



VERFÜGUNG

vom 24. September 2010

Unterstammheim. Privater Gestaltungsplan Rohräcker

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 27. August 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Unterstammheim dem privaten Gestaltungsplan Rohräcker zu. Gegen den Entscheid der Baurekurskommission IV vom 25. März 2010 (BRKE IV Nr. 0064/2010) ist beim Verwaltungsgericht mit Datum vom 26. April 2010 eine Beschwerde eingegangen. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Andelfingen vom 8. Oktober 2009 ist dort kein Rechtsmittel eingegangen.

Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 29. April 2010 wird die Baudirektion eingeladen, bezüglich des privaten Gestaltungsplans Rohräcker gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Unterstammheim vom 27. August 2009 baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2010 ersucht der Gemeinderat Unterstammheim um Genehmigung der Vorlage.

Der private Gestaltungsplan Schlat liegt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan Rohräcker zur Genehmigung vor.

Im Weiteren stimmte die Gemeindeversammlung Unterstammheim am 21. Juni 2010 dem Erschliessungskonzept betreffend die Gestaltungspläne Rohräcker, Schlat und Underbüel zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrates Andelfingen vom 27. Juli 2010 kein Rechtsmittel eingelegt.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen betreffend die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebs mit Bauten und Anlagen im Gebiet Rohräcker. Das Areal liegt im BLN-Objekt Nr. 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein mit

Nussbaumer Seen und Andelfinger Seenplatte. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) kommt in ihrem Gutachten vom 7. Mai 2008 zur Folgerung, dass das Vorhaben dem geforderten Gebot der grösstmöglichen Schonung unter Bedingungen entspricht (Art. 6 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966). Dazu sind u.a. für den Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigung angemessene Ersatzmassnahmen betreffend der ökologischen Vernetzung im Grossraum Mülibach bis Schübenbüel zu realisieren. Der Gemeinderat Unterstammheim hat am 12. Juli 2010 entsprechende Massnahmen betreffend die kommunale Unterschutzstellung und ökologische Vernetzung beschlossen. Eine verbindliche Erklärung des Grundeigentümers zur Umsetzung und Pflege der Vernetzungsmassnahmen liegt vor. Die weiteren Bedingungen der ENHK konnten in die Dokumente (Plan und Bestimmungen) entsprechend übernommen werden.

Es wird ausdrücklich festgestellt, dass mit den vorliegenden Dokumenten, unter entsprechender Beachtung im Rahmen der Realisierungsmassnahmen, dem wichtigen Einordnungsgebot der Bauten und Anlagen in die sensible Landschaft des Stammertals entsprochen werden kann.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Rohräcker, dem die Gemeindeversammlung Unterstammheim am 27. August 2009 zugestimmt hat, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00207) sowie an die Baudirektion.

Zürich, den 24. September 2010
101235/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Rohracker

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 5. Juni 2009

Christian Rathgeb

C. Rathgeb

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 27. August 2009

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am **24. Sep. 2010**

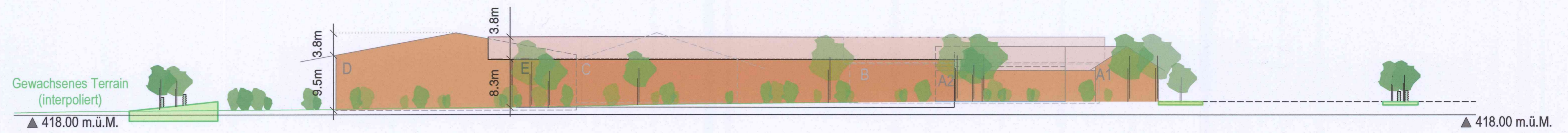
Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 100/10

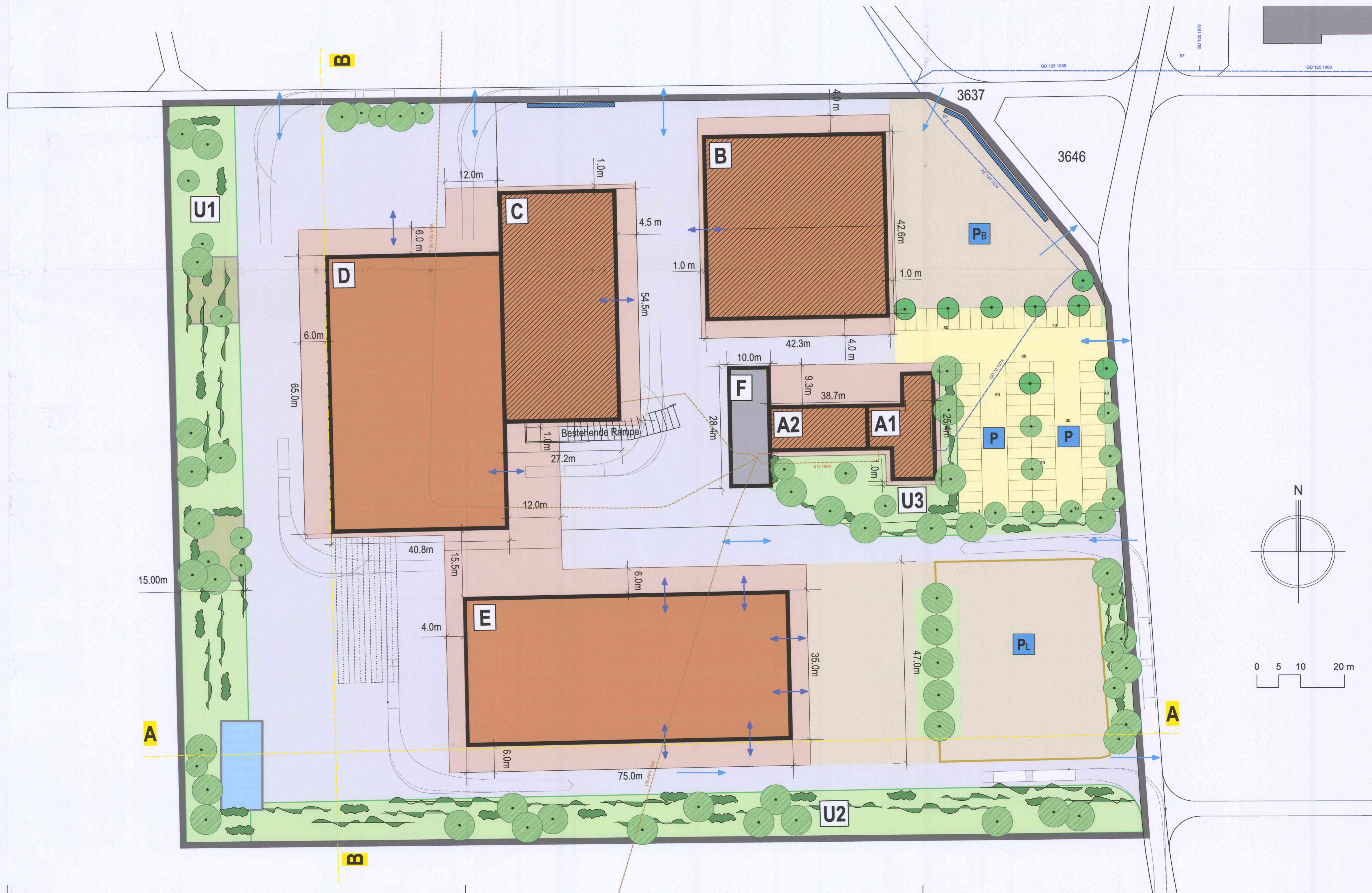
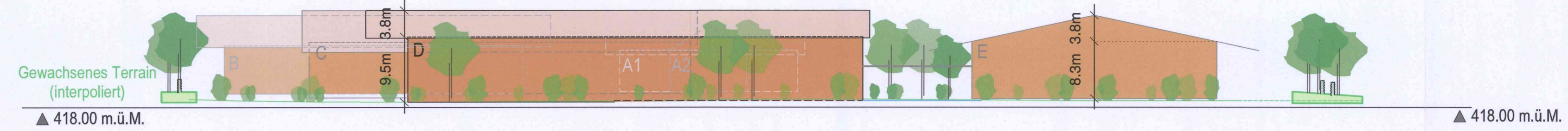
[Signature]

Suter • von Känel • Wild • AG
Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32319 - 29.5.2009

Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Verbindlicher Inhalt

- Geltungsbereich (Ziff. 2)
- A1 Baufeld (Ziff. 4)
- Bereich für Vordächer (Ziff. 4)
- Bereich für Waschwasseraufbereitung (Ziff. 5)
- F Bereich für Waschplatz und Betriebsstankstelle (Ziff. 5)
- U1 Umgebungsbereich (Ziff. 5 und 7)
- Übrige Bepflanzung (Ziff. 7)
- P Bereich für Parkplätze Besucher/Kunden/Beschäftigte (Ziff. 8)
- Pa, Pk Bereich Umschlag/Abstellplatz für Betriebsfahrzeuge (Pa) und landwirtschaftliche Fahrzeuge (Pk) (Ziff. 8)
- Zu- und Wegfahrten zum Betriebsgelände (Ziff. 8)
- Einschränkung der Zufahrt (Ziff. 8)

Informativer Inhalt

- Bestehende Gebäude
- Mögliche Neubauten
- Bituminöse / Chaussierte Flächen
- Aufenthaltsbereiche für Angestellte
- Bestehende Bepflanzung
- Mögliche Parkierungsordnung
- Bestehende Wasserleitungen
- Bestehende Kanalisationsleitungen
- Mögliche Stellen für Güterumschlag
- Manövrierbereich für Lastzüge bei Andockstellen



Kanton Zürich
Gemeinde Unterstammheim

Privater Gestaltungsplan Rohracker

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am 5. Juni 2009

Christian Rathgeb

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 27. August 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

24. Sep. 2010

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

100/10

Sicherung der notwendigen
Betriebsflächen

1. Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan Rohräcker werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und die zukunftsorientierte bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes mit Bauten und Anlagen geschaffen. Damit verbunden ist die Absicht einer langfristigen Betriebs- und Arbeitsplatzsicherung.

Situationsplan und
Bestimmungen

2. Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes Rohräcker ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

² Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1: 500 und den Bestimmungen.

Wo der Gestaltungsplan
nichts bestimmt, gelten die
Vorschriften des PBG

3. Ergänzendes Recht

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne von § 83 ff PBG.

² Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des übergeordneten Rechts.

³ Die Vorschriften über die Landwirtschaftszone finden im Geltungsbereich keine Anwendung, solange der Gestaltungsplan in Kraft ist.

⁴ Über untergeordnete Änderungen des Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz entscheiden. Solche Änderungen sind öffentlich zu publizieren.

4. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Grundmasse

¹ Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder erstellt werden.

² Innerhalb der Baufelder gelten folgende Grundmasse:

Baufeld	Anzahl Gebäude max.	Gebäudegrundfläche max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.
A1	1	270 m ²	6.00 m	3.50 m
A2	1	255 m ²	6.00 m	3.50 m
B	2	1840 m ²	7.00 m	4.40 m
C	2	1485 m ²	7.50 m	4.60 m
D	2	2655 m ²	9.50 m	3.80 m
E	2	2625 m ²	8.30 m	3.80 m

Wird die max. Gebäudehöhe nicht erreicht, kann die Firsthöhe um das Mass der reduzierten Gebäudehöhe erhöht werden.

Ersatzbauten

³ Die bestehenden Gebäude dürfen abgebrochen und ersetzt werden.

Unterirdische Gebäude

⁴ Sofern mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar, sind unterirdische Gebäude inner- und ausserhalb der Baufelder zulässig.

Besondere Gebäude

⁵ In den Umgebungsbereichen 1 und 2 sind Überdachungen mit maximal zwei Seitenwänden und einer grössten Höhe von 3.00 m für den Aufenthalt von Beschäftigten zulässig. Im Umgebungsbereich 3 sind besondere Gebäude im Sinne des PBG gestattet, wenn sie im Zusammenhang mit der Nutzung der Betriebswohnung stehen. Ansonsten dürfen ausserhalb der bezeichneten Baufelder keine besonderen Gebäude im Sinne des PBG erstellt werden.

Geschosse

⁶ Die Aufteilung der zulässigen Nutzung auf Voll-, Dach- und Untergeschosse ist im Rahmen der erlaubten Gebäude- und Firsthöhen frei wählbar.

Vordächer

⁷ Im Bereich für Vordächer dürfen die Dachflächen über die Begrenzung des Baufeldes gemäss den im Situationsplan angegebenen Massen hinausragen.

Verladerampe

⁸ Beim Baufeld D sind ausserhalb des Baufeldes im Vordachbereich Verladerampen zulässig.

Andockstellen

⁹ Beim Baufeld D sind ausserhalb des Baufeldes im Vordachbereich Andockstellen zulässig.

Kompressorenanlagen

¹⁰ Bei den Baufeldern B–E dürfen ausserhalb der Baufelder im Vordachbereich Elektroinstallationen für Kompressoren angebracht werden. Diese Installationen dürfen eine maximale Höhe von 3.50 m ab Boden aufweisen und sind bezüglich Farbgebung und Materialisierung auf die Fassade abzustimmen.

Produktion und Vertrieb
von biologischem Gemüse

5. Nutzweise

¹ In den Baufeldern A-F sind folgende Nutzungen zulässig:

Baufeld	
A1	<ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus für Betriebseigentümer, Betriebsleiter und/oder landwirtschaftliche Mitarbeitende• Büros• Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume
A2	<ul style="list-style-type: none">• Büros• Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume• Werkstatt und Materiallager• Garagen
B	<ul style="list-style-type: none">• Lagerung und Sortierung von landwirtschaftlichen Produkten• Werkstatt und Materiallager• Lagerung von Gebinden u. dgl.• Standort für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge• Wohnraum für Betriebsangestellte
C	<ul style="list-style-type: none">• Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten (Rüsterei, Wäscherei, Verpackerei)• Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten• Büros• Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume
D	<ul style="list-style-type: none">• Aufbereitung von landwirtschaftlichen Produkten (Rüsterei, Wäscherei, Verpackerei)• Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten• An- und Auslieferung• Büros• Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume
E	<ul style="list-style-type: none">• Lagerung, Sortierung und Waschen von landwirtschaftlichen Produkten
F	<ul style="list-style-type: none">• Waschplatz für Maschinen und Geräte• Betriebsstankstelle

Umgebungsbereiche 1
und 2

² In den Umgebungsbereichen 1 und 2 dürfen maximal 3 Platzbereiche von je 40 m² Fläche als Erholungs- und Ruheflächen für die Verpflegung oder den Aufenthalt von Betriebsangehörigen eingerichtet werden. Pro Platzbereich ist ein Witterungsschutz im Sinne von Ziffer 4.5 mit einer Grundfläche von max. 20 m² zulässig.

Innerhalb der Umgebungsbereiche 1 und 2 dürfen auch Einrichtungen für die Waschwasserbehandlung erstellt werden.

Umgebungsbereich 3

³ Im Umgebungsbereich 3 darf maximal ein besonderes Gebäude im Sinne des PBG mit einer Gesamthöhe von 3.00 m und einer Grundfläche von 20 m² gebaut werden.

Lagerflächen

⁴ Verkaufsgebäude dürfen ausserhalb der Gebäude nur im Bereich der Vordächer gelagert werden. Paloxen und Erntegebäude dürfen, sofern betriebliche Abläufe dies erfordern, vorübergehend ausserhalb der Vordachbereiche, jedoch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelagert werden.

Abwasservorbehandlung
und Rüstabfälle

⁵ Innerhalb der Umgebungsbereiche 1 und 2 dürfen Einrichtungen für die Waschwasserbehandlung wie ein Absetzbecken, Bio-Kläreinrichtungen oder Filterbecken sowie die dazugehörigen technischen Anlagen erstellt werden. Bauten und Anlagen sind so in die Umgebungsgestaltung zu integrieren, dass diese Anlagen als Teil der naturnahen Umgebungsgestaltung in Erscheinung treten.

Waschplatz und
Betriebstankstelle

⁶ Im Baufeld F sind ein Waschplatz sowie Zapfsäulen für die Betriebstankstelle zulässig. Das Baufeld kann überdacht werden, sofern dies aufgrund kantonaler Auflagen notwendig wird.

6. Gebäudegestaltung

Gute Gesamtgestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.

² Anlagen für die Gewinnung von Strom und die Produktion von Wärme durch Sonnenlicht sind auf allen Dächern und an allen Fassaden gestattet. Sie sind in die Dächer und Fassaden bündig zu integrieren.

Einheitliche Dachformen

³ Es sind nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die Dachverbindung zwischen den Baufeldern D und E kann auch als Flachdach ausgebildet werden.

Gute Einordnung von
Belichtungselementen

⁴ Einzelne Dachflächenfenster und Belichtungselemente wie Lichtbänder u. dgl. sind auf allen Dächern zulässig. Sie müssen sich gut in die Dachfläche einordnen.

Bepflanzung und
Bodenbedeckung

7. Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsbereiche 1 und 2 sind auf der Grundlage eines landschaftsarchitektonischen Konzeptes naturnah zu gestalten. Entsprechend den Planfestlegungen sind landschaftstypische, einheimische und standortgerechte Bäume, Hecken, Rankgerüste u. dgl. als dauerhafter Sichtschutz zu pflanzen. Im Umgebungsbereich 3 sind im Zusammenhang mit der Wohnnutzung im Baufeld A1 Anlagen wie Sitz- und Spielplätze, Gartenteiche, Bassins u. dgl. zulässig.

² Die ausserhalb der Umgebungsbereiche bezeichneten Grünbereiche, Bäume und Pflanzen haben wegleitenden Charakter. Die genaue Lage und die Gestaltung der Grünelemente sind mit dem Bauprojekt festzulegen. Um die Grünbereiche aufzuwerten, können bei Bedarf angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter Pflanzungen erfolgen.

³ Jeder Baum ist bei Abgang zu ersetzen. Ersatzbäume sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zu pflanzen.

⁴ Mit der Realisierung des ersten Neubaus ist der gesamte Grünstreifen inkl. Bepflanzung zu realisieren.

⁵ Die Versiegelung der Flächen ist auf das betriebsnotwendige Minimum zu beschränken. Die Erschliessungsflächen sind mit einem staubfreien Belag zu versehen.

Zu- und Wegfahrt

8. Erschliessung und Parkierung

¹ Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt über die Badi- und die angrenzenden Flurstrassen. Die Ein- und Ausfahrten zum Betriebsareal haben im Bereich der im Plan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Badistrasse und die übrigen Flurstrassen sind jederzeit für den übrigen Verkehr freizuhalten.

Einschränkung der Zufahrt

² An den im Plan bezeichneten Stellen ist die Zufahrt für den motorisierten Verkehr mit geeigneten Massnahmen wie z.B. Grünflächen mit Büschen, Hecken, Pfosten, Pollern, Geländern, Zäunen u. dgl. zu unterbinden. Die genaue Lage und Ausgestaltung dieser Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Zahl und Lage von
Parkplätzen

³ Für die Angestellten, Besucher und Kunden dürfen maximal 83 Parkplätze in dem für die Parkierung bezeichneten Bereich (P) erstellt werden. Neu zu erstellende Parkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen und mit Bäumen zu gestalten.

⁴ Betriebsfahrzeuge wie Kleinbusse, Erntefahrzeuge u. dgl. (P_B) sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen (P_L) sind innerhalb der im Plan bezeichneten Flächen zu parkieren.

Koordinierte bauliche
Entwicklung

11. Etappierung

Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden. Als 1. Etappe müssen die Halle D, die Anlagen für die Vorreinigung des Waschwassers und die Umgebungsbereiche U1 und U2 erstellt werden. In weiteren Etappen können die restlichen Bauten und Anlagen gebaut werden.

Wiederherstellung

12. Weitere Bestimmungen

¹ Bei Schliessung oder Wegzug des Betriebes an einen anderen Standort sind sämtliche Bauten, die nach dem 30.6.2008 gebaut wurden, abzurechen und die Fläche ist für die landwirtschaftliche Nutzung wieder herzurichten. Diese Pflicht ist im Grundbuch anzumerken.

Bodenschutz

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Neubauprojekt aufzuzeigen, wie der Verlust an Fruchtfolgeflächen kompensiert werden kann.

Genehmigung

13. Inkraftsetzung

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

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und
Brandschutz

¹ Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen. Ein allfälliger Ausbau der Wasserversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat gemäss dem GWP zu erfolgen. Die Gewährleistung des Brandschutzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen und dem AWEL zur Genehmigung vorzulegen. Bei einem Ausbau der Wasserversorgung zur Gewährleistung des Brandschutzes hat sich der Grundeigentümer angemessen an den Ausbaurkosten zu beteiligen.

Kanalisation

² Die Ableitung verschmutzter Abwässer erfolgt grundsätzlich über die bestehenden Leitungen. Mit dem ersten Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept für das ganze Betriebsareal vorzulegen und durch das AWEL genehmigen zu lassen.

Aufbereitung Waschwasser

³ Das Waschwasser muss geklärt und soweit als möglich wieder dem Brauchwasserprozess zugeführt werden.

Regenwasser

⁴ Das Regenwasser ist soweit als möglich versickern zu lassen.

Stromversorgung

⁵ Ein allfälliger Ausbau der Stromversorgung infolge zusätzlicher Bauten und Anlagen hat nach Angaben der EKZ zu erfolgen.

10. Umwelt

Altlasten

¹ Die Beurteilung der Altlastensituation und die Anordnung von allfällig notwendigen Massnahmen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Lärmschutz

² Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Lufthygiene

³ Bei Lagerungs-, Umschlags- und Transportvorgängen sind im Sinne von Anhang 1 Ziffer 43 der Luftreinhalteverordnung Massnahmen zur Verhinderung von erheblichen Staubemissionen zu treffen.

⁴ In der Umgebung des Betriebes dürfen keine übermässigen Immissionen durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe usw. entstehen.

⁵ Es sind Maschinen und Geräte einzusetzen, welche dem Stand der Technik entsprechen. Die Maschinen und Geräte sind regelmässig zu warten und einer periodischen Abgasprüfung zu unterziehen.

Energienutzung

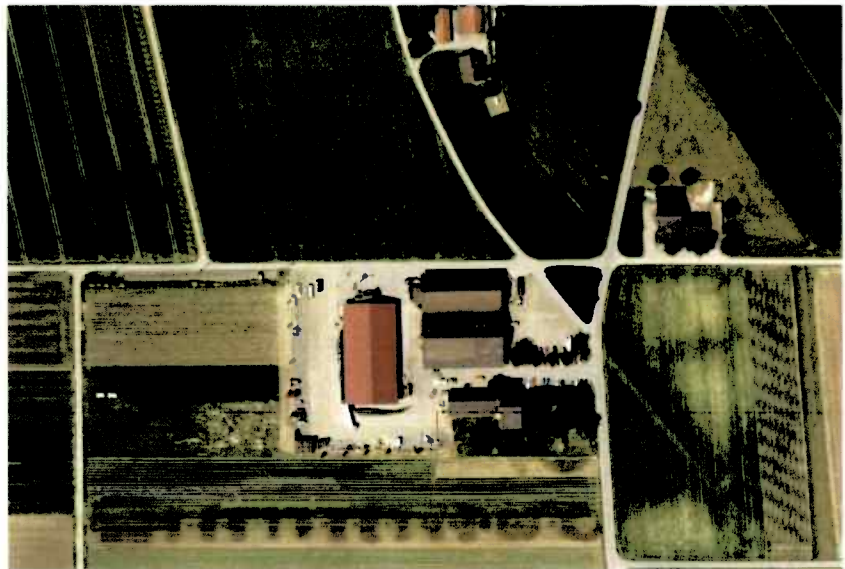
⁶ Es sind die Bestimmungen des Energiegesetzes zu beachten.



Kanton Zürich
Gemeinde Unterstammheim

Privater Gestaltungsplan Rohräcker

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32319 – 29.5.2009

Inhalt	1. Ausgangslage	3
	2. Ursprüngliche Gesamtstrategie	7
	2.1 Revidierte Absichten	7
	2.2 Entlastung Standort Rohräcker	8
	3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
	3.1 Bundesinventare	9
	3.2 Raumplanungsgesetz und -verordnung	10
	3.3 Kantonaler Richtplan	12
	3.4 Kantonale Inventare	13
	4. Bauvorhaben Rathgeb	15
	5. Formelles	19
	6. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	20
	6.1 Allgemein	20
	6.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	21
	6.3 Nutzweise	24
	6.4 Gebäudegestaltung	26
	6.5 Umgebungsgestaltung	27
	6.6 Erschliessung und Parkierung	28
	6.7 Ver- und Entsorgung	29
	6.8 Umwelt	31
	6.9 Etappierung	32
	6.10 Weitere Bestimmungen	32
	7. Mögliche Auswirkungen	33
	8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren	36
	8.1 Übersicht Gesamtablauf	36
	8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit	37
	8.3 Vorprüfung durch das ARV	37
	9. Schlussbemerkung	38

Anhang

Betriebskonzept der Rathgeb BioLog AG

Bearbeitung

Peter von Känel, Projektleiter
Fanny Andermatt, Stv. Projektleiterin

1. Ausgangslage

Firmengeschichte

Nordwestlich des Siedlungsgebietes von Unterstammheim befindet sich in der Landwirtschaftszone der Betrieb Rathgeb BioLog AG. Die Familie Rathgeb siedelte 1974 von Wangen an den heutigen Betriebsstandort in der Landwirtschaftszone von Unterstammheim und errichtete das Wohnhaus mit angrenzender Werkstatt und eine Lagerhalle. 1993 wurden zwei weitere Betriebsgebäude erstellt.

Die drei Hallen dienen der Lagerung und Aufbereitung von Frisch- und Lagergemüse. In einer Halle stehen zusätzlich Maschinen für das Reinigen, Rüsten und Verpacken der Ware.

Aufgrund mangelnder Büroräumlichkeiten mussten einige Büros im Wohnhaus untergebracht werden. Im Wohnhaus befinden sich auch die Aufenthalts-, Umkleide- und sanitärische Räume für die Mitarbeitenden.

Um die Betriebsgebäude herum sind befestigte Flächen für das Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen und das Lagern von Paloxen angeordnet. Weitere Flächen werden für die Erschliessung und Parkierung sowie die Wasseraufbereitung des verschmutzten Rüstwassers benötigt.

Die zurzeit überbaute und für die Erschliessung und Parkierung genutzte Fläche beträgt rund 13'400 m². Die gesamte Betriebsfläche umfasst rund 15'870 m² (inkl. Nutzgarten neben dem Wohnhaus).

Im Gewerbegebiet Amtacker von Unterstammheim betreibt die Firma Rathgeb mehrschiffige Foliengewächshäuser und Folientunnels. Diese Bauten stehen teils auf eigenem, teils auf gepachtetem Land.



1993 erstellte Halle von Westen her gesehen.



Rechts im Bild das 1974 erstellte Wohnhaus mit angrenzender Werkstatt, links im Bild die 1993 erstellte Halle.

Mangel an Lagerraum

Seit längerem reichen die bestehenden Platzverhältnisse bei weitem nicht aus, um die Menge an Gemüse zu lagern und aufzubereiten. Grosse Mengen an Lagergemüse wie Karotten, Kartoffeln, Sellerie und Zwiebeln sowie Leergebinde müssen in gemieteten Kühlhäusern in der weiteren Umgebung eingelagert werden, da am Betriebsstandort zuwenig Lagerraum vorhanden ist. Ein Teil der von Rathgeb produzierten Gemüse muss im Herbst in die auswärtigen Kühlhäuser transportiert und im Laufe des Winters sowie im Frühling wieder zurückbefördert werden, da die Aufbereitung dieser Gemüse am Betriebsstandort erfolgt. Dadurch entstehen rund 500 Fahrten, die weder ökonomisch noch ökologisch vertretbar sind. Durch den Bau von Lagerraum am Betriebsstandort können diese Fahrten vermieden und eine durchgehende Kühlkette garantiert werden.

Fehlende Büros

Ebenfalls an Kapazitätsgrenzen stossen seit längerem die Räumlichkeiten für die Administration. 2005 mussten Bürocontainer aufgestellt werden. Für eine effiziente Abwicklung der Aufträge ist eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten unumgänglich. Zudem wird angestrebt, die Büroräumlichkeiten in einem Gebäude zu konzentrieren und das Wohnhaus wieder in einem grösseren Umfang seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

Unzureichende Umkleide- und Sanitäranlagen

Die im Wohnhaus untergebrachten Umkleide- und Sanitäranlagen werden heute sowohl von den Feldarbeitern wie von den Chauffeuren und weiteren Angestellten genutzt. Aufgrund des unterschiedlichen Verschmutzungsgrad der Kleidung der einzelnen Berufsgruppen wird aus Hygieneüberlegungen eine Trennung insbesondere bei den Umkleide- und Waschräumen angestrebt. Zudem mussten aus Mangel an Toiletten provisorische WC-Container aufgestellt werden.

Die heutige Situation ist klar unbefriedigend und auch gegenüber den Mitarbeitenden nicht länger vertretbar. Zudem entsprechen die bestehenden Anlagen auch nicht mehr in allen Teilen den gesetzlichen Vorschriften: Beispielsweise sind keine Geschlechter getrennte Abortanlagen vorhanden.

Zu kleine Werkstatt

Der an das Wohnhaus angrenzende Werkstatttraum ist seit der Erstellung 1975 nicht verändert worden und entspricht bezüglich Grösse den heutigen Anforderungen nicht mehr. Ein Ausbau der Werkstatt ist aufgrund der immer stärkeren Mechanisierung der landwirtschaftlichen Produktion dringend notwendig.

Fehlende Maschinenhalle

Dutzende von Landmaschinen müssen wegen fehlender Einstellmöglichkeit am Feldrand und um die Betriebsgebäude im Freien überwintert werden, was unökologisch und wegen Witterungsschäden auch teuer ist.

Ungenügende Wasseraufbereitungsanlage

Das durch das Waschen der Feldfrüchte entstehende Schmutzwasser wird heute im Hof in Mulden geleitet. Die Schmutzpartikel aus dem Wasser setzen sich in den Mulden ab und das vorgereinigte Wasser fliesst zum grössten Teil in die Kanalisation. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich hat dieser Form der Vorreinigung des Prozesswassers nur eine provisorische Bewilligung erteilt und fordert eine Sanierung.

Erweiterung der Betriebsfläche angestrebt

Im Laufe der letzten Jahre hat die Firma Rathgeb wiederholt Baugesuche für diverse Bauvorhaben eingereicht. Die dringlichsten betrieblichen Anliegen des Unternehmens wie der Bau von Aufenthalts- und Sanitärräumen, eine Vordacherweiterung sowie eine Rampenverkleidung wurden mit Schreiben vom 13. März 2002 unter dem Titel Art. 16a RPG bewilligt. Die Baubewilligung für den Bau einer Hallenerweiterung mit Arbeits- und Kühlräumen sowie das Erstellen von neuen Personalzimmern gemäss Baugesuch vom 23. April 2002 sowie die Baubewilligung für einen Anbau an die Rüsthalle gemäss Baugesuch vom 23. Januar 2004 wurden vom ARV jedoch verweigert. Der Grundeigentümer stützt sich bei seinem Anliegen auf Art. 34 Abs. 2 RPG, der die überwiegend bodenabhängige Produktion wie auch die Lagerung und der Verkauf von überwiegend auf dem Betrieb produzierten Erzeugnissen als zonenkonform bezeichnet. Zwar hat der Betrieb Rathgeb eine konkurrenzfähige Grösse erreicht, viele Abläufe müssen jedoch für die Zukunft dringend verbessert werden. Trotz diesen Verbesserungen ist der Betrieb aber nach wie vor landwirtschaftlich geprägt.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes (rechtmässig getätigte Investition) ist das ARV der Meinung, dass im Rahmen eines Gestaltungsplans grundsätzlich eine bauliche Erweiterung des Betriebes Rathgeb möglich ist.

**Vorteile des GP gegenüber
der bisherigen Bewilli-
gungspraxis**

Die Umsetzung der Bauvorhaben im Rahmen von Gestaltungsplänen hat folgende Vorteile:

- Mit den Gestaltungsplänen können mittel- und langfristig klare Verhältnisse geschaffen werden, was eine Abkehr vom heutigen, unbefriedigenden Zustand bedeuten würde, in dem die kantonalen Bewilligungsbehörden laufend mit einzelnen Ausbauvorhaben konfrontiert werden, die weder einzelrechtlich noch in Bezug auf die kommunale Gesamtentwicklung zweckmässig beurteilt werden können.
- Die Gestaltungspläne geben auf mittlere bis lange Sicht Auskunft über den absehbaren Bedarf an Bauten und Anlagen sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt.
- Die Gestaltungspläne bieten den Unternehmen die nötige Sicherheit, um mittel- und langfristige Investitionen zu planen und zu tätigen.
- Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Dies stellt eine klare Verbesserung gegenüber der heutigen Situation dar, in der die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone nicht in allen Belangen auf eindeutigen Kriterien fusst.
- Das Gestaltungsplanverfahren bietet eine demokratische Mitwirkungsmöglichkeit.
- Die Zuständigkeit zur Bewilligung liegt nach rechtskräftiger Festlegung der Gestaltungspläne bei der Gemeinde.

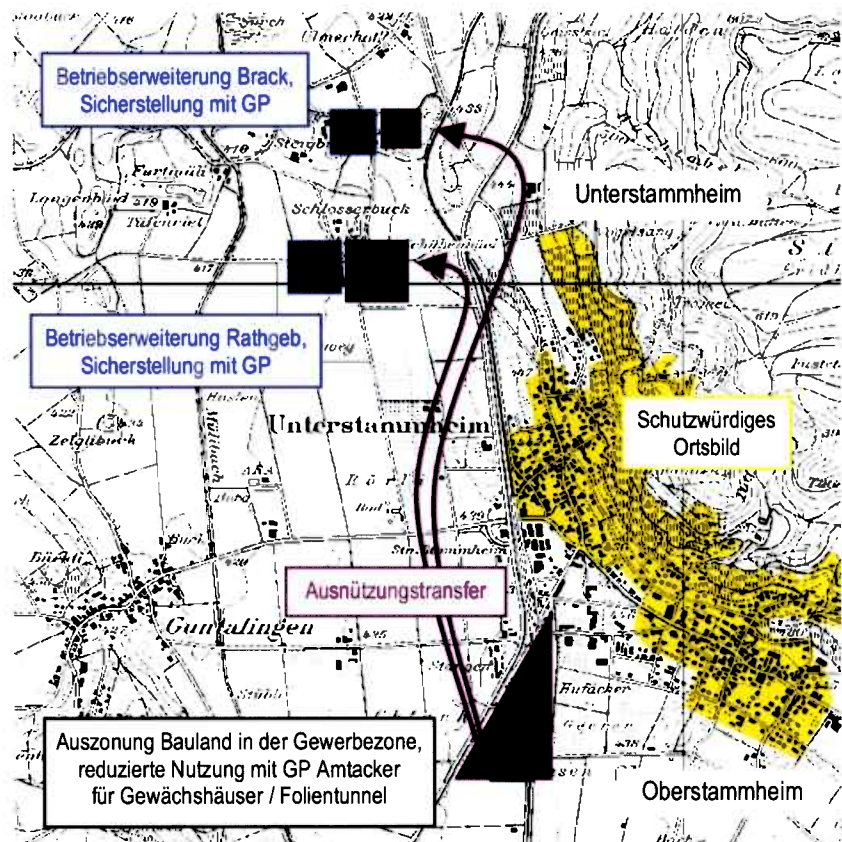
2. Ursprüngliche Gesamtstrategie

2.1 Revidierte Absichten

Keine Auszonung von
Gewerbeland im Amtacker

Schematische Darstellung der ursprünglichen nutzungsplanerischen Gesamtstrategie:
Auszonung im Gebiet Amtacker, dadurch Entlastung des schutzwürdigen Ortsbildes, Betriebs-erweiterung Brack und Rathgeb mittels GP.

Aufgrund des Vorprüfungsverfahrens und der öffentlichen Auflage (vgl. Kap. 8.2 und 8.3) wurde klar, dass die einstmals anvi-erierte Gesamtstrategie, wie sie im nachstehenden Schema dargestellt ist, sich nicht umsetzen lässt.



Ursprünglich war geplant, drei zusätzliche Hallen am Standort Rohräcker langfristig umzusetzen. Eine grosse Halle wird nun aufgrund landschaftlicher Einordnungsproblemen nicht realisiert werden können, obwohl der Bedarf im Betriebskonzept klar ausgewiesen ist. Das fehlende Volumen muss darum an einem zusätzlichen Standort erstellt werden. Ob die Gewerbezone Amtacker oder ein anderer Standort in Frage kommt, ist noch nicht entschieden.

Deutlich reduziertes
Bauvolumen

2.2 Entlastung Standort Rohräcker

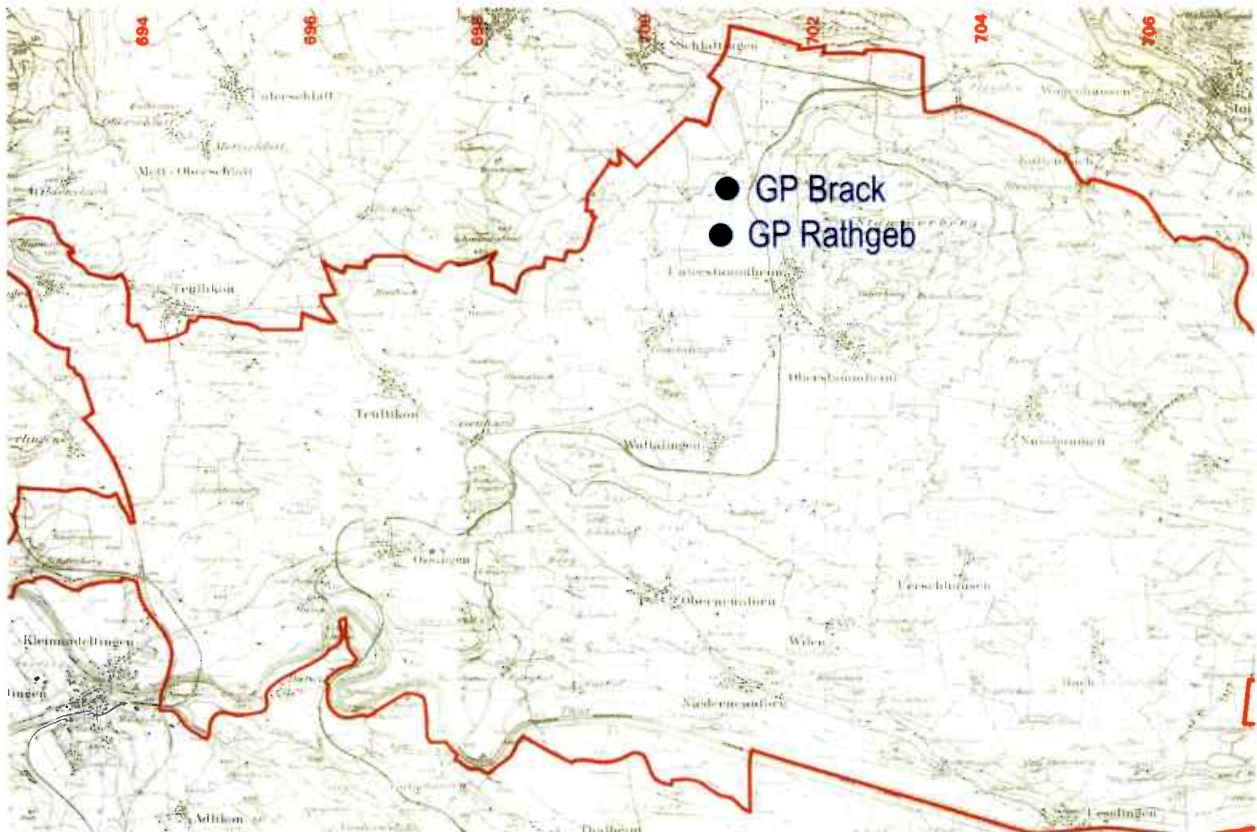
Durch eine deutliche Volumenverminderung der projektierten Neubauten im Gebiet Rohräcker reduziert sich die bauliche Erweiterung auf eine neue Rüsterei und Lagerhalle, eine neue Lager- und Waschküche reduziert sich die bauliche Erweiterung sowie eine Betriebstankstelle. Die bauliche Entwicklung im Gebiet Rohräcker hält sich somit in einem vertretbaren Ausmass.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bundesinventare

BLN

Das Gebiet, in dem die Planungsvorhaben liegen, ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, kurz BLN, unter der Nr. 1403 „Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein mit Nussbaumer Seen und Andelfinger Seenplatte“ aufgeführt. Das BLN entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung, insbesondere nicht auf das Grundeigentum. Für die Kantone ist es nur bindend, wenn sie den Vollzug von Bundesaufgaben übernehmen, ansonsten sind sie bloss aufgefordert, das BLN entsprechend einzubeziehen, z.B. in die Richt- und Nutzungsplanung und in Sondernutzungsplänen. Die Umsetzung des BLN auf der Stufe Richtplanung wird im Kapitel 3.3 erläutert.



Ausschnitt aus dem Inventarblatt Nr. 1403 des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung: Lage der Betriebe Brack und Rathgeb.

ISOS

Sicht auf das Ortsbild von Westen her: Im Vordergrund die für das Stammertal typischen Hopfenstangen, dahinter das homogen wirkende, kompakte Siedlungsbild von Unterstammheim am Fuss des Stammerbergs.



3.2 Raumplanungsgesetz und -verordnung

Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet angestrebt

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in der revidierten Fassung vom 1.9.2000 basiert nach wie vor auf dem Grundsatz der klaren Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Ausserhalb der Bauzone bestehen zahlreiche Spezialfälle. Im folgenden Überblick ist die Zulässigkeit von Neubauten in der Landwirtschaftszone zusammengefasst.



Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss Raumplanungsgesetz sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig,

- die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG);
- die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (vgl. Art. 16a Abs. 2 RPG);

- die, wenn sie über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden können, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren (z.B. Gestaltungsplan) dafür freigegeben wird (vgl. Art. 16a Abs. 3 RPG);
- deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, wie z.B. touristische Infrastruktur etc. und denen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 24 RPG).

Gegenüber dem altrechtlichen RPG bedeutet dies eine Öffnung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, die dazu führt, dass auch ohne Einzonung gewisse Nutzungserweiterungen realisierbar sind.

Bestandesgarantie nicht mehr zonenkonformer Bauten und Anlagen

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (vgl. Art. 24c RPG).

Raumplanungsverordnung (RPV)

Die Raumplanungsverordnung (RPV) in der revidierten Fassung vom 1.9.2000 enthält mit Art. 34 eine wesentliche Rechtsgrundlage für die Zonenkonformität von Nutzungen in der Landwirtschaftszone. Demnach gelten Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 16a RPG als zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

- die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist;
- der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortes gewahrt bleibt.

Die Raumplanungsverordnung enthält mit Art. 42 eine Rechtsgrundlage für die Änderung und Erweiterung von zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:

- die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder
- die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird.

3.3 Kantonaler Richtplan

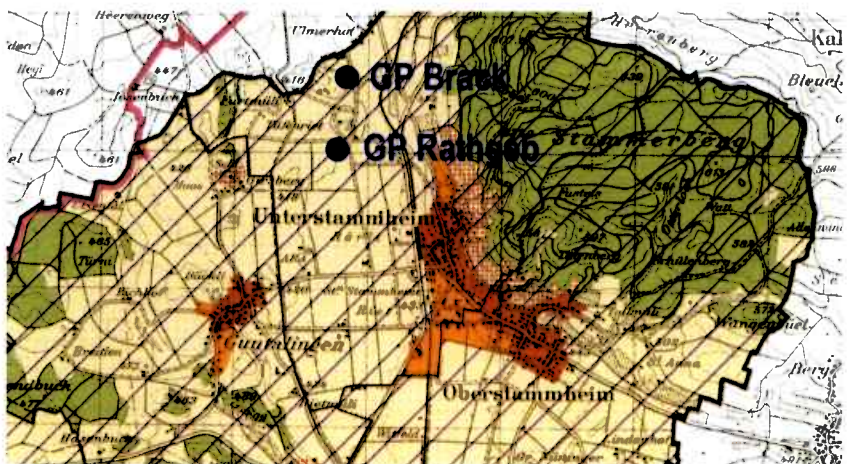
Landschafts-
Förderungsgebiet

Auf der Stufe Richtplanung hat der Kanton Zürich das BLN-Gebiet als Landschafts-Förderungsgebiet bezeichnet. Mit der Bezeichnung von „Landschafts-Förderungsgebieten“ sollen die Bewirtschaftung sowie die Erhaltung und Förderung von Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit und Erholungswert dieser Flächen langfristig sichergestellt werden. In Landschafts-Förderungsgebieten haben die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen Priorität und können deshalb auch den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen entsprechend weiterentwickelt werden.

Koordination landschaftswirksamen Tätigkeiten
vorrangig

In Landschafts-Förderungsgebieten kommen primär die gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Flächen zur Anwendung, d.h. die Landwirtschafts- und Waldgesetzgebung (vgl. LwG, WaG) sowie die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes über das Bauen ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 16 in Verbindung mit Art. 22 und Art. 24 ff RPG, Fassung vom 20.3.1998). Soweit nicht aufgrund der einschlägigen Inventare des eidgenössischen und des kantonalen Rechts spezielle natur- und landschaftsschützerische Massnahmen zu treffen sind, beschränkt sich die Festlegung „Landschafts-Förderungsgebieten“ somit auf das Anliegen nach einer zweckmässigen Koordination aller landschaftswirksamen Tätigkeiten im Lichte der genannten Zielsetzungen.

Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan: Das schutzwürdige Ortsbild ist braun, das restliche Siedlungsgebiet gelb eingefärbt. Die violetten Querstreifen bezeichnen das Stammertal als Landschafts-Förderungsgebiet.



Ortsbild von kantonalen
Bedeutung

Gemäss kantonalem Richtplan ist Unterstammheim ein Ortsbild von kantonalen Bedeutung. Ziel des Ortsbildschutzes ist es einerseits, Ortsbilder zu erhalten, die in ihrer Art einzigartig sind wie z.B. das Städtchen Greifensee oder Kloster und Dorf Rheinau. Andererseits sind auch aus kantonalen Sicht besonders wertvolle Beispiele häufiger vertretener Typen zu schützen. Dies trifft insbesondere auf ausgewählte bäuerliche Dorfkern in Landgemeinden zu. In diese Kategorie ist das Ortsbild von Unterstammheim einzuordnen.

Regionaler Richtplan

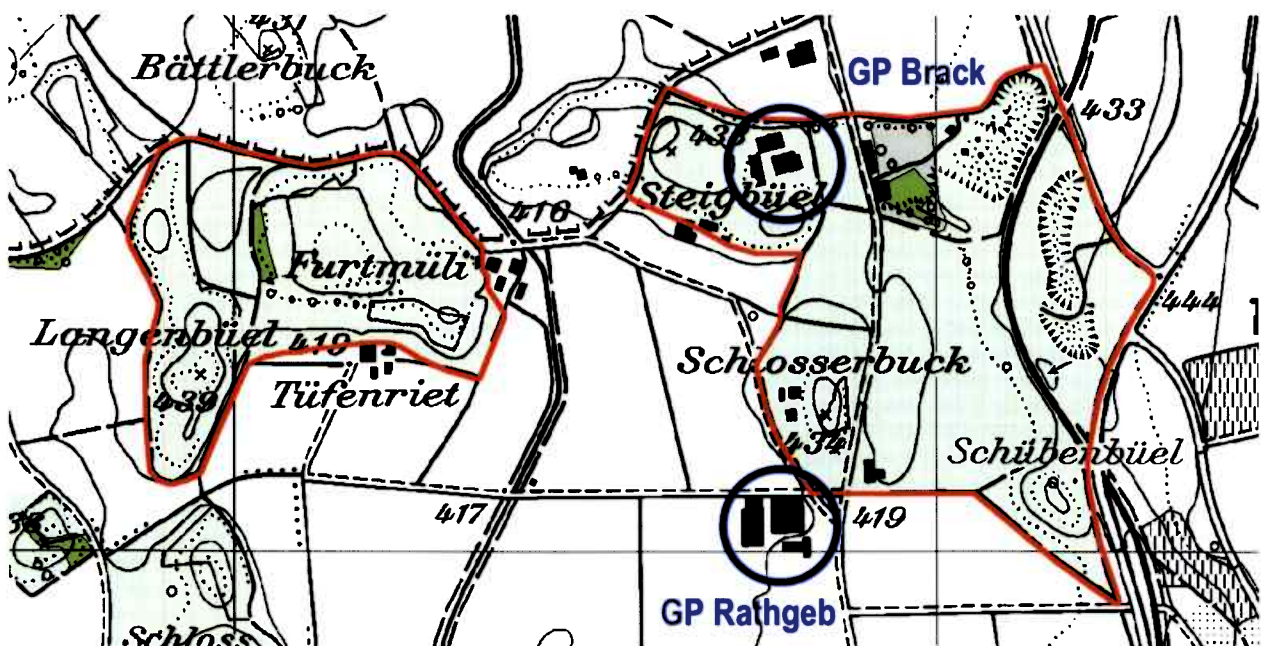
Der regionale Richtplan enthält gegenüber dem kantonalen Richtplan keine weiterführenden Aussagen.

3.4 Kantonale Inventare

Inventar der Natur- und
Landschaftsschutzgebiete
von überkommunalen
Bedeutung

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunalen Bedeutung, welches 1980 vom Regierungsrat festgesetzt worden ist, enthält ein Objekt im Planungsgebiet. Es ist dies das kantonale Landschaftsschutzobjekt Nr. 101_139 „Endmoräne Langenbüel-Schlossbueck und Zungenbecken“.

Diese Endmoräne schliesst als Hügelgruppe das Stammertal gegen Norden hin ab. Es wird angenommen, dass es sich um einen ehemaligen Endmoränenkranz handelt, welcher von Schmelzwasserbächen zerschnitten und so in einzelne Hügel aufgeteilt wurde.



Die rote Umrandung zeigt die Ausdehnung des Landschaftsschutzobjektes Nr. 101_139. Der Betrieb Brack liegt am Rande, der Betrieb Rathgeb ausserhalb des Schutzobjektes.

**Ziel: Erhalt der
Geländeerhebungen**

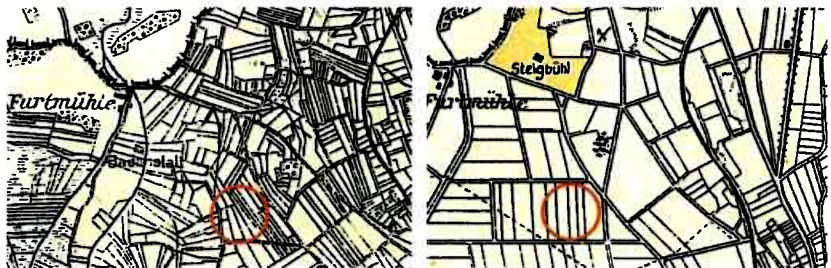
Ziel ist die ungeschmälerte Erhaltung dieser sehr bedeutsamen Endmoränenlandschaft, die durch die Tätigkeit erodierender Schmelzwasser besonders interessant gestaltet wurde und ein wertvolles Element der Glaziallandschaft Stammertal darstellt. Es dürfen daher keine beeinträchtigenden Geländeänderungen vorgenommen werden.

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung ist behördenverbindlich: Es muss bei der Planung im Sinne einer Interessensabwägung berücksichtigt werden. Das Inventar hat jedoch keine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Folge; diese erfolgt über eine Schutzverfügung auf kommunaler Stufe.

**Lokale Verhältnisse von
Menschenhand geschaffen**

Im Stammertal wurde zwischen 1919 und 1927 eine umfassende Melioration durchgeführt, wie die nachstehenden Abbildungen aus dem Heimatmuseum Stammertal belegen. Die mächtigen Kiesvorhaben wurden mit eigens konstruierten Maschinen abgebaut und auf einem eigenen Werkschienenennetz transportiert. Der Kies wurde hauptsächlich für das Flurstrassen- und übrige Strassennetz verwendet. Für den Standort Rohräcker zeigt dies auf, dass die Umgebung zu dieser Zeit massiv verändert wurde. Durch die Melioration wurde die ursprüngliche reich mit Bäumen bepflanzte Ebene ausgeräumt.

Ausschnitt Meliorationsplan
Linke Hälfte: vor Melioration
Rechte Hälfte: nach Melioration



4. Bauvorhaben Rathgeb

Neue Lagerungsflächen für die Firma Rathgeb BioLog AG

Mit zwei neuen Hallenbauten soll der fehlende Raum für die Firma Rathgeb BioLog AG geschaffen werden, welcher bis anhin in Kühlhäusern in der weiteren Umgebung zugemietet werden mussten. Zudem sollen ein Bereich für die Wasseraufbereitung sowie ein Waschplatz mit einer Betriebstankstelle entstehen. Die Parkierungsanordnung wird dabei ebenfalls neu organisiert und die Flächen ansprechender gestaltet. Mit einer ortstypischen Bepflanzung wird einerseits der Übergang zur freien Landschaft gegen Westen und Süden aufgewertet, andererseits kann mit der Bepflanzung ein Sichtschutz erstellt werden.

Mit diesen Massnahmen wird der Standort Rohräcker optimal ausgenutzt und die Firma Rathgeb BioLog AG kann ihren Betrieb an einem Standort konzentrieren.

Betriebskonzept vorhanden

Auf Verlangen des ARV liess die Rathgeb BioLog AG ein Betriebskonzept ausarbeiten. Das Betriebskonzept beinhaltet u.a. eine Beschreibung und Beurteilung der Ist-Situation mit den Stärken und Schwächen des Betriebes, die Formulierung der zukünftigen strategischen Ausrichtung des Betriebes, die Beschreibung der geplanten Entwicklung sowie die Auswirkungen auf das Umfeld. Die unten stehenden Ausführungen stützen sich grösstenteils auf die Ausführungen im Betriebskonzept.

Eckdaten und Gestaltung der neuen Halle D

Geplant ist eine neue Halle mit einer Länge von 65.00 m und einer Breite 40.80 m. Das Erdgeschoss mit rund 2'650 m² Grundfläche dient der Aufbereitung und Auslieferung der landwirtschaftlichen Produkte; diese werden gereinigt, gerüstet, verpackt und für die Auslieferung bereitgestellt. Im Obergeschoss der Halle werden Büros, Umkleide- und Sanitäranlagen sowie Aufenthaltsräume für die Angestellten eingerichtet.

Auffällig sind die 6.00 m breiten Dachvorsprünge des Gebäudes. Zudem wird das Dach auf der Südseite der Halle D teilweise mit dem Dach der Halle E verbunden. Die Dachvorsprünge bieten so ein witterungsgeschützter Arbeits- und Umschlagsbereich im Freien. Ebenfalls dürfen im Bereich der Vordächer Pa-loxen, Verkaufs- und Erntegebände gelagert werden, die heute verstreut auf dem Betriebsgelände liegen.

Für die Beladung der Lastwagen und Sattelschlepper können um die Halle Verladerampen und Andockstellen angebracht werden.

Visualisierung Sicht Badistrasse
(Bild rechts, gezoomt): Im Vordergrund die neue Halle E, im Hintergrund Teile der bestehenden Gebäude



Visualisierung Sicht Kirche (Bild rechts, stark gezoomt): Im Vordergrund die bestehenden Bauten und links die neue Halle E, im Hintergrund Teile der neuen Halle D



Visualisierung Sicht Rebberg (Bild rechts, gezoomt): Im Vordergrund die bestehenden Bauten sowie die neue Halle E, im Hintergrund die neue Halle D



Visualisierung Sicht Rumetsch
(Bild rechts, etwas gezoomt): links
im Bild die bestehenden Bauten,
rechts die neue Halle D



Visualisierung Sicht Schloss (Bild
rechts, etwas gezoomt): Im Vorder-
grund die beiden neuen Hallen D
und E



Eckdaten und Gestaltung
der neuen Halle E

Die Halle E mit einer Länge von 75.00 m und einer Breite von 35.00 m dient als Lager für Gemüse wie Kartoffeln, Karotten oder Zwiebeln und kann zu einem Viertel für die Aufbereitung (waschen, sortieren) des Lagergemüses genutzt werden. Gegenüber dem ursprünglichen Projekt wurde diese Halle nochmals auf eine Grundfläche von ca. 2620 m² redimensioniert.

Auf der Nord- und der Südseite können Tore angeordnet werden, die ein Durchfahren der Halle möglich machen. Die 4.00 m resp. 6.00 m breiten Dachvorsprünge können analog zur Halle D als Lagerungsfläche von Paloxen und Verkaufsgebäude sowie als witterungsgeschützter Arbeits- und Umschlagsbereich genutzt werden.

Eckdaten und Gestaltung des neuen Baubereiches F

Um die landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Geräte vor Ort wieder einsatzfähig zu machen, sind ein Waschplatz sowie eine Betriebstankstelle notwendig. Auf einer Grundfläche von rund 200 m² bietet der Baubereich F an zentraler Lage auf dem Areal Platz dazu. Der Baubereich F begrenzt sich auf eine Länge 20.40 m und eine Breite von 10.00 m. Das Baufeld kann überdacht werden, sofern dies aus gewässerschutzrechtlichen Gründen notwendig ist.

Umgebungsgestaltung

Südlich und westlich entlang des Gestaltungsplanperimeters wird ein Grünstreifen mit standortgerechter Bepflanzung erstellt. Dieser dient als Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und bebauter Fläche. Zugleich bietet er einen Sichtschutz. Die auf der Ost- und Südseiten vorgelagerten Flächen bei den Baubereichen A1 und A2 werden ebenfalls als Wiesen ausgestaltet. Ein Grossteil der restlichen Flächen wird befestigt, da diese befahrbar sein müssen. Dort wo möglich, insbesondere auf der Parkierungsfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen, werden einzelne Grünstreifen mit standortgerechter Bepflanzung erstellt. Diese dienen einerseits als Abgrenzung der einzelnen Flächen und andererseits als Sichtschutz.

Anlagen für die Waschwasseraufbereitung

Für die Aufbereitung von Schmutzwasser, das beim Waschen des Gemüses anfällt, werden entsprechende Einrichtungen zur Klärung des Waschwassers erstellt. Die Wasseraufbereitungsanlage soll integriert in den Umgebungsbereich 1 oder 2 werden. Dabei ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Wasserbecken anzustreben.

Zusätzlich benötigte Landfläche

Für die Umsetzung des Bauvorhabens (inkl. befestigte Flächen) wird eine zusätzliche Fläche von rund 23'400 m² benötigt. Das bestehende Betriebsgelände umfasst eine Fläche von ca. 13'000 m². Um den künftigen Anforderungen genügen zu können, wird das Betriebsareal folglich um ca. 64% erweitert.

5. Formelles

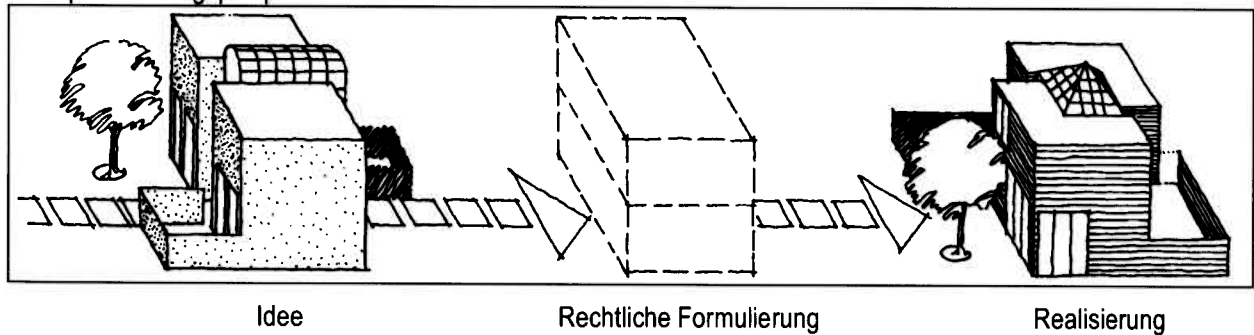
Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wirkt wie eine Spezialbauordnung, welche die allgemeinen Regelungen ergänzt. Mit dem Gestaltungsplan können massgeschneiderte Bauvorschriften erlassen werden. Die rechtlichen Grundlagen für den Privaten Gestaltungsplan sind in den §§ 83 ff PBG geregelt.

Der Private Gestaltungsplan Rohräcker ist von den Grundeigentümern festzusetzen. Der gesamte Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der Bauzone. Aus diesem Grund muss der Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung.

Prinzip Gestaltungsplanphasen



6. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

6.1 Allgemein

Kleiner Projektierungs-
spielraum

Aufgrund der übergeordneten Festlegungen (BLN-Gebiet, Landschaftsschutzobjekt) wurde der Projektierungsspielraum, der in § 83 PBG vorgeschrieben wird, in den Bestimmungen und im Situationsplan klein gehalten. Bestimmungen und Situationsplan orientieren sich stark an den bestehenden Strukturen und lassen nur wenig baulichen Spielraum, beschränken sich dafür in ihren Aussagen auf einige wenige wesentliche Punkte. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und der dazugehörigen Verordnungen sowie des Bundesrechts.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 3674. Diese Parzelle gehört Christian Rathgeb und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der Gestaltungsplan umfasst eine Fläche von rund 3.60 ha. Das beanspruchte Areal setzt sich aus den bereits bestehenden Betriebsflächen sowie den Flächen für die neuen Hallen, den Flächen für die Abwasservorbehandlung, den Parkierungs- und Erschliessungsflächen sowie den Grünflächen zusammen.

Blick auf den Standort der neuen Halle D und E, im Hintergrund die bestehende Halle C



6.2 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Eng gefasste Baubereiche

Aufgrund der planungsrechtlichen Bedingungen ist an diesem Ort nur eine begrenzte bauliche Entwicklung erwünscht. Diese Zielsetzung findet ihren Ausdruck in den Baufeldern, welche die bestehenden Gebäude wie auch den geplanten Neubau eng umschliessen. Nur die Vordächer dürfen über die Begrenzung der Baufelder unterschiedlich weit hinausragen.

Das Baufeld A wurde in die Bereiche A1 und A2 aufgeteilt, da das Baufeld A1 für Werkstatt, Materiallager, Garagen und Büroräume u. dgl. und das Baufeld A2 für die Wohnnutzung reserviert ist. Die Unterteilung der Baubereiche stellt sicher, dass die Wohnnutzung an diesem Standort auch in Zukunft in etwa dem bisherigen Umfang entspricht. Eine Ausdehnung der Wohnnutzung im angrenzenden Gebäude ist nicht erwünscht, Die Bauten innerhalb dieser beiden Baufelder dürfen zusammen gebaut werden.

Bauvolumen durch bestehende resp. geplante Grundmasse definiert

Allfällige Ersatzbauten in den Baufeldern A, B1, C1 und C2 dürfen in den Abmessungen der bestehenden Bauten neu erstellt werden.

Die zulässigen Bauvolumen der Neubauten werden durch die Grundmasse Länge und Breite (vgl. Baufelder gemäss Situationsplan) sowie Gebäude- und Firsthöhe definiert. Alle drei Masse orientieren sich an den bestehenden resp. geplanten Bauten.

Die max. zulässigen Firsthöhen ergeben sich aus der Hallenhöhe und der vorgesehenen Dachneigung von ca. 10° - 15°. Damit die neuen Hallen D und E nicht zu hoch werden, beschränkt sich der Projektierungsspielraum bei diesen Hallen auf eine max. Firsthöhe von 3.80 m.

Wird allerdings die max. zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft, darf die Firsthöhe um das Mass der Reduktion der Gebäudehöhe erweitert werden. Als Grundsatz für die Festlegung der Gebäudehöhen der neuen Hallen D und E gilt, dass die Summe der Gebäude- und Firsthöhe die Gesamthöhe der bestehenden Halle C nicht überschreiten sollen (vgl. Schnitte A-A, B-B auf dem Situationsplan)

Die Gebäudehöhen der neuen Hallen hängen eng mit den Nutzungen der Hallen zusammen und begründen sich wie folgt:

Gebäudehöhe der Halle D

Im Erdgeschoss werden Flächen für die Kühlung, die Aufbereitung, die Verpackung und die Auslieferung der Waren benötigt. Ein Teil der aufbereiteten Ware wird aus der Halle C gebracht. Diese Ware ist gekühlt. Damit die Kühlkette nicht unterbrochen wird, soll die Halle D an die Halle C angebaut werden.

Ausschlaggebend für die Höhe des Erdgeschosses der Halle D sind die Abmessungen der Abpackmaschinen. Diese haben eine Höhe von bis zu 5 Meter. Für die Decke zwischen Erd- und Obergeschoss wird aufgrund der grossen Spannweiten, die mit den Deckenträgern überwunden werden müssen (die Halle D ist 40 m breit), mit einem Deckendurchmesser von 0.70 m gerechnet.

Im Obergeschoss sind Büros, Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume vorgesehen. Diese Nutzungen benötigen eine lichte Höhe von mindestens 2.80 m. Da für die Dachkonstruktion aufgrund der Spannweiten mit einer Binderstärke von rund 1.0 m gerechnet werden muss, lassen sich die oben genannten Räume nur im Mittelteil der Halle anordnen.

Das Erdgeschoss der Halle D muss auf demselben Niveau liegen wie das Erdgeschoss der Halle C, damit die Ware auch von Hand hin und her geschoben werden kann. Die Rampe auf der Westseite der Halle C liegt auf einer Höhe von 420.286 m.ü.M. (im Schnitt A-A und B-B im Situationsplan auf 420.29 m.ü.M. gerundet). Da das Terrain von Osten nach Westen leicht abschüssig ist, entsteht auf der Westseite ein Absatz vom Erdgeschoss zum gewachsenen Boden von rund 1.50 m. Dieser Absatz soll für den Bau einer Verladerampe mit einer Höhe von ca. 1.20 m genutzt werden. Aufgrund dieses Absatzes und dem Umstand, dass die Gebäudehöhe vom gewachsenen Terrain aus gemessen wird, beträgt die Gebäudehöhe an der Nordwestecke der Halle D ca. 9.50 m (vgl. Schnitt B-B im Situationsplan; Höhe des gewachsenen Terrains wurde interpoliert).

Gebäudehöhe der Halle E

Die Halle E dient der Lagerung von Karotten, Kartoffeln und Zwiebeln, die in Paloxen abgefüllt sind. Es ist geplant, sechs dieser Paloxen aufeinander zu stapeln. Hierfür muss die Halle eine lichte Höhe von mindestens 8.20 m aufweisen (6x1.20 m inkl. Minimum 1.0 m Luftraum für eine gut funktionierende Kühlung und Lüftung). Aufgrund der Spannweite des Daches der Halle E wird auch hier die Binderhöhe auf rund 1.0 m geschätzt.

**Baumasse im Vergleich zur
Gewerbezone Amtacker**

Die Arealfläche, auf welcher die beiden neuen Hallen projektiert sind, weist eine Grösse von ca. 23'300 m² auf. Mit einer Baumassenziffer analog zur Gewerbezone Amtacker von 3.5 m³/m² würde eine maximal zulässige Baumasse von rund 81'500 m³ erreicht. Die geplanten Hallen weisen eine Baumasse von insgesamt ca. 57'000 m³ auf. Die fiktive Baumassenziffer beträgt somit 2.4 m³/m², was deutlich tiefer ist als die zulässige bauliche Dichte in der Gewerbezone Amtacker. Die Masse der neuen Hallen erscheint darum vertretbar zu sein.

**Abmessungen im
Baufeld F**

Das Baufeld F dient der Erstellung eines Waschplatzes und einer Betriebstankstelle. Die Abmessungen des Baufeldes betragen 10.00 m x 28.40 m. Die Technik und Ausgestaltung der Anlage werden Gegenstand späterer Planungen sein.

Geschosse

Eine Geschosshöhe ist nicht vorgeschrieben. Die Anzahl Geschosse innerhalb der Hallen ist frei wählbar.

**Besondere und
unterirdische Gebäude**

Besondere Gebäude im Sinne des PBG sind ausserhalb der Baufelder nur an den dafür bezeichneten Stellen in den Umgebungsbereichen 1, 2 und 3 gestattet. In den Umgebungsbereichen 1 und 2 soll der Spielraum für zeitgemässe Aufenthaltsflächen für Betriebsangehörige geschaffen werden. Um einen zweckmässigen Witterungsschutz zu ermöglichen dürfen die Aufenthaltsflächen überdacht und mit zwei Seitenwänden ausgestattet werden. Im Umgebungsbereich 3 soll die Möglichkeit geschaffen werden, besondere Gebäude wie Lauben, Gartenhäuser u. dgl. im Zusammenhang mit der Nutzung der Betriebswohnung erstellen zu können. Mit der Realisierung der Neubauten steht ansonsten genügend Raum zur Verfügung, um die Flächenbedürfnisse des Betriebes zu decken.

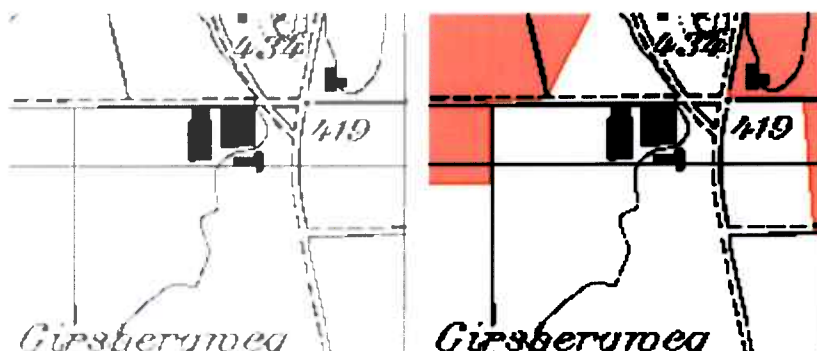
Unterirdische Gebäude sind inner- wie auch ausserhalb der Baufelder zulässig, sofern dies mit den Gewässerschutzvorschriften vereinbar ist.

Grundwasser

Links: Ausschnitt aus der Grundwasserkarte (Quelle: Gis-Browser des Kantons Zürich).

Rechts: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte (Quelle: Gis-Browser des Kantons Zürich).

Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt das Gestaltungsplangebiet Rohräcker ausserhalb des Gewässerschutzbereiches A und nicht in einem Gebiet mit Grundwasservorkommen, sondern in den „übrigen Bereichen“.



Unterschiedliche Dachvorsprünge

Vordächer als Verlängerung der Dachfläche dürfen über die Begrenzung der Baufelder hinausragen. Das zulässige Mass für die Auskragung über die Fassade wird im Situationsplan über den Bereich für Vordächer festgelegt. Durch die Vordächer wird ein witterungsgeschützter Umschlags-, Arbeits- und Lagerungsbereich im Freien bereitgestellt.

Verladerampen und Andockstellen

Um die Waren ausliefern zu können, sind im Bereich des Vordaches des Baufeldes D Rampen und Andockstellen für Camions zulässig.

6.3 Nutzweise

Allgemein

Es sind nur Betriebseinheiten zulässig, welche mit dem Anbau, der Ernte, der Aufbereitung und dem Vertrieb von landwirtschaftlichen Produkten zusammenhängen. Dazu gehören auch die Büro-, Aufenthalts- und Wohnräume, die Lagerhallen, die Betriebswerkstatt usw.

Baufelder A1/A2, B, C

Die zulässigen Nutzungen in den Baufeldern A1/A2, B und C entsprechen den heutigen Nutzungen (vgl. auch Kapitel 1). Diese sollen weiterhin möglich sein. Das Wohnhaus im Baufeld A1 darf vom Betriebseigentümer, vom Betriebsleiter oder von landwirtschaftlichen Mitarbeitenden bewohnt werden. Der Wohnraum für die Betriebsangehörigen in der Halle B beträgt ca. 120 m². Mit diesen Bestimmungen soll die Wohnnutzung am Standort Rohräcker nicht verändert, sondern im bestehenden Ausmass erhalten werden.

Nutzungen im Baufeld D
(vgl. Kapitel 6.2)

Das Baufeld D dient der Aufbereitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten. Zudem wird in der Halle D die An- und Auslieferung der Produkte organisiert. Im Obergeschoss der Halle werden Büros, welche heute im Wohnhaus untergebracht sind, sowie Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume eingerichtet.

Nutzungen im Baufeld E

Die Halle E dient als Lager für Gemüse wie Kartoffeln, Karotten und Zwiebeln und kann zu einem Viertel zur Aufbereitung (Waschen, Sortierung) des Lagergemüses genutzt werden.

Nutzungen im Baufeld F
(vgl. Kapitel 6.2)

Um die Fahrzeuge vor Ort betriebsbereit zu machen, besteht im Baubereich F die Möglichkeit zur Erstellung eines Waschplatzes sowie einer Betriebstankstelle.

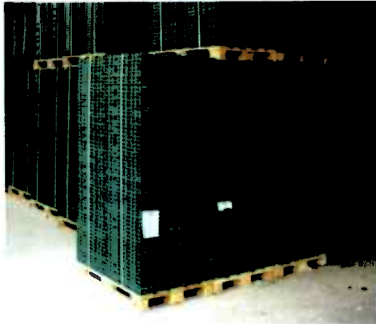
Umgebungsbereiche

Die Umgebungsbereiche 1 und 2 dienen einerseits als Übergangflächen zwischen der Landschaft und dem überbauten Gebiet, andererseits als Erholungs- und Grünflächen für Angestellte. Heute fehlt ein Ort im Freien, an dem sich die Angestellten in den Pausen aufhalten können. Mit der Erstellung eines Sitzplatzes mit Grillstelle, Brunnen u. dgl. soll diesem Anliegen Rechnung getragen werden.

In den Umgebungsbereichen 1 und 2 dürfen zudem Einrichtungen für die Wasserver- und Abwasserbehandlung wie ein Absetzbecken, Bio-Kläreinrichtungen oder Filterbecken sowie die dazugehörigen technischen Anlagen erstellt werden. Die Anlagen sollten dabei möglichst naturnah in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

Der Umgebungsbereich 3 dient der Nutzung als Gartenfläche für das Wohnhaus im Baubereich A1.

Vordachbereiche



Verkaufsgebände

Die Vordachbereiche dürfen auch zur Lagerung von Paloxen, Ernte- und Verkaufsgebänden genutzt werden. Aus diesem Grund betragen bei den Hallen B, C, D und E die Masse der Vordächer zwischen 4.0 m und 12.0 m. Bei einer Paloxenbreite von 1.20 m können so 2-9 Reihen Paloxen gelagert werden. Die Verkaufsgebände dürfen nur im Bereich der Vordächer gelagert werden. Paloxen und Erntegebände hingegen dürfen, sofern es die betrieblichen Abläufe erfordern, zur vorübergehenden Lagerung auch ausserhalb der Vordächer, jedoch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelagert werden.



Paloxen

Die Hallen B-E müssen teilweise oder ganz gekühlt und gelüftet werden. Dies bedingt die Installation von Kompressoren. Damit eine solche Kompressorenanlage optimal funktioniert, ist sie an der Aussenfassade anzubringen. Da die Projektierung der neuen Hallen noch nicht diesen Detaillierungsgrad erreicht hat, wird die Anordnung von Kompressoren im Bereich aller Vordächer zugelassen, obschon pro Halle maximal eine Kompressorenanlage notwendig sein wird. Um eine ungehinderte Luftzufuhr und Luftableitung zu gewährleisten, ist die Anordnung der Kompressorenanlagen an der Giebelseite der Hallen von Vorteil. Die Anordnung auf der Traufseite ist aufgrund der breiten Vordächer suboptimal, da hier die Luft nicht optimal zirkulieren kann.

6.4 Gebäudegestaltung

Gesamtgestaltung

Als Grundsatz gilt, dass die Bauten und Anlagen für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt auch für Materialien und Farben. Die Qualitätsanforderungen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten sich für eine aktive und/oder passive Nutzung der Sonnenenergie an. Im Hinblick auf die aktuelle Energiedebatte und die zukünftigen Anforderungen im Bereich Energie- und Wärmeerzeugung werden daher Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zur Wärme- oder Stromerzeugung explizit zugelassen.

Gestaltung der Dächer

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters weisen alle Bauten Schrägdächer auf. Der Gestaltungsplan schreibt daher vor, dass in allen Baufeldern mit Ausnahme des Baufeldes F nur Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig sind. Im Baufeld F sind im Hinblick auf die Erstellung einer Betriebstankstelle auch andere Dachformen zulässig.

Der Gestaltung der Dachlandschaft ist besondere Beachtung zu schenken, sind doch die Dächer durch ihre grosse Fläche deutlich erkennbar. Es ist daher eine ruhige Dachfläche anzustreben.

Flachdach zwischen Halle D und Halle E

Zwischen den Baufeldern D und E ist die Erstellung eines durchgehenden Flachdaches erlaubt, damit die Waren zwischen dem Lager im Baufeld E witterungsgeschützt zur Aufbereitung in das Gebäude im Baufeld D gebracht werden können.

6.5 Umgebungsgestaltung

Bodenbedeckung

Da mit schweren Fahrzeugen auf dem Betriebsgelände manövriert wird, eignen sich Bodenbedeckungen wie Kies, Mergel u. dgl. nur bedingt als Bodenbedeckung. Um den Anteil an versiegelter Fläche auf ein Minimum zu reduzieren, sind wenn immer möglich sickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Wegleitende Grünelemente

Aufgrund des Hohen Anteils an versiegelter Fläche ist es wichtig, dass der Übergang zur freien Landschaft sanft in Form von bepflanzten Grünflächen erfolgt. Entlang der Erschliessungsstrasse sind deshalb dort wo keine Ein- und Ausfahrten geplant sind Grünelemente zu pflanzen. Die genaue Lage und Gestaltung sind im Bauprojekt festzulegen.

Umlaufender Grünstreifen



Rankgerüst mit Pflanzen

Die Umgebungsbereiche 1 und 2 sind auf einem landschaftsarchitektonischen Konzept naturnah mit Bäumen, Hecken u. dgl. zu bepflanzen. Zudem sollen Rankgerüste erstellt werden, die mit Reben, Efeu und Hopfen u. dgl. bewachsen werden können. So entsteht ein dichter Sichtschutz, der die neuen Hallen verdeckt und das Landschaftsbild zusätzlich optisch strukturiert. Mit der Realisierung des ersten Neubaus soll auch der Grünstreifen inkl. der Bepflanzung erstellt werden. Der Grünstreifen ist Bestandteil der vom Kanton gegenüber der Gemeinde Unterstammheim geforderten ökologischen Vernetzung zwischen dem Schübenbüel und dem Mühlbach.

Umgebungsbereich 3

Im Umgebungsbereich 3 können ein Sitz- und Spielplatz sowie weitere Anlagen zur Gartengestaltung erstellt werden.

Bepflanzung

Für die Gestaltung der einzelnen Grünflächen sind landschaftstypische, einheimische Pflanzen zu verwenden, so dass ein möglichst naturnahes Erscheinungsbild entsteht. Abgehende Bäume sind dabei zu ersetzen.

6.6 Erschliessung und Parkierung

Ausbau der Zufahrt notwendig

Das Gestaltungsplangebiet Rohräcker wird über die Badistrasse erschlossen. Diese ist heute in einem schlechten baulichen Zustand und muss kurz- bis mittelfristig saniert werden. Über die Ausgestaltung der Sanierung, bei der abschnittsweise auch ein Ausbau vorgesehen ist, sind sich die Gemeinde als Besitzerin der Strasse und die Betriebe Brack und Rathgeb als massgebliche Benutzer der Strasse einig.

Regelung der Zu- und Wegfahrten zum Betriebs- areal

Die Zu- und Wegfahrt zum Betriebsareal erfolgt wie bisher über die Badi- und die angrenzenden Flurstrassen. Aus Überlegungen der Verkehrssicherheit wurde die Lage der Ein- und Ausfahrten zum Betriebsareal bereits auf der Stufe Gestaltungsplan festgelegt.

Zudem ist an bestimmten Stellen die Zufahrt für den motorisierten Verkehr mit geeigneten Massnahmen wie z.B. Grünflächen mit Büschen, Hecken, Pfofen, Pollern, Geländern, Zäunen u. dgl. zu unterbinden. Bei der Anordnung dieser Massnahmen wurde darauf geachtet, dass sowohl eine Zufahrt mit grösseren Fahrzeugen mit entsprechenden Abmessungen und Radien (Schleppkurven) nach wie vor möglich ist wie auch die Anforderungen an die Verkehrssicherheit erfüllt sind. Einzig entlang der Halle B musste auf Massnahmen verzichtet werden, da sonst das Vordach dieser Halle nicht mehr wie bisher als Standfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen genutzt werden kann. Die genaue Lage und Ausgestaltung dieser Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen und sind abzustimmen auf eine allfällige Neuorganisation des Verkehrsregimes.

Die Baumpflanzungen bei der Halle D dienen einerseits der Verkehrssicherheit und andererseits als Sichtschutz. Die genaue Lage sowie die Art und die Anzahl Bäume sind ebenfalls im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

Die Zu- und Wegfahrten haben rasch und verkehrstechnisch sowie verkehrssicherheitsmässig einwandfrei zu erfolgen. Die Badistrasse und die übrigen Flurstrassen sind jederzeit für den übrigen Verkehr freizuhalten.

Ableitung Schmutz- und Meteorwasser

Im Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) ist für das Gebiet Rohräcker keine abwassertechnische Erschliessung vorgesehen. Die Siedlung ist heute bereits via private Druckleitung an die ARA angeschlossen. Gemäss Stellungnahme des Büros Hofmann Stegemann und Partner (HSP), das im Auftrag der Gemeinde die Revision des GEP bearbeitet, ist generell eine Versickerung von Regenabwasser möglich. Das Büro HSP empfiehlt ein Trennsystem, das auf privater Basis realisiert werden soll.

Ein Entwässerungsprojekt inkl. Umgebungsgestaltung ist gleichzeitig mit der Eingabe des ersten Bauprojektes auf der Basis des Gestaltungsplanes dem AWEL zur Beurteilung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zuzustellen.

Aufbereitung Waschwasser

Das durch das Waschen der Feldfrüchte entstehende Schmutzwasser wird heute im Hof in Mulden geleitet. Die Schmutzpartikel aus dem Wasser setzen sich in den Mulden ab und das so vorgereinigte Wasser fliesst zum grössten Teil in die Kanalisation. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich hat dieser Form der Vorreinigung des Prozesswassers nur eine provisorische Bewilligung erteilt. Für die Aufbereitung des Waschwassers sind im dafür im Situationsplan bezeichneten Bereich geeignete Reinigungsstufen wie z.B. Absetzbecken, Silos usw. zu erstellen. Das Waschwasser muss in diese Anlagen geleitet werden. Das gereinigte Waschwasser wird nachher zu einem grossen Teil wieder für den Waschprozess eingesetzt. Der Rest, der nicht mehr genutzt wird, ist je nach Verschmutzungsgrad der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen oder versickern zu lassen.

Kein öffentliches Gewässer betroffen

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes befindet sich kein öffentliches Gewässer.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist heute sichergestellt. Auf dem Firmengelände befindet sich im Baufeld B ein Transformator, der zurzeit nur etwa zur Hälfte ausgelastet ist. Mit Fortschritt der baulichen Entwicklung ist die Kapazität der Stromversorgung in Absprache mit den EKZ zu überprüfen.

Umgang mit Rüstabfällen

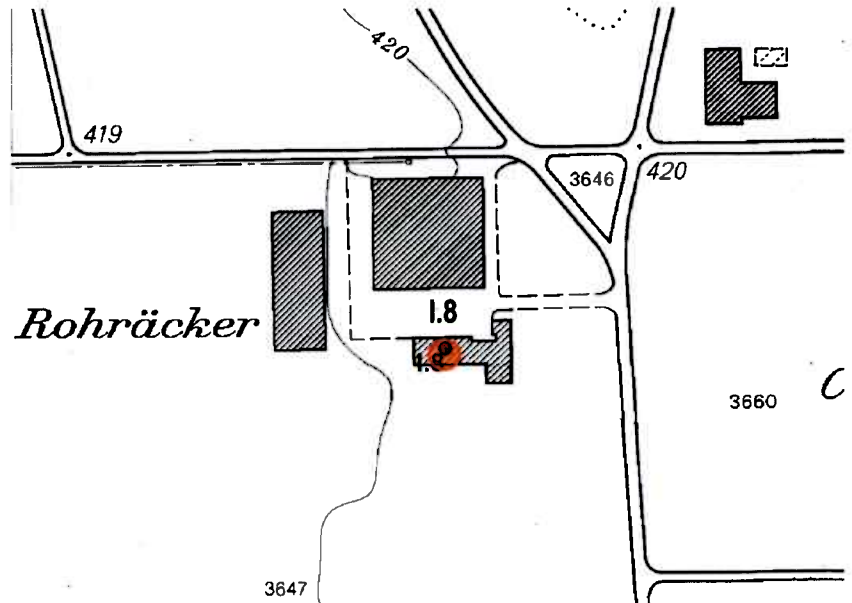
Die Rüstabfälle werden heute auf dem Betriebsareal gesammelt und einem benachbarten Landwirt zur Weiterverarbeitung in einer Biogas-Anlage übergeben. Das daraus gewonnene Presswasser sowie der Kompost gelangen teilweise im Betrieb Rathgeb als Düngemittel wieder auf die Felder. Damit können wertvolle Nährstoffkreisläufe geschlossen werden.

6.8 Umwelt

Altlasten:
Eintrag im VFK vorhanden

Gemäss Kataster der belasteten Standorte und Altlastenverdachtsflächenkataster (Stand Juli 2006) befindet sich innerhalb des Gestaltungsplanperimeters der Eintrag I.8. Dieser Eintrag bezeichnet eine Tankstelle und wird der Kategorie D zugeordnet, was bedeutet, dass Abklärungen erst im Rahmen von Bauvorhaben vorgenommen werden müssen. Dann sind die für die altlasten- und abfallrechtliche Beurteilung notwendigen Unterlagen beizubringen.

Planausschnitt mit Eintrag I.8
(Quelle: Gis-Browser des Kantons Zürich)



Lärmschutz

Der Gesamtbetrieb ist als mässig störender Betrieb einzustufen. Deshalb wird das Gestaltungsplangebiet der Empfindlichkeitsstufe III, wie sie auch in der Landwirtschaftszone gilt, zugewiesen.

Lufthygiene

Die Umgebung ist möglichst geringfügig durch Staub, Geruch, Rauch, Gase, Dämpfe etc. zu belasten, so dass eine möglichst kleine Beeinträchtigung des kantonalen Landschafts-Förderungsgebietes entsteht. Als Beitrag zum Schutz der Luftqualität sind zudem nur Maschinen und Geräte einzusetzen, die dem Stand der Technik entsprechen. Diese sind regelmässig zu warten und periodischen Abgasprüfungen zu unterziehen.

Energienutzung

Die Bestimmungen des Energiegesetzes sind baulich umzusetzen.

6.9 Etappierung

Erstellung der Bauten in Etappen

Die Bauten und Anlagen dürfen in Etappen realisiert werden. In einer ersten Etappe müssen die Halle D sowie die Anlagen für die Vorreinigung des Waschwassers erstellt werden, um die Auflagen des AWEL und die verschiedenen gesetzlichen Vorschriften (Lebensmittelgesetz, Arbeitsgesetz usw.) baldmöglichst zu erfüllen. Mit der ersten Bauetappe sind auch die Umgebungsbereiche 1 und 2 inkl. Bepflanzung zu erstellen, damit das Betriebsgelände beim Bau der weiteren Hallen bereits etwas eingewachsen ist. In weiteren Etappen können die restlichen Hallen und Anlagen erstellt werden.

6.10 Weitere Bestimmungen

Wiederherstellung

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere die Grundlagen für den Bau der neuen Hallen D und E sowie der Betriebstankstelle geschaffen, damit die räumlichen Bedürfnisse der Firma Rathgeb BioLog AG erfüllt werden können. Damit verbunden ist die Stärkung des Standortes Rohräcker und der Firma Rathgeb BioLog AG. Sollte die Firma jedoch ihren Betrieb einstellen oder an einen anderen Standort verlegen, sind sämtliche Neubauten zu entfernen und die Fläche innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wieder ihrer ursprünglichen, landwirtschaftlichen Nutzungsform zu zuführen.

Bodenschutz

Dem schleichenden Verlust an Fruchtfolgeflächen soll entgegen getreten werden, indem z.B. heute minderwertige Böden in ihrer Fruchtbarkeit verbessert werden.

7. Mögliche Auswirkungen

Veränderung des Landschaftsbildes

Die neuen Hallen fügen sich dank der Anlehnung an die Architektursprache der Altbauten harmonisch in die bestehende Bebauung des Betriebsstandortes, werden aber den gewohnten Ausdruck resp. den Anblick des Betriebes Rathgeb verändern.

Durch die teilweise weit heruntergezogenen Dächer treten die eher grossen Volumen der Neubauten etwas in den Hintergrund. Diese Wirkung kann mit einer geeigneten, sich an der bestehenden Bebauung orientierenden Farbwahl für Dächer und Fassaden noch verstärkt werden. Durch die geplanten Baumpflanzungen im Westen, Süden und Osten werden die Neubauten zusätzlich etwas kaschiert.

Die im Landschaftsschutzinventar als typische Merkmale der Landschaft beschriebenen Moränenhügel werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert und bleiben ungeschmälert erhalten. Die Moränenhügel sind trotz der zwei Neubauten noch deutlich erkennbar, wie die unten stehende Visualisierung zeigt.

Blick vom Stammberg auf die bestehende Situation.



Visualisierung der Neubauten in der bestehenden Situation: Die Bauten passen sich gut in die Landschaft ein.



Neubauten schaffen Ordnung auf dem Betriebsgelände

Für eine grosse Anzahl von leeren Lagerbehälter und Gemüseboxen sowie für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte steht kein gedeckter Abstellplatz zur Verfügung. Sie werden daher rund um die bestehenden Gebäude angeordnet, was aus landschaftsästhetischer Sicht nicht wünschenswert ist. Die neuen Hallenbauten erlauben es, diese Objekte in geordneter Weise unterzubringen, was eine Verbesserung des Landschaftsbildes bedeutet.



Blick von Süden auf die bestehende Situation am Betriebsstandort Rathgeb.

Visualisierung der Neubauten in der bestehenden Situation: Die neuen Hallen orientieren sich, was Gestaltung und Gebäudehöhe betrifft, an den bestehenden Bauten.



Grösse des Bauvorhabens
dem Planungshorizont
angemessen

Die durch das Bauvorhaben beanspruchte Bodenfläche erscheint, gemessen am Bestand, gross. Betrachtet man jedoch den Planungshorizont von 20 Jahren, den bereits seit Jahren bestehenden Platzmangel am Betriebsstandort sowie die starke Redimensionierung der projektierten Bauten kann das Neubauvolumen resp. der Flächenbedarf zur Umsetzung der Bauvorhaben als angemessen bezeichnet werden.

Wiederherstellung und
Bodenschutz gesichert

Damit die mit dem Gestaltungsplan neu überbaubare Fläche wieder ihren ursprünglichen Erscheinung und Nutzungsform zugeführt werden kann, sind bei einer Schliessung, einem Wegzug oder einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sämtliche neue Bauten, die nach dem 30.6.2008 erstellt wurden, zu entfernen.

Erhalt der Arbeits- und
Ausbildungsplätze im
Stammertal

Der Standort im Rohräcker erlaubt der Rathgeb BioLog AG einen normalen Betriebsablauf ohne Störung Dritter durch Lärm- oder Geruchsemissionen sowie den Erhalt der für die Region wichtigen Arbeits- und Ausbildungsplätze.

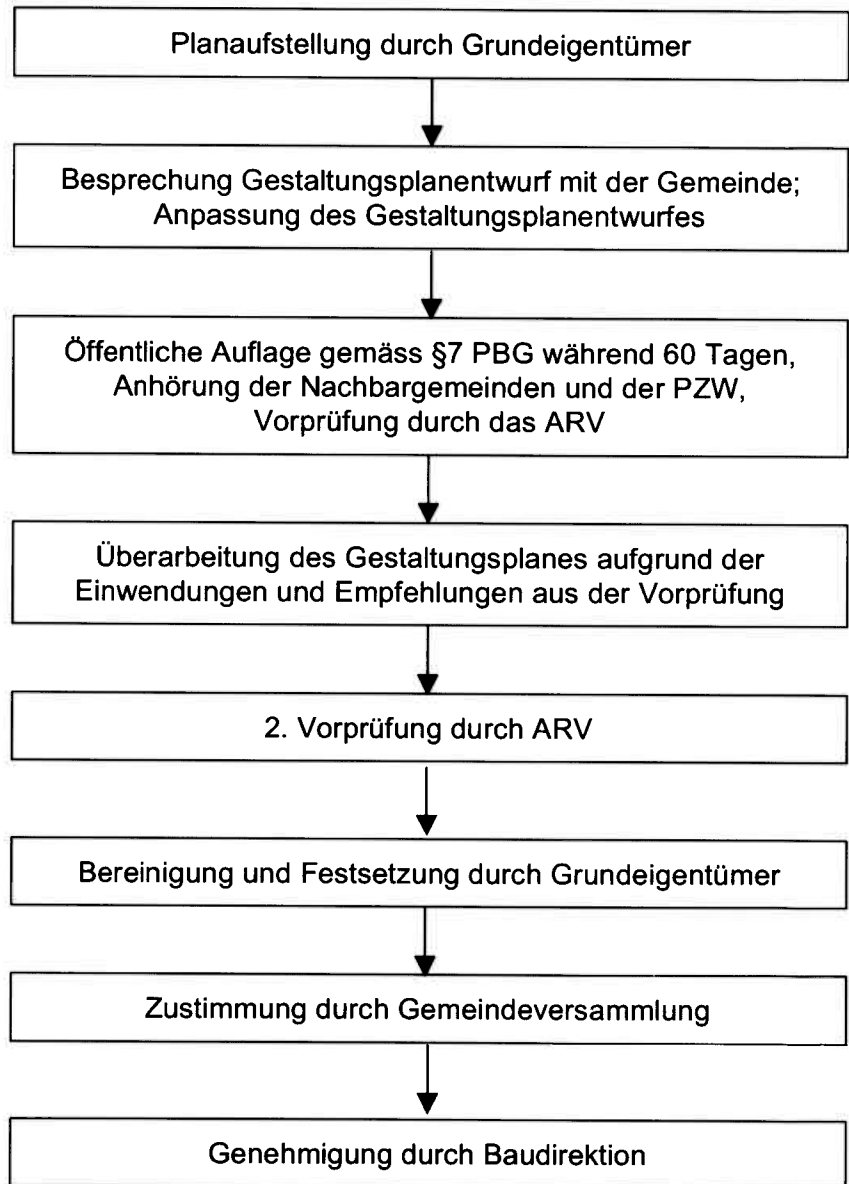
Fazit

Das Bauvorhaben Rathgeb widerspricht nicht den Zielsetzungen des BLN resp. dessen Umsetzung als „Landschafts-Förderungsgebiet“ im kantonalen Richtplan. Die Interessen der wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes Rathgeb in den nächsten 20 Jahren sind mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes vereinbar.

8. Ablauf und Mitwirkungsverfahren

8.1 Übersicht Gesamtablauf

Gestaltungsplanverfahren



Öffentliche Auflage

8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss §7 PBG während 60 Tagen vom 13. August 2007 bis 12. Oktober 2007 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist gingen verschiedene Anträge ein.

Ein Grossteil der eingegangenen Anträge betrifft die Gewerbezone Amtacker, die nun jedoch im heutigen Zustand belassen wird. Diese Einwendungen sind somit gegenstandslos.

Aufgrund der intensiven Verhandlungen und der starken Redimensionierung der Bauvorhaben am Standort Rohräcker konnte mit den Antragstellern ein Konsens erzielt werden.

Mit der Redimensionierung der Bauvorhaben, der Schaffung von Grüngürtel zur möglichst guten Einpassung ins Landschaftsbild und der Parkierungsordnung werden den wesentlichen Einwendungspunkten Rechnung getragen.

Kantonale Vorprüfung

8.3 Vorprüfung durch das ARV

Die vom ARV vorgebrachten Anpassungen wurden berücksichtigt und sind im vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt.

Mit dem Schreiben vom 2. Juni 2008 bestätigt der Baudirektor, Herr Markus Kägi, dass in Würdigung aller Umstände bei einem positiven Entscheid des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung einer Genehmigung des Gestaltungsplans Rohräcker aus Sicht der Baudirektion nichts im Wege steht.

Zudem fand eine zweite Vorprüfung statt, um die verbliebenen technischen Details zu koordinieren (vgl. Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2008).

9. Schlussbemerkung

Gestaltungspläne schaffen
Rechtssicherheit auf lange
Sicht

Der Gestaltungsplan zeigt die langfristige bauliche Entwicklung des Betriebes Rathgeb auf. Damit können bereits heute klare Verhältnisse geschaffen und die Auswirkungen der Bauvorhaben auf Raum, Umwelt und Erschliessung geprüft werden. Mit dem Gestaltungsplan können nebst präzisen Vorgaben betreffend Lage, Volumetrie und Materialisierung der Bauten auch die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung geregelt werden. Die präzise ausformulierten Gestaltungsvorschriften schaffen zudem klare Kriterien zur Beurteilung der ausserhalb der Bauzone zu erstellenden Bauten.

Forderung der schweizerischen
Agrarpolitik erfüllen

Der Betrieb Rathgeb erhält mit der Umsetzung seiner Bauvorhaben im Rahmen des Gestaltungsplanes die Chance, die von der Agrarpolitik und der gesamten Volkswirtschaft geforderte unternehmerische Flexibilität auszuüben, sich dem Markt zu stellen und die Arbeits- und Ausbildungsplätze für die Region zu erhalten.

Anliegen aller gleichermassen
berücksichtigt

Das kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung, die Gemeinde Unterstammheim sowie der Unternehmer Rathgeb sind daher der Überzeugung, dass mit der nutzungsplanerischen Gesamtstrategie den Anliegen und Zielsetzungen des Orts- und Landschaftsbildschutzes wie auch der Entwicklung des sowohl für die Gemeinde wie auch für die Region wichtigen Betriebes Rathgeb gleichermassen Rechnung getragen werden kann.

Anhang

Betriebskonzept der Rathgeb BioLog AG

Rathgeb-Bio¹, Rohracker, 8476 Unterstammheim ZH
www.rathgeb-bio.ch

BETRIEBSKONZEPT

Grundlage für das Bauvorhaben im Rohracker
DEFINITIVE VERSION



Unterstammheim, 23. Juni 2008, Walter Koch

¹ Beinhaltet die Anbaubetriebe Rathgeb's Bioprodukte sowie Erwin & Andreas Rathgeb, die Rathgeb BioLog AG (alle Unterstammheim) sowie die BioFresh AG (Tägerwilten). Betroffen vom Bauvorhaben im Rohracker sind jedoch nur die beiden Anbaubetriebe sowie die Rathgeb BioLog AG im Rohracker. Die Betriebsstudie konzentriert sich deshalb auf diese Bereiche.

Inhalt

	Seite
1. Beschreibung der IST-Situation	3
1.1 Betriebsentwicklung	3
1.2 Sortiment und Kundschaft	4
1.3 Raumnutzung	4
1.4 Personal	5
1.5 Vom Anbau bis zur Ernte	5
1.6 Lagerstandorte, -kapazitäten und Gebinde	6
1.7 Von der Ernte bis zur Auslieferung	7
1.8 Sanitäreanlagen, Aufenthalts- und Administrationsräume	9
1.9 Parkflächen	9
2. Beurteilung der IST-Situation	9
3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung	11
4. Geplantes Projekt	12
4.1 Projektentwicklung	12
4.2 Projektbeschrieb	12
4.2.1 Grundsätzliches	12
4.2.2 Lager- und Kühlräume	12
4.2.3 Zonentrennung	13
4.2.4 Gebindestandorte	13
4.2.5 Rüstabfälle und Waschwasserbehandlung	13
4.2.6 Prozesse Karotten und Kartoffeln	14
4.2.7 Büro- und Aufenthaltsräume sowie Administration	14
4.2.8 Konzept der Betriebsflächen	14
4.2.9 Optische Gestaltung des Rohräckers	15
5. Tragbarkeit	16
6. Beurteilung des Projektes	16
6.1 Optimierung der Prozesse	16
6.2 Abdeckung des Raum- und Platzbedarfes	18
7. Ablauf und Termine	18
8. Beilagen	18
9. Tabellenverzeichnis	18

1. Beschreibung der IST-Situation

1.1 Betriebsentwicklung

1971 übernimmt Erwin Rathgeb (JG 1938) zusammen mit seiner Frau Marianne von seinen Eltern den Acker- und Gemüsebau-Betrieb in Wangen bei Dübendorf (ZH).

1975 verlässt die Familie Rathgeb Wangen und zieht in die neuerstellte Siedlung Rohracker im Stammertal. Mit 20 Mitarbeitern werden auf 80 ha vorwiegend Kartoffeln sowie Verarbeitungsgemüse angebaut.

1977 wird u.a. das Stammertal ins Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgenommen, 1983 erfolgt eine Revision dieses Inventars.

Nach der Lehre als Landwirt und Gemüsegärtner steigt 1993 Sohn Christian (JG 1968) im Betrieb ein, startet den Frischgemüse-Anbau und übernimmt später die Vermarktung.

Um den Bedürfnissen grösserer Lagerräume sowie den von der Kundschaft gewünschten Dienstleistungen entsprechen zu können, werden 1993 zwei zusätzliche Hallen erstellt. Ab 1995 können Rathgeb's erstmals Grossverteiler direkt beliefern.

Sensibilisiert durch die Vorteile eines nachhaltigen Anbaus und bedingt durch das steigende Interesse an Schweizer Bio-Gemüse und -Kartoffeln, beginnen Rathgeb's 1994 mit der Umstellung auf den biologischen Landbau. Zu diesem Zeitpunkt werden auf dem Betrieb ca. 30 Personen beschäftigt und 80 ha bewirtschaftet. Um den Kundenbedürfnissen entsprechen zu können, werden 1997 erstmals Gewächshäuser erstellt. Seit dem Jahr 2000 erfolgt der gesamte Anbau nach den Bio-Richtlinien.

Das Jahr 2005 widerspiegelt die Dynamik des Betriebes in besonderem Masse! Von der Biotta AG in Tägerwilen, welche nebst der Saftproduktion auch einen Biogemüse-Anbau in Gewächshäusern betreibt, kann der Anbau übernommen werden. Der Betrieb erhält neu den Namen BioFresh AG. Seither liefern auch etwa 15 Familienbetriebe aus der Region Tägerwilen ihr Gemüse. Auch weitere Biolandwirte bauen inzwischen Gemüse und Kartoffeln für Rathgeb's an. Trotzdem beträgt der Eigenanbau noch über 65%.

Ebenfalls im Sommer 2005 wird die Rathgeb BioLog AG gegründet, welche vom Rohracker aus Gemüse und Kartoffeln in verschiedene Regionen der Schweiz vermarktet.



Der Betrieb Rohracker (in Bildmitte) im Stammheimertal (Baujahr 1975)





Ab- und antretende Generation

Per 1. Januar 2007 übernimmt Christian Rathgeb die Geschäftsführung aller Betriebe. Dazu werden aus bewährten und neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Geschäftsleitung und ein Kader gebildet. Die eigene Anbaufläche im Freiland beträgt inzwischen etwa 200 ha² (davon etwa 55 ha Eigenland) und liegt im Stammertal und Umgebung. Zudem werden in Unterstammheim und Tägerwilen insgesamt 5 ha Gewächshäuser bewirtschaftet.

1.2 Sortiment und Kundschaft

Das Sortiment umfasst ca. 60 verschiedene Gemüse inklusive Kartoffeln und deren Sorten; vermarktet wird an etwa 60 Kunden. Die Artikel werden je nach Kundenwunsch in unterschiedlichen Verpackungen, Packungsgrößen und Gebinden bereitgestellt. Verpackungen sind nicht nur kundenspezifisch, sondern können auch für denselben Kunden je nach Regio-Programm unterschiedlich sein. So ergeben sich über 200 Artikel, welche in teilweise kleinen Chargen durch die Rathgeb BioLog AG bereitgestellt und vermarktet werden.

An verkaufstarken Tagen werden für bis zu 30 Kunden Lieferscheine erstellt. Dafür werden täglich bis 10'000 Kisten Gemüse ausgeliefert. Die wichtigsten Produkte, Karotten und Kartoffeln, werden praktisch das ganze Jahr vermarktet.

1.3 Raumnutzung

Ursprünglich dienten die Gebäude im Rohräcker ausschliesslich dem Anbau sowie der Gemüselagerung. Durch das Wachstum, die höheren Anforderungen der Abnehmer und die Umstellung auf Bioprodukte wurden vermehrt Räume für die Aufbereitung notwendig³. Deshalb wurde 1993 das Gebäude C erstellt (siehe Beilage a). Im Dachgeschoss dieses Gebäudes werden die vielseitigen Verpackungsmaterialien gelagert. Die Verkaufsgebäude werden soweit möglich unter dem Vordach des Gebäudes B gelagert. Leergebinde wie Paletten, Paloxen und betriebsinterne Gebinde für die Ernte werden teils unter Vordächern, teils im Freien gelagert. Paloxen werden auch an Aussenstandorten gelagert.

Das Gebäude C ist teilweise unterkellert. Mit einer Rampe versehen wird dieser Keller benutzt für das Waschen, Sortieren und Abpacken von Kartoffeln, Karotten und Zwiebeln und ist, bis auf wenige Tage im Jahr, sehr stark ausgelastet.

Betreffend Abfallentsorgung stehen die Rüstabfälle im Vordergrund. Diese werden seit 2007 einer Biogasanlage im Nachbardorf zugeführt. Die übrigen Abfälle werden sortiert und zur Entsorgung gebracht.

² Durch den hohen Grünlandanteil von 20% und die meist fehlende Möglichkeit für kurzfristigem Flächentausch (z.B. Herbstpacht) benötigt ein Biobetrieb für dieselben Kulturen bedeutend mehr Fläche als ein konventioneller Betrieb.

³ Um eine Verwechslung zu konventioneller Ware auszuschliessen, werden Bioprodukte fast ausschliesslich verpackt vermarktet. Und die Verpackung ist immer Aufgabe des Lieferanten.

1.4 Personal

Der Anbau im Freiland ist naturgemäss saisonal. Während im Winter nur wenige Mitarbeitende damit beschäftigt sind, arbeiten während der Saison bis zu 70 Personen im Freiland. Im Gewächshaus Stammheim sind etwa 10 und in der BioFresh AG in Tägerwilen etwa 20 Mitarbeitende beschäftigt.

Für die Aufbereitung und Spedition im Rohräcker sind je nach Jahreszeit 40 bis 70 MitarbeiterInnen beschäftigt. Dazu kommen 10-15 Arbeitsplätze für die Administration und die Leitung. Somit werden im Rohräcker zwischen 60 (Winter) und 140 Personen (Sommer) beschäftigt.

1.5 Vom Anbau bis zur Ernte

Der Beschrieb des Anbaus beschränkt sich auf das Freiland, da die Infrastruktur im Rohräcker durch den Gewächshausanbau nur am Rande tangiert wird. Der Freilandanbau benötigt zurzeit folgende Flächen in Ökonomiebauten:

Tab. 1: Platzbedarf für den Anbau

Gegenstände (nur Anbau Freiland)	Anzahl	Standfläche	Davon im Rohräcker	Davon an Aussenstandort (Distanz zu Rohräcker)
Traktoren	34	720m ²	240m ²	240m ² in Hittisheim (14km) 240m ² in Altikon (10km)
Wagen (2-/4-Rad-Anhänger)	25	960m ²	640m ²	320m ² in Nussbaumen (7km)
Busse für Personentransport	06	130m ²	-	130m ² in Hittisheim (14km)
Betriebsfahrzeuge (PW)	10	130m ²	80m ²	50m ² in Hittisheim (14km)
Maschinen Bodenbearbeitung	25	340m ²	110m ²	230m ² in Basadingen (7km)
Maschinen Saat/Pflanzung	20	270m ²	-	270m ² in Basadingen (7km)
Maschinen Pflege	30	410m ²	-	270m ² in Basadingen (7km) 140m ² in Hittisheim (14km)
Maschinen Ernte/Erntewagen	20	680m ²	-	170m ² in Basadingen (7km) 510m ² in Hittisheim (14km)
Maschinen Diverse	50	680m ²	-	680m ² in Basadingen (7km)
Bewässerungsrohre (Gitter à 1.5 x 5m)	20	170m ²	170m ²	
Werkstatt (Nutzung für Anbau und BioLog gemeinsam)		110m ²	110m ²	
Materiallager Werkstatt		150m ²	150m ²	
Lagerraum Dünger		200m ²	100m ²	100m ² in Altikon (10km)
Lagerraum Pflanzenschutz		30m ²	-	30m ² in Basadingen (7km)
Lagerraum Saatgut		25m ²	25m ²	
Lagerraum Folien, Reifen, etc.		400m ²	-	400m ² in Basadingen (7km)
Kartoffelkeimraum (Monate Dezember bis Mai)		900m ²	-	800m ² in Tägerwilen (32km) 100m ² in Unterstammheim (1km)
Total	220	6'305m²	1'625m²	4'680m²

Die Arbeitsverteilung für den Freilandanbau findet mehrheitlich im Rohräcker statt. Von dort bzw. von den Aussenstandorten aus erfolgen die Arbeiten auf dem Feld. Die Ernte von Frischgemüse wird ausschliesslich, jene von Lagergemüse teilweise im Rohräcker gekühlt/gelagert (Kap. 1.6). Service- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen werden meistens in der eigenen Werkstätte im Rohräcker durchgeführt.

1.6 Lagerstandorte, -kapazitäten und Gebinde

Vor allem aus Platzgründen werden Gemüse und Kartoffeln nicht nur im Rohracker, sondern auch in Kühlräumen der näheren und weiteren Umgebung eingelagert.

Tab. 2: Kühl- und Lagerräume, Kapazitäten und Standorte

Lager	Standort (Distanz zu Rohracker)	Kapazität (netto)
L1	Paradies (10 km)	1'350 Paloxen und 150 Paletten
L2*	Unterstammheim, Gebäude B (Lagergemüse)	2'500 Paloxen
	Unterstammheim, Gebäude C (Frischgemüse)	1'500 Paletten
L3	Unterstammheim Landi (1 km)	600 Paloxen
L4	Hüttwilen (10 km)	3'500 Paloxen/Paletten
L5*	Tägerwilen (32 km)	1'200 Paloxen
L6	Weinfelden (36 km)	1'400 Paloxen
Total		12'200 Paloxen/Paletten

*Eigenlager; Miete der übrigen Lager muss jedes Jahr neu verhandelt werden.

Für die Ernte bzw. Lagerung stehen auf dem Betrieb folgende Erntegebinde zur Verfügung:

Tab. 3: Erntebinde (Inventur: Stand 30 Juni 2007)

Gebindeart	Anzahl/Volumen/Stapelfläche bei ca. 6m Stapelhöhe	Stapelfläche im Freien; abzüglich Lagerfläche in Lager und unter Vordach
Kunststoffharass G1 (40x60x30cm)	16'500 / 792m ³ / 132m ²	130m ²
Kunststoffharass G2 (20x60x30cm)	12'500 / 450m ³ / 75m ²	50m ²
Kunststoffharass G3 (10x60x30cm)	9'500 / 171m ³ / 29m ²	-
Paletten EURO (80x120x15cm)	2'200 / 317m ³ / 53m ²	20m ²
Paloxen normal (80x120x120cm)	6'400 / 7'373m ³ / 1'230m ²	1'000m ²
Paloxen gross (120x160x120cm)	1'200 / 2'765m ³ / 460m ²	230m ²
Total	11'868 m³ / 1'978m²	1'430m²

1.7 Von der Ernte bis zur Auslieferung

Der Standardprozess für die Aufbereitung und den Vertrieb von Frischgemüse ist in Abb. 1 dargestellt.

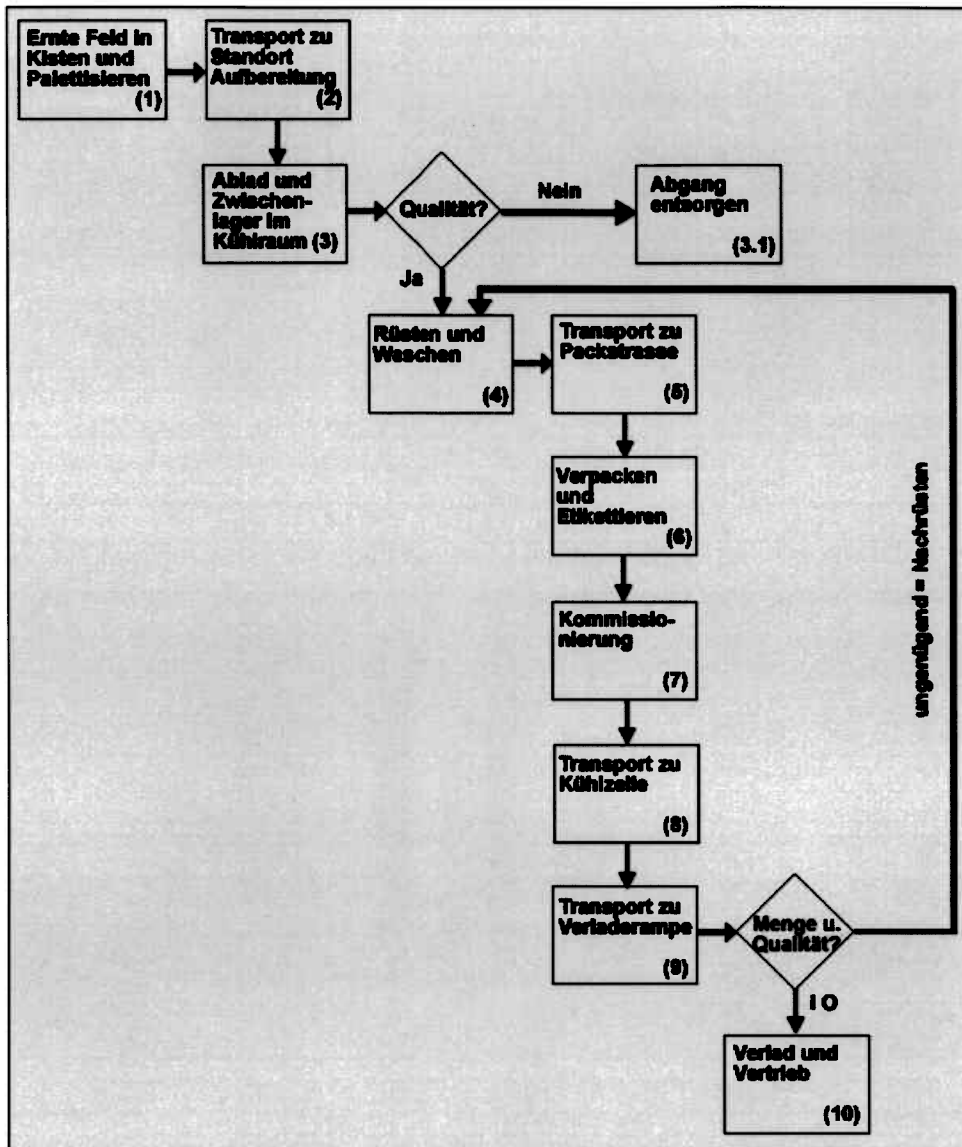


Abb. 1: Prozess „Aufbereitung und Vertrieb von Frischgemüse“

Alle Aktivitäten der Aufbereitung auf dem Betrieb Rathgeb haben landwirtschaftlichen Charakter, eine Verarbeitung; z.B. zu Mischsalaten findet nicht statt.

Bei gewissen Produkten fallen einzelne Arbeitsschritte weg. So müssen zum Beispiel Fruchtgemüse aus dem Gewächshaus nicht gerüstet und gewaschen werden. Die Prozesse der einzelnen Produkte unterscheiden sich zudem in der Art und Intensität einzelner Arbeitsschritte. Beim Lagergemüse kommt die Lagerung dazu, welche bis zu sieben Monate dauern kann. Die Tabelle 4 gliedert und gewichtet die einzelnen Prozessschritte je nach Produkt(-gruppe).

Tab. 4: Prozessschritte nach der Ernte

Bereich (Angaben in %):		Kühlung/Lagerung						Schmutz/Wasser					Auslieferung	
Gruppe	Einheiten (kg oder Stk.)*	Schockkühlung	Kühlung kurz feucht	Kühlung/Lagerung kurz trocken	Kühlung kurz temperiert	Kühlung lang feucht	Kühlung lang trocken	Enterden/sortieren vor Waschen	Waschen	Sortieren nach Waschen	Rüsten	Verpacken	Mit Camion	Mit Traktor (Industrieware)
1 Zwiebeln	394.226			10			90					80	100	
2 Karotten	3.457.534	5	30			60		15	85	85		65	85	15
3 Kartoffeln	2.095.412		30			60		15	85	85		65	85	15
4 Kopfkohl	448.762		30			60					100	80	90	10
5 Sellerie und Randen	457.285		30			60		70	100		100	65	90	10
6 Kochgemüse	893.682	30	90						40		80	90	100	
7 Frischgemüse, Blattsalate	3.212.405	30	100						100		80	90	100	
8 Gewächshausprodukte	1.328.112	10			90				10			80	100	

* Die Einheiten entsprechen verkaufter Ware. Die geerntete Rohware entspricht einem um ca. 30% grösseren Volumen. Bei den Prozess-Schritten ist zugekaufte Ware berücksichtigt, welche z.T. bereits gerüstet angeliefert wird.

Karotten mit jährlich über 3'000 Tonnen als mengen- und umsatzmässig wichtigstes Produkt durchlaufen je nach Jahreszeit, Qualität und Verwendungszweck bzw. Kunde unterschiedlichste Wege (siehe Abb. 2). Die fetten Linien zeigen die vorwiegenden Warenflüsse. Ähnlich sieht der Warenfluss bei Kartoffeln aus.

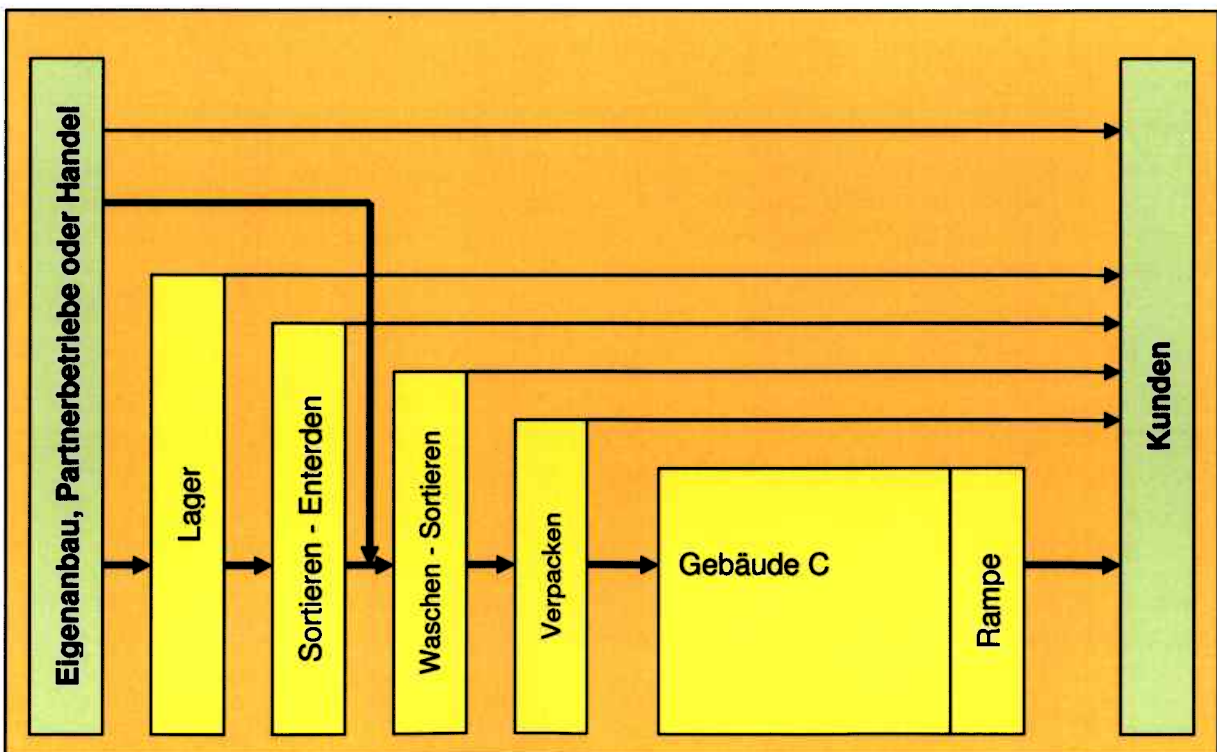


Abb. 2: Warenfluss am Beispiel von Karotten

Für die Aufbereitung bis hin zur Auslieferung werden heute im Rohräcker folgende Flächen in Ökonomiebauten belegt (Kühlräume siehe Kap. 1.6):

Tab. 5: Arbeits- und Materialflächen zwischen Ernte und Auslieferung

Tätigkeit	Fläche	Standort
Enterden und Sortieren von Kartoffeln, Karotten und Zwiebeln	400m ²	Gebäude A2
Waschen und Packen von Karotten und Kartoffeln, Packen von Zwiebeln	600m ²	Keller Gebäude C
Rüsten und Waschen übrige Gemüse	100m ² 50m ² 150m ²	Räume Gebäude A2 Vordächer Gebäude B Provisorium Vordach Gebäude C
Packen übrige Gemüse	700m ²	Gebäude C
Kommissionierung und Bereitstellung für Auslieferung	200m ²	Provisorium Vordach Gebäude C
Verkaufsgebäude	200m ²	Vordach Gebäude B
Verpackungsmaterial	400m ²	OG Gebäude C
Total	2'800m²	

Vor allem das Waschen der Wurzelgemüse führt zu grossen Mengen Waschwasser. Dieses wird zurzeit in einem Provisorium über Mulden geklärt und dann in die Kläranlage geleitet. Das zuständige kantonale Amt, das AWEL, hat den Betrieb verpflichtet, spätestens im Rahmen der baulichen Erweiterung eine definitive Waschwasser-Aufbereitung einzurichten.

1.8 Sanitäranlagen, Aufenthalts- und Administrationsräume

Während der Vegetationszeit arbeiten im bzw. vom Rohräcker aus bis zu 160 Personen. Für diese stehen zurzeit ein WC-Container (m/w getrennt) mit etwa 16m² sowie zwei Einzeltoiletten, ein Umkleieraum im Keller des Gebäudes A1 von etwa 20 m² und ein Aufenthaltsraum in einem Provisorium unter dem Vordach des Gebäudes C von etwa 50 m² zur Verfügung.

Im Rohräcker ist die Administration aller Betriebe untergebracht; dazu zählen etwa 15 Arbeitsplätze. Die Büros dafür befinden sich zurzeit in Zimmern des Wohnhauses (Gebäude A1) sowie in Provisorien unter dem Vordach des Gebäudes C. Als Sitzungszimmer ist die Stube im Wohnhaus umfunktioniert worden. Die gesamte Administration belegt eine Fläche von etwa 150 m².

1.9 Parkflächen

Zurzeit bestehen etwa 50 Parkplätze für PW's (ca. 1'600m²), eine Fläche von ca. 3'000m² für Betriebsfahrzeuge und eine Abstellfläche von ca. 400m² für die zehn eigenen Lastwagen, Sattelschlepper, Lieferwagen bzw. LKW-Anhänger.

2. Beurteilung der IST-Situation

Da sich der Betrieb seit der letzten baulichen Erweiterung im Jahre 1993 etwa verdreifacht hat, platzt er seit einigen Jahren „aus allen Nähten“.

- Diverse Maschinen und Fahrzeuge stehen im Freien (Abb. 3). Wenn Platz vorhanden, müssen diese über den Winter in externen Lagern untergebracht werden, obwohl die Revision im Rohräcker stattfindet.
- Die Werkstatt ist für den grossen Maschinen- und Fahrzeugpark viel zu eng. Viele Arbeiten müssen ausserhalb der Werkstatt erledigt werden (Abb. 4).
- Die Lagerung unserer Produkte erfolgt seit einigen Jahren aus Platzgründen nur noch teilweise im Rohräcker. Der Grossteil unserer Lagerprodukte wird deshalb in gemieteten Lagern in der Region untergebracht. Konsequenz der externen Lager sind viele zusätzliche Fahrten (Tabelle 8) und ein Mehraufwand beim Ein- und v.a. Auslagern der Ware. Diese kann dabei nicht direkt mit dem Stapler zur Aufbereitung gefördert werden, sondern muss auf das Transportmittel aufgeladen und im Rohräcker wieder abgeladen und häufig noch zwischengelagert werden.
- Leergebinde, darunter auch Verkaufsbinde, muss zurzeit mangels Platz häufig im Freien gelagert werden (Abb. 3 und 5).
- Die grossen Mengen Karotten und Kartoffeln müssen über eine Abfahrt ins Untergeschoss transportiert werden. Nach dem Waschen und Packen muss die Ware vom Untergeschoss wieder ins Erdgeschoss befördert werden. Auch die Waschwasserbeförderung aus dem Untergeschoss ist problematisch.



Abb. 3. Leergebinde und Maschinen im Freien



Abb. 4: Zu kleine Werkstatt mit Arbeiten im Freien



Abb. 5: Provisorium der Waschwasserbehandlung

- Das anfallende Waschwasser wird mit einem zeitlich befristeten Provisorium vorgeklärt (Abb. 5). Zudem ist die Zusammenführung von Rüstabfällen schlecht gelöst.
- Beim waschen, rüsten und aufbereiten von Gemüse wird auf viel zu engem Raum gearbeitet, in verschiedenen Provisorien sowie in Räumen, welche weit auseinander liegen. Viele Abläufe sind dadurch ineffizient und vom Lebensmittelrecht her (Hygiene, Kühlkette) problematisch.

- Häufig ist der Nass-/Schmutzbereich nicht räumlich vom Packbereich getrennt.
- Zusammen mit engen Platzverhältnissen führen diese Verhältnisse zu Behinderungen eines optimalen Prozessflusses, was zu längeren Durchlaufzeiten führt. Bei der Annahmerampe kommt es zur Behinderung des Abladens an der Rampe. Es ist zu wenig Platz vorhanden für die Erntewagen, welche vom Feld eintreffen.
- Bedingt durch die gestiegene Anzahl Mitarbeitende besteht ein Defizit an sanitären Einrichtungen und Aufenthaltsräumen. Die Administration ist dezentral, auf zu engem Raum und in Provisorien bzw. im Wohnhaus untergebracht.
- Eine Nutzung des Wohnhauses für eine Betriebsleiter-Familie ist zurzeit nicht möglich. Für die Betriebsüberwachung ausserhalb der Arbeitszeit ist dies ein grosser Nachteil.
- Ebenfalls bedingt durch die gestiegene Anzahl Mitarbeitende reichen die Parkplätze für Personenautos nicht mehr aus; zurzeit wird damit ein Teil der Hoffläche belegt. Wegen der schlechten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, den unregelmässigen Arbeitszeiten und den unterschiedlichen Wohnorten der Mitarbeitenden (mehrheitlich zwischen Müllheim und Diessenhofen) können Privatfahrten von und zur Arbeit leider kaum reduziert werden.
- Die Abstellplätze für Betriebsfahrzeuge und Lastwagen (Hoffläche) sind aus heutiger Sicht ebenfalls zu klein bemessen.

3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung

Auch wenn ein täglicher Marktkontakt besteht, ist eine Prognose über die Entwicklung nicht ganz einfach. Aufgrund folgender Indikatoren gehen wir davon aus, dass die mittelfristige Betriebsentwicklung (1-10 Jahre) stagnierend oder leicht wachsend ist:

- Die Marktsättigung von Bioprodukten in der Schweiz scheint bald erreicht zu sein, kleine Zuwachsraten sind jedoch noch denkbar. Zuwachsraten zeichnen sich eher in der Westschweiz ab, welche nur punktuell zur Verkaufsregion Rathgeb's gehört.
- Ein gewisses Marktpotential von Bioprodukten ist noch in der Grossküchenverpflegung vorhanden.
- Rezessionen werden den Konsum von Bioprodukten (wieder) etwas dämpfen.
- Der Agrarfreihandel wird zu offeneren Märkten führen, durch welche mit vermehrten Importen auch von Bioprodukten zu rechnen ist. Besonderen Herausforderungen ausgesetzt sind dabei die Hauptprodukte Karotten und Kartoffeln.
- Da Bio vom Konsumenten stark mit Regionalität verknüpft wird, besteht jedoch die Chance, dass Schweizer Bioprodukte bei obenerwählter Marktöffnung einen höheren Stellenwert behalten als konventionelle Agrarprodukte.

Die wohl grösste Herausforderung der Zukunft wird sein, sich im öffnenden Markt behaupten zu können und im Anbau mit den klimatischen Extremereignissen geschickt umgehen zu können.

Bedingt durch die vielen Kulturen, den dynamischen Markt und die hohen Kundenanforderungen sind Rathgeb's zu einem bedeutenden Spezialkultur-Betrieb mit komplexen Abläufen herangewachsen. Alle Aktivitäten im Rohräcker gehören jedoch zur Landwirtschaft. Auch in Zukunft sind keine nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten geplant. Im Weiteren soll auf Betrieb auch in Zukunft keine Verarbeitung von Gemüse und Kartoffeln (Convenience-Produkte) stattfinden.

4. Geplantes Projekt

4.1 Projektentwicklung

Die Planung der baulichen Erweiterung begann bereits im Jahre 2001. Ursprünglich wurde auch zusätzlicher Wohnraum für Angestellte geplant. Nach mehreren Planvarianten wurde im Jahre 2007 ein Gestaltungsplan erarbeitet, in Zusammenarbeit mit den kommunalen und kantonalen Behörden. Dieser sah drei grössere Bauten (Lager, Erweiterung Aufbereitung, Maschinenhalle/Werkstatt) sowie eine Biogasanlage und eine Wasseraufbereitung vor (Beilage 1).

Vor allem bedingt durch Einwände von PRO NATURA ZÜRICH musste dieser Gestaltungsplan Ende 2007 fallengelassen werden. Im Gespräch mit diesem Verein konnte man sich auf ein reduziertes Projekt einigen, in welchem auf die Maschinenhalle/Werkstatt sowie die Biogasanlage verzichtet wird (Beilage 2). Die verbleibenden zwei Hallen werden anders angeordnet, um die „Riegelwirkung“ im Tal zu entschärfen. Wie bereits eingangs erwähnt liegt das gesamte Stammertal in einem „Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung“.

Da es sich um einen Gestaltungsplan handelt, welcher eine längerfristige Planung verlangt, ist wo möglich eine Platzreserve von 10-15 % einzuplanen. Durch die erwähnte Projektreduktion ist dies jedoch nicht mehr in allen Bereichen gewährleistet.

4.2 Projektbeschreibung

4.2.1 Grundsätzliches

Die Anforderungen der Kunden haben und werden sich ständig verändern. Betriebe ohne Weiterentwicklung ihrer Infrastruktur werden von den Kunden als „Auslaufbetriebe“ betrachtet und es besteht so die Gefahr, Kunden zu verlieren. Die letzte bedeutende bauliche Erweiterung des Betriebes Rathgeb im Rohracker fand 1993 statt.

Mit der baulichen Erweiterung sollen die bisherigen Abläufe optimiert werden. Die Lagerung soll (wieder) auf dem Betrieb zusammengefasst werden. Das Unterbringen von Gebinde (ausser Erntegebinde aus Kunststoff) und landw. Maschinen soll ermöglicht werden. Zudem soll auch eine gewisse betriebliche Entwicklung möglich sein.

Unter Einbezug der Erweiterungsbauten können die Abläufe neu gestaltet werden, da diverse Arbeitsstationen nicht ans Gebäude gebunden sind. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die Bestimmungen des Gestaltungsplanes. Im Folgenden die Vorstellungen aus betrieblicher Sicht:

4.2.2 Lager- und Kühlräume

Die Lagerung von Karotten, Kartoffeln und Knollensellerie soll im Gebäude E konzentriert werden. Für andere Lagerprodukte können die Lager im Gebäude B weiterbenutzt werden.

Kühlräume für Frischgemüse sind in den Gebäuden C und D vorgesehen, da daraus täglich Ein- und Auslagerungen erfolgen. Aufgrund der Produkte-Anforderungen sind folgende Arten von Kühlräumen vorgesehen:

- Drei bis vier Kühlräume mit Befeuchtung für Rohware (Kühlmöglichkeit ca. 1 ° Celsius). Hier sind mehrere Einheiten erforderlich, weil nicht alle Produkte dieselben Ansprüche an eine Befeuchtung stellen.
- Zwei Kühlräume für Fruchtgemüse (Kühlmöglichkeit ca. 10 ° Celsius)
- Auslieferungs-(Kühl)-raum für versandfertige Ware (Kühlmöglichkeit ca. 8-12 ° Celsius)

Für besonders sensible Produkte wie Blattsalate muss ein Teil der Kühlräume mit Befeuchtung und mit einer Sofort- bzw. Schockkühlung ausgerüstet sein. Die Kühltechnik und -kapazität hat für die Frische und Qualität der Produkte eine zentrale Bedeutung und wird deshalb auch von den Kunden überprüft.

Nebst den eigentlichen Kühlräumen muss - v.a. beim Frischgemüse - vom Wareneingang bis zur Auslieferung eine durchgehende Kühlkette bestehen. Das heisst, dass sich die Produkte nach dem Eingangskühler bis zum Kunden nicht mehr erwärmen dürfen. Deshalb müssen auch die Arbeitsräume innerhalb des Warenflusses moderat gekühlt werden können.

4.2.3 Zonentrennung

Neben der An- und Auslieferung sowie der Lagerung sind folgende Arbeitsbereiche räumlich zu trennen; u.a. aus hygienischen Gründen:

- Nassbereich für das Enterden und Sortieren vor dem Waschen sowie das Waschen und Sortieren von Wurzelgemüsen wie Karotten, Kartoffeln, evtl. Knollensellerie. Dieser Bereich ist vom übrigen Nassbereich zu trennen, da dort grosse Mengen umgesetzt werden, viel erdverschmutztes Waschwasser anfällt und die Einrichtungen beträchtlichen Lärm verursachen. Das Enterden und Sortieren von Karotten und Kartoffeln vor dem Waschgang soll möglichst nahe vom Lager- bzw. Waschraum geschehen.
- Nassbereich für das waschen und rüsten von übriger Rohware (die meisten Frisch- sowie übrige Lagergemüse; ohne Wurzelgemüse).
- Sauberer Trockenbereich für das Abpacken und Bereitstellen der Auslieferungen.

Diese Arbeitsbereiche sind grundsätzlich in den Gebäuden C und D vorgesehen, wobei das Gebäude C eher für den Nassbereich gedacht ist. Die Arbeitsbereiche müssen bei Bedarf ebenfalls auf ca. 10° Celsius gekühlt werden können.

Im Trockenbereich sind diverse Arbeitsstationen von runder und länglicher Form im Einsatz. Dafür ist eine quadratische oder rechteckige Raumform ohne feste Einteilung von Vorteil, in welchem sich die Produkte in einer Richtung; von der Zu- zur Auslieferung bewegen.

Die Zu- und Auslieferung muss aus diversen Gründen getrennt werden. Von der Zulieferung aus ist das Erntegut auf kurzen Wegen in die Kühlräume zu bringen. Eine Lagerung von Erntegebinde in der Nähe der Zulieferung ist von Vorteil (Wiederbeladen der Erntefahrzeuge). Die Auslieferung ist im Gebäude D vorgesehen. Der Optimierung des Verkehrsflusses kommt bei der Planung eine zentrale Bedeutung zu.

4.2.4 Gebindestandorte

Zu den Gebinden zählen Paloxen, Paletten, diverse Verkaufsgebände sowie interne Erntegebinde.

- Paloxen (v.a. für die Ernte und Lagerung von Lagergemüse) sollen unter den Vordächern des Gebäudes E oder in leeren Kühlräumen gelagert werden.
- Paletten sind in der Nähe der Aufbereitung sowie der Erntegebinde zu lagern.
- Die Verkaufsgebände sind in der Nähe der Aufbereitung, u.U. unter dem Vordach des Gebäudes D zu lagern und müssen dort auch von LKW's entladen werden können.
- Die internen Erntegebinde (z.T. etwas schmutzbehaftete Kunststoffgebände) können im Freien gelagert werden, mit Vorteil in der Nähe der Anlieferung.

4.2.5 Rüstabfälle und Waschwasserbehandlung

Vor allem im Nassbereich ist ein System zu wählen, mit welchem die Rüstabfälle effizient aus dem Gebäude gebracht und dabei evtl. zerkleinert werden. In der Nähe der geplanten Waschwasseraufbereitung ist ein Muldenfahrzeug vorgesehen, mit welchem das Material einer Biogasanlage zugeführt wird.

Waschwasser fällt v.a. in den beiden Nassbereichen an, beim Wurzelgemüse jedoch in grösseren Mengen und mit einer bedeutend stärkeren Verschmutzung mit Erde. Dieses soll durch Sedimentation rezykliert werden können. Entsprechende Anlagen sind, auch aus hygienischen Gründen, an der Peripherie des Baufeldes geplant.

4.2.6 Prozesse Karotten und Kartoffeln

Bekanntlich haben die Produkte Karotten und Kartoffeln eine zentrale Bedeutung und stellen spezifische Anforderungen an deren Aufbereitung. Im Untergeschoss des Gebäudes C ist zurzeit der Nassbereich für Wurzelgemüse untergebracht. Und im westlichen Teil des Gebäudes B steht die Sortier- und Enterdungsanlage für Karotten und Kartoffeln.

In Zukunft kommt die Rohware dafür primär aus dem Gebäude E. In Zukunft sollen die Materialflüsse möglichst kurz gestaltet werden, zumal hier grosse Volumen und Gewichte bewegt werden. Als mögliche Varianten stehen folgende zur Diskussion:

- Nassbereich am jetzigen Standort belassen und unter Gebäude D erweitern
- Nassbereich ebenerdig – z.B. im Gebäude C
- Nassbereich in einem Verbindungsbau zwischen den Gebäuden E und C/D

Eine alternative Nutzung für das bisherige Untergeschoss ist denkbar (z.B. Vorkeimung Kartoffeln).

4.2.7 Büro- und Aufenthaltsräume sowie Administration

Durch die bauliche Erweiterung wird grundsätzlich angestrebt, die Büro- und Aufenthaltsräume sowie die sanitären Anlagen zu konzentrieren. Geplant ist dies im Obergeschoss des Gebäudes D oder C. Allenfalls drängt sich eine räumliche Trennung der Anlagen zwischen Anbau (Feld) und Aufbereitung auf.

4.2.8 Konzept der Betriebsflächen

In der Tabelle 6 werden die bisherigen und zukünftig notwendigen Gebäudeflächen aufgeführt. Dabei wird auf die IST-Situation (Kap. 1) sowie den Projektbeschrieb (Kap. 4.2) abgestützt.

Tab. 6: Raumbedarf

Aktivität	Referenz	Bisher		Neu	
		Gebäude (Intern und extern)	Lager (Intern und extern)	Gebäude	Lager
Anbau	Tab. 1	6'305m ²	-	7'000m ²⁴	
Kühl- und Lagervolumen	Tab. 2	-	12'200 Paloxen/ Paletten	-	14'000 Paloxen/ Paletten
Arbeits- und Materialflächen nach der Ernte bis zur Auslieferung	Tab. 5	2'800m ²	-	6'000m ²	
Sanitäranlagen, Aufenthalts- und Administrationsräume	Kap. 1.8	250m ²		500m ²	
Total		9'355m²	12'200 P/P	13'500m²	14'000 P/P

⁴ Eine teilweise Unterbringung von Maschinen und Geräten ausserhalb des Rohräckers ist auch in Zukunft sinnvoll.

Zusätzlich sind im Freien Abstellflächen notwendig. Die Tabelle 7 gibt über die IST- und SOLL-Situation Auskunft.

Tab. 7: Platzbedarf auf dem Betriebsareal

Aktivität	Referenz	Stellfläche bisher	Stellflächen neu
Erntegebäude, abzüglich Lagerfläche im Lager und unter Vordach	Tab. 3	1'430m ²	1'600m ²
Waschwasser-Aufbereitung	Kap. 1.7	50m ²	200m ²⁵
Rüstabfall-Zwischenlagerung		100m ²	100m ²
Parkplätze für Personenwagen	Kap. 1.9	1'600m ²	2'700m ²
Hofffläche für Betriebsfahrzeuge/Maschinen	Kap. 1.9	3'000m ²	4'500m ²
Hofffläche für Last- und Lieferwagen	Kap. 1.9	400m ²	600m ²
Total		6'580m²	9'700m²

Die neuen Lagervolumen, Gebäude- und Stellflächen enthalten wie bereits erwähnt eine Reserve von 10-15%. Nicht enthalten sind bei den Stellflächen im Freien die reinen Verkehrsflächen.

Tab. 8: Verfügbare Bruttoflächen gemäss Bauprojekt (ohne Wohnraum)

Standort	Raumangebot	Stellfläche im Freien
Gebäude A2	EG: 110m ² OG: 150m ²	
Gebäude B	1'840m ²	
Gebäude C	UG: 600m ² EG: 1'500m ² OG: 400m ²	
Gebäude D (neu)	UG: ?m ² EG: 2'600m ² OG: ca. 1'300m ²	
Gebäude E (neu)	2'450m ²	
Waschwasserreinigung (erweitert)		ca. 375m ²
Parkplätze (erweitert)		ca. 2'700m ²
Abstell- und Verkehrsflächen (erweitert), ohne Grünfläche		ca. 18'300m ²
Total	ca. 10'950m²	ca. 21'375m²

4.2.9 Optische Gestaltung des Rohräckers

Für die Bevölkerung, insbesondere die direkten Nachbarn, aber auch für PRO NATURA ZÜRICH, hat die optische Gestaltung des Rohräckers eine grosse Bedeutung. Dies liegt auch im Interesse des Betriebes, möchte er doch - trotz deren Grösse - auch nach aussen einen sympathischen Eindruck vermitteln. Zu den Gestaltungsmöglichkeiten gehören neben der Anordnung der Bauten die Fassaden- sowie die Umgebungsgestaltung.

⁵ Ohne allfällige Sicker-/Klärflächen

- Die geplante Anordnung der Bauten ist in der Beilage 2 ersichtlich. Wesentlich ist dabei wie bereits erwähnt, dass diese einen kompakten Eindruck erwecken und möglichst keine „Talsperre“ darstellen. Die exakte Anordnung der Bauten hängt aber auch mit der Optimierung der Prozessabläufe zusammen und ist noch nicht definitiv.
- Auch die Fassadengestaltung ist noch nicht bestimmt, wird aber Teil des Baugesuches sein. Vorgesehen ist eine Gestaltung, welche die Bauten optisch kleiner erscheinen lässt und zu landwirtschaftlichen Gebäuden, zu den bisherigen Bauten sowie zum Stammertal passt. Mögliche Beispiele sind in den Abb. 6 und 7 ersichtlich.
- Die Umgebungsgestaltung lässt wegen den zur Verfügung stehenden Flächen (Beilage 2) interessante Gestaltungsmöglichkeiten offen. Während das Terrain weitgehend vorgegeben und auch den natürlichen Verhältnissen entspricht, sollen mit einheimischen Pflanzen unterschiedlicher Höhe, Gruppierung und Zusammensetzung die Gebäude etwas kaschiert werden. Unter Umständen ist auch eine Integration einer Pflanzenklärung des abgesetzten Waschwassers im „Grüngürtel“ denkbar. Auch eine Vernetzung ökologischer Flächen im Stammertal soll berücksichtigt werden, eine Idee eines Landschafts-Entwicklungskonzeptes LEK der Gemeinde Unterstammheim ist bereits in Diskussion (Abb. 8). Die Umgebungsgestaltung soll in Zusammenarbeit mit einem dafür passionierten Gartenbauer und mit der kant. Fachstelle Naturschutz geschehen.

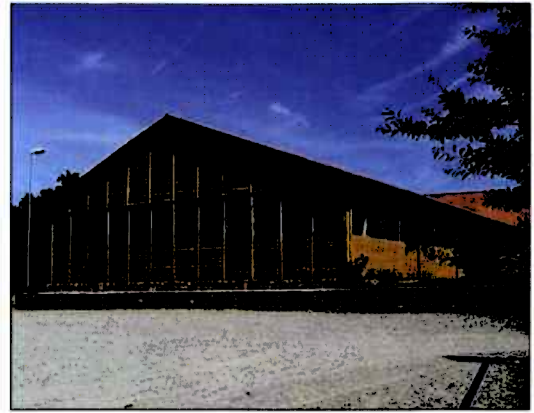


Abb. 6 und 7: Beispiele gefälliger Fassadengestaltung von landw. Gebäuden



Abb. 8: Felder südlich des Rohräckers mit dem Schloss Giersberg im Hintergrund

5. Tragbarkeit

Die geplanten Investitionen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau abschätzbar. Denkbar ist ein Investitionsvolumen von vier bis sechs Mio CHF.

- Ein Teil dieser Investitionen ist notwendig, um die betrieblichen Tätigkeiten aufrecht zu erhalten. Dazu gehört zum Beispiel die Trennung des Nass-/Schmutz- vom Trockenbereich, die durchgehende Kühlkette in der Aufbereitung, eine gesetzeskonforme Waschwasseraufbereitung und die Erweiterung der Sanitär- und Aufenthaltsräume. Diese Bereiche führen kaum zu Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen.
- Ein weiterer zentraler Bereich ist die Konzentration der Lagerkapazitäten im Rohracker. Dadurch wird es möglich sein, viele interne Transporte zu reduzieren, Abläufe zu optimieren und Kühlraumkosten einzusparen.
- Der dritte Bereich ist der dringend notwendige zusätzliche Platzbedarf für die verschiedenen Prozesse nach der Ernte bis zum Verkauf. Durch eine Optimierung

können wiederum grosse Synergien erreicht werden und die bestehenden Provisorien können aufgehoben werden.

Die vergangenen Jahre können betriebswirtschaftlich als gute Jahre bezeichnet werden. Bedingt durch negative Witterungseinflüsse erzielten unsere Produkte einen rel. hohen Verkaufspreis. Der Betrieb ist sich wohl bewusst und auch darauf vorbereitet, dass Jahre mit tieferen Erlösen folgen können. Wegen der weltweit angespannten Agrarmärkte ist jedoch - auch im Biolandbau - nicht mit einem empfindlichen Preiserfall zu rechnen.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen steht dem Betrieb ausreichend Eigenkapital zur Verfügung, da in den letzten Jahren keine bauliche Investitionen vorgenommen werden konnten. Dank dem rel. geringen Bedarf an Fremdkapital und die beträchtliche Prozessoptimierung ist die Tragbarkeit der geplanten Investitionen gegeben. Nicht zu unterschätzen ist die erhöhte Kundensicherheit durch die bauliche Erweiterung.

6. Beurteilung des Projektes

6.1 Optimierung der Prozesse

Die Aktivitäten zwischen den Feldern und Ökonomiegebäuden sind eng vernetzt. Damit ist ja auch die grosse Standortabhängigkeit im Stammertal einerseits und am bestehenden Betriebszentrum im Rohräcker andererseits begründet. In der Tabelle 9 sind betriebliche Tätigkeiten aufgeführt, welche je nach Standort der Ökonomiebauten zu unterschiedlich intensivem innerbetrieblichem Verkehr führen. Dabei werden die aktuell geschätzten Betriebsfahrten verglichen mit der Variante „Gestaltungsplan 2007“ (Beilage 1) und dem reduzierten Gestaltungsplan (Beilage 2). Die letzte Spalte stellt eine Schätzung dar, wenn die gesamte bauliche Erweiterung ausserhalb des Rohräckers erfolgen müsste.

Tab. 9: Betriebsinterne Fahrten und deren Auswirkungen bei verschiedenen Varianten

Anzahl geschätzte jährlicher Fahrten pro Tätigkeit	Ist-Situation	Variante Gestaltungsplan 2007	Variante Kompakt	Variante Erweiterung auswärts
Traktor und Maschine vorbereiten für Feldarbeiten	700	200	400	200
Reparatur/Service/Tanken mit Traktor/Maschine	300	100	400	200
Be- und entladen von Hilfsstoffen wie Dünger (Traktor oder PW)	100	0	50	50
Personentransport von/zu Feldern (Bus)	Kein Einfluss auf Standorte			
Kulturkontrollen und Organisation auf Feld (PW)	Kein Einfluss auf Standorte			
Anlieferung Frischgemüse Freiland (Traktor und Wagen)	Kein Einfluss auf Standorte			
Anlieferung Frischgemüse Gewächshaus Sth. (Traktor und Wagen oder Bus)	Kein Einfluss auf Standorte, bei letzter Variante u.U. jedoch längere Anfahrtswege			
Einlagerung Lagergemüse (Traktor und Wagen)	Kein Einfluss auf Standorte, bei letzter Variante u.U. jedoch längere Anfahrtswege			
Auslagerung Lagergemüse (Traktor und Wagen oder LKW)	500	100	100	500
Lagerkontrollen (PW)	40	10	10	40
Div. Koordinations-Fahrten (PW)	300	30	200	1'500
Total*	1'940	440	1'160	2'490
Zusätzliche Fahrten gegenüber Variante Gestaltungsplan 2007	1'500	-	720	2'050

* Fahrten, welche auf die Varianten keinen Einfluss haben, sind nicht aufgeführt.

6.2 Abdeckung des Raum- und Platzbedarfes

Das vorliegende Projekt löst zwar – wegen der verlangten Redimensionierung - nicht alle betrieblichen Probleme. So stehen beispielsweise einem Bedarf an Gebäudeflächen von 13'500m² und einem Kühl-/Lagerraum-Volumen von 14'000 Paletten (Tab. 6) ein mögliches Raumangebot von insgesamt 10'950m² (Tab. 8) gegenüber. Bei der Hof- und Verkehrsfläche hingegen sollte der Bedarf durch das vorliegende Projekt abgedeckt werden können.

So müssen auch nach dem Ausbau viele Fahrzeuge und Maschinen ausserhalb des Rohräckers eingestellt werden. Und es sind nach wie vor zusätzliche Lagerräume notwendig, vor allem bei Grossernten.

Trotz diesen Kompromissen können aber die dringenden Probleme im Rohracker gelöst werden. Dazu gehören die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben, die Optimierung der Arbeitsabläufe, die Reduktion betriebsinterner Fahrten und die Bereitstellung von Sanitär-, Aufenthalts- und Verwaltungsräumen. Damit stellt das vorliegende Projekt eine zufriedenstellende und für den Betrieb nachhaltige Lösung dar.

7. Ablauf und Termine

Wegen des akuten Platzmangels ist vorgesehen, für die geplanten Bauten ein Baugesuch einzureichen, sobald der Gestaltungsplan genehmigt ist. Die Bauphase ist in den Jahren 2009/10 vorgesehen. Eine Etappierung über mehrere Jahre ist bei der vorliegenden reduzierten Variante mit zwei Bauten nicht vorgesehen.

8. Beilagen

- a) Gestaltungsplan, Variante 2007
- b) Reduzierter Gestaltungsplan (Entwurf, Stand Anfang Juni 2008)

9. Tabellenverzeichnis

1) Platzbedarf für den Anbau	S. 05
2) Kühl- und Lagerräume, Kapazitäten und Standorte	S. 06
3) Erntebinde (Inventur: Stand 30 Juni 2007)	S. 06
4) Prozessschritte nach der Ernte	S. 08
5) Arbeits- und Materialflächen zwischen Ernte und Auslieferung	S. 09
6) Raumbedarf	S. 14
7) Platzbedarf auf dem Betriebsareal	S. 15
8) Verfügbare Bruttoflächen gemäss Bauprojekt (ohne Wohnraum)	S. 15
9) Betriebsinterne Fahrten und deren Auswirkungen bei verschiedenen Varianten	S. 17