufsflächen weiter Richtung Süden auszudehnen und entlang dem Lache- wäg rund 60 neue Parkplätze erstellen zu können. Die Gemeindeversammlung stimmte am 19. Juni 2006 der Änderung (1. Revision) des privaten Gestaltungsplans „Tierloch“ zu.

Da die baulichen Möglichkeiten des heutigen Gestaltungsplan-Perimeters weitgehend ausgeschöpft sind, gelangte die Hauenstein AG mit der nun vorliegenden 2. Revision des privaten Gestaltungsplans „Tierloch“ an den Gemeinderat, so Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist weiter.

##### **Vorprüfung**

Der Gemeinderat hat bereits im November 2015 zum privaten Gestaltungsplanentwurf „Tierloch“ Stellung genommen und zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), Raumplanung, verabschiedet.

##### **Stellungnahme ARE**

Das ARE nahm im April 2016 zum Gestaltungsplan Stellung. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anträge seitens ARE wurde dieser als genehmigungsfähig beurteilt.

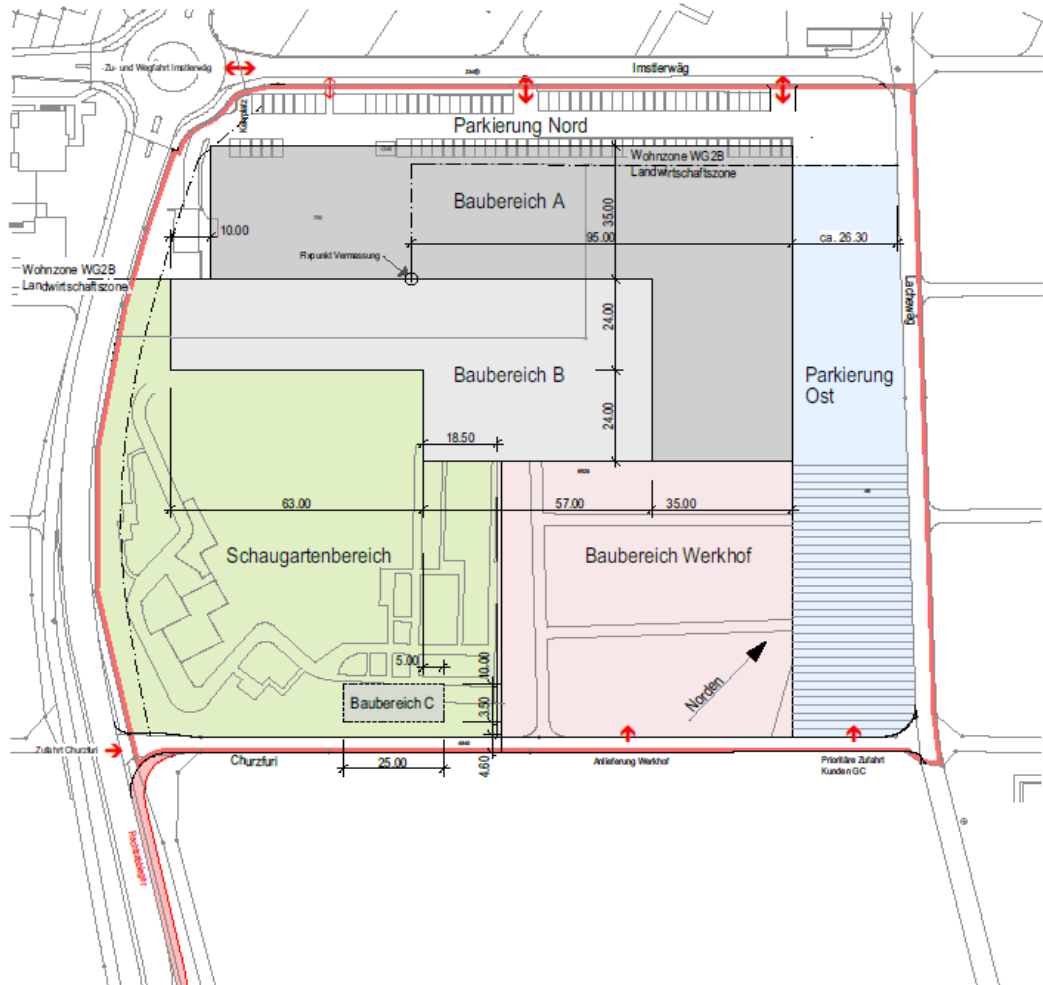
## Öffentliche Auflage und Anhörung

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 Bau-recht (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 Gewerbebeerleichterung 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 Ausnutzungsziffern.

### 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*

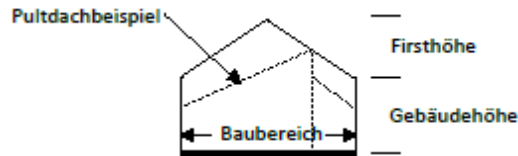
Dieser Bereich dient den notwendigen Infrastruktur- und Ergänzungseinrichtungen (Produktion, Lagerung, Aussenverkauf, Rüst- und Anlieferungseinrichtungen etc.). Gebäude in diesem Bereich sind frei platzierbar und haben sich an die nachfolgenden Grundmasse zu halten.

|             |            |
|-------------|------------|
| 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. Parkieranlagen

Der Bereich Parkierung Ost dient der offenen, oberirdischen Erweiterung der bestehenden Parkieranlagen. Alle Parkieranlagen 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 substanzieller 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 südöstliche 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 Churzfurti*

Mit der Idee einer neuen Zufahrt via Churzfurti 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 Churzfurti-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 Churzfurt) tendenziell reduziert resp. konsolidiert.

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

### Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist und somit fristgerecht sind gemäss Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist von einer Privatperson sowie der Anwohnerschaft „Birkewäg“, vertreten durch sechs Privatpersonen, Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss 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. Nachfolgend erläutert Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist die Anträge der Einwendungen und die Stellungnahmen des Gemeinderates. Der gesamte Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist in der Weisungsbroschüre ersichtlich oder kann dem separaten Gemeinderatsbeschluss, welcher zusammen mit den übrigen Akten dieses Geschäftes auflag, entnommen werden.

#### 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

### *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 zum Antrag*

Die Hauenstein AG verfügt bereits heute über insgesamt drei Eingänge zum Garten-Center. 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.

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 Wendepplatz – 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 Betriebsareal 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 Gemeinderat beurteilt gemäss Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist die 2. Revision des vorliegenden privaten Gestaltungsplans „Tierloch“ insgesamt als angemessen, zweckmässig und rechtmässig. Er entspricht in Form und Inhalt den kantonalen und kommunalen Vorgaben und bildet die notwendige planungsrechtliche Grundlage, damit die Hauptbauten Richtung Osten und Süden ausgedehnt und die bestehenden Parkieranlagen entlang vom Lachewäg erweitert werden können.

## Stellungnahme RPK / Diskussion

Auf Anfrage von Gemeindepräsident Jürg Sigrist verzichtet die Rechnungsprüfungskommission auf eine Stellungnahme zu diesem Geschäft.

Da niemand aus der Versammlung das Wort wünscht, verliert Gemeindeschreiber Marc Bernasconi den Antrag des Gemeinderates.

## Abstimmung

Gemeindepräsident Jürg Sigrist schreitet zur Abstimmung über die Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan „Tierloch“, 2. Revision, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6529 der Hauenstein AG.

Dem Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung, auf Antrag des Gemeinderates, mit Zustimmung der RPK sowie in Anwendung von Art. 16 Ziff. 6 lit. a Gemeindeordnung -

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

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 Planaufgabeverfahren 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.

6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Hauenstein AG, Landstrasse 42, 8197 Rafz
  - schmidli architekten & partner AG, Tannewäg 26, 8197 Rafz
  - Rechnungsprüfungskommission Rafz, Herr Karl Schweizer, Präsident, Gärstejuchert 21, 8197 Rafz; Beschluss zusätzlich per E-Mail an alle RPK-Mitglieder
  - Bau- und Liegenschaftenvorständin Hélène Sigrist
  - Leiter Bau und Liegenschaften Christian Jäggli
  - B1.6.4 Privater Gestaltungsplan „Tierloch“

**Gemeindeversammlung Rafz**

Der Präsident:    Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi

Versandt:

## Schluss der Versammlung

Gemeindepräsident Jürg Sigrist macht die Versammlung auf das Recht zur Erhebung von Einwendungen gegen die Geschäftsführung aufmerksam. Es werden keine Einwände erhoben.

Die Versammlung nimmt Kenntnis von der Rechtsmittelbelehrung über die Auflage sowie die Anfechtung des Protokolls und der gefassten Beschlüsse.

Die Stimmenzähler werden gebeten, das Protokoll am Donnerstag, 23. März 2017 bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Kanzlei, zu prüfen und anschliessend zu unterzeichnen. Das Protokoll liegt ab Freitag, 24. März 2017 während 30 Tagen zur öffentlichen Einsicht auf.

Weiter dankt Gemeindepräsident Jürg Sigrist den Stimmberechtigten für ihr Erscheinen und das Interesse an der heutigen Gemeindeversammlung. Ein spezieller Dank gebührt dem anwesenden Pressevertreter Manuel Navarro vom Zürcher Unterländer für die Berichterstattung sowie den Angestellten der EFRA für den Auf- und Abbau und die Bedienung der Technik am heutigen Abend.

Gemeindepräsident Jürg Sigrist schliesst offiziell die heutige Gemeindeversammlung.

Rafz, 21. März 2017

Für die Richtigkeit

Der Protokollführer:

Marc Bernasconi

## Protokollabnahme

Die Unterzeichnenden haben das vorstehende Protokoll geprüft und für richtig befunden.

Rafz,

Der Präsident:

Die Stimmenzähler:

.....

.....  
Jürg Sigrist

.....

.....  
Didier Lengacher

.....

.....  
Monica Lötscher