



**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 18. Dezember 1996

**3551. Privater Gestaltungsplan Feldhof, Dällikon (Revision)**

Am 24. September 1996 stimmte die Gemeindeversammlung dem revidierten privaten Gestaltungsplan Feldhof zu. Gegen diese Vorlage wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Die mit der Revision verbundene Erweiterung des Perimeters ermöglicht eine zweckmässige Lösung für die Behandlung der aus der Gärtnerei anfallenden Abwässer. Der revidierte Gestaltungsplan ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
beschliesst der Regierungsrat:

I. Der revidierte Gestaltungsplan Feldhof, dem die Gemeindeversammlung Dällikon am 24. September 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Dällikon, 8108 Dällikon (unter Beilage von sechs mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplanes), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 21. Januar 1987

### **159. Privater Gestaltungsplan Feldhof, Dällikon**

Am 30. September 1986 stimmte die Gemeindeversammlung Dällikon dem privaten Gestaltungsplan Feldhof zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen und des Bezirksrates Dielsdorf keine Rekurse ein.

Das Gebiet des privaten Gestaltungsplans liegt ausserhalb des Baugebietes gemäss kantonalem Siedlungsplan. Der Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bestehende Grossgärtnerei, zu der auch Gemüseverarbeitungsanlagen gehören, den Produktionsanforderungen angepasst werden kann.

Mit den zugehörigen Vorschriften, die u. a. nur eine Nutzung zulassen, die im Zusammenhang mit Gemüsebau stehen, bildet der Gestaltungsplan eine vollständige Überbauungsregelung, welche die inhaltlichen Erfordernisse eines Gestaltungsplans gemäss § 84 PBG erfüllt. Er ersetzt für seinen Geltungsbereich die kantonale Landwirtschaftszone und kann als recht- und zweckmässige Regelung genehmigt werden.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

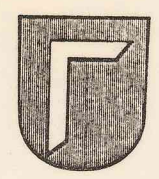
I. Der Beschluss der Gemeindeversammlung Dällikon vom 30. September 1986 betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Feldhof wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Dällikon, 8108 Dällikon (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 21. Januar 1987

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



Revision Privater Gestaltungsplan "Feldhof"

### Situation

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 10. Juli 1996

Namens der Grundeigentümer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 24. September 1996

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3551 am: 18. Dez. 1996

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatschreiber:



Suter • von Känel • AG

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 32046 Massstab: 1:500 Format: 105/60 Datum: 3.7.1996

#### Verbindlicher Inhalt:

- Geltungsbereich Ziff. 1
- Mantellinie oberirdische Gebäude mit Nummer Ziff. 2.1 - 2.5
- Mantellinie Glashausgartenbau Ziff. 2.6 / 3.4
- Bereich für Abwasser- und Schlammbehandlung Ziff. 2.7 / 3.5
- Verbindliche Hauptfirstrichtung Ziff. 4.2
- Einzelbäume / Hecken mit lockeren Baumgruppen Ziff. 4.3
- Bereich für Lager-, Mist- und Erdumschlagplätze Ziff. 4.5
- Bereich für Grünflächen Ziff. 4.6
- Bereich für landwirtschaftliche Anbauflächen Ziff. 4.7
- Zu- und Wegfahrten Ziff. 5.1
- Bereich für Fahrzeugabstellplätze Ziff. 5.2

#### Informativer Inhalt:

- Rechtskräftige Baulinien
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude Glashausgartenbau
- Zum Abbruch vorgesehene Gebäude
- Bestehende Terrainkote m ü. M. (ca.)





Exemplar des Amtes für Raumplanung

Kanton Zürich  
Gemeinde Dällikon

Privater Gestaltungsplan "Feldhof"

M 1:1000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 17. Juli 1986

Paul Forster, Dällikon  
Gottlieb Meier, Dällikon

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 30. Sep. 1986

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *F. Haug* Der Schreiber: *W. Schmid*

Vom Regierungsrat am: 21. Jan. 1987  
mit Beschluss Nr. 159

genehmigt.

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



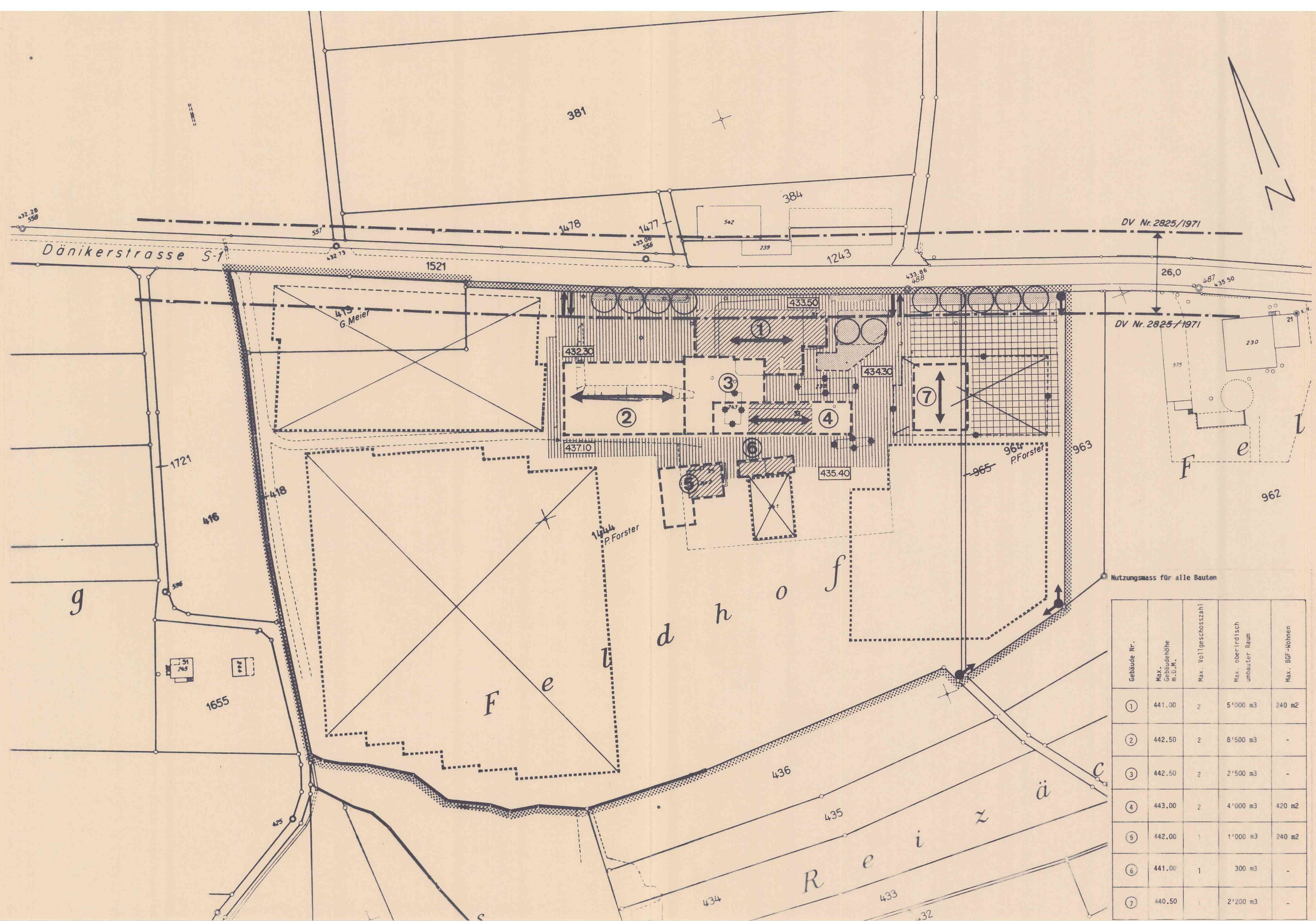
GLS	OBJEKT: 32 046
GUHL LECHNER SUTER	FORMAT: 30.105
CACILIENSTRASSE 3	DATUM: 15.7.85 VERFASSEN: P.V.K.
ORTS- UND REGIONALPLANNER BSP SIA	REVISION:
8032 ZÜRICH	TELEFON 01/252 74 80

Festsetzungen:

- Grenze Gestaltungsplan (Ziff. 1)
- Mantellinie für oberirdische Gebäude (Ziff. 2.2)
- Mantellinie für Gebäude des Glashausgartenbaus (Ziff. 2.2)
- Bestehende Gebäude (Ziff. 2.3)
- Bestehende Gebäude für Glashausgartenbau (Ziff. 2.3 und 3.3)
- Hauptfirstrichtung (Ziff. 4.2)
- Grünflächen/ Bepflanzung (Ziff. 4.3)
- Bereich mit Hochstammbäumen (Ziff. 4.3)
- Hartbelagsflächen (Ziff. 4.4)
- Zu-, bzw. Wegfahrt Grundstück (Ziff. 5.1)
- Bereich für Fahrzeugabstellplätze (Ziff. 5.2)
- Richtungspunkte (Ziff. 5.3)

Hinweise:

- Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- Gebäude Nr.
- Abbruchobjekte
- Kote gewachsenes Terrain



Gebäude Nr.	Max. Gebäudehöhe in m	Max. Vollgeschosszahl	Max. oberirdisch umbauter Raum	Max. BGF-Abhängen
①	441.00	2	5'000 m <sup>3</sup>	240 m <sup>2</sup>
②	442.50	2	8'500 m <sup>3</sup>	-
③	442.50	2	2'500 m <sup>3</sup>	-
④	443.00	2	4'000 m <sup>3</sup>	420 m <sup>2</sup>
⑤	442.00	1	1'000 m <sup>3</sup>	240 m <sup>2</sup>
⑥	441.00	1	300 m <sup>3</sup>	-
⑦	440.50	1	2'200 m <sup>3</sup>	-

Vorschriften

1. **Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes "Feldhof" ist im zugehörigen Plan 1:1000 vom 15. Juli 1986 festgehalten, welcher integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist.
2. **Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude**
  - 2.1 Die Zahl der Gebäude ergibt sich aus den Angaben im zugehörigen Plan.
  - 2.2 Sämtliche Gebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinien erstellt werden. Die Mantellinien begrenzen den möglichen überbaubaren Teil der Grundstücke für oberirdische Gebäude.
  - 2.3 Das bestehende Gebäude Nr. 1 darf innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils, vorbehältlich den im Grundregister enthaltenen Eigentumsbeschränkungen, (Infolge der rechtskräftigen Verkehrsbaulinie DV Nr. 2825/1971), umgebaut werden. Ein allfälliger Ersatzbau (Neubau) für das bestehende Gebäude Nr. 1 muss ausserhalb der rechtskräftigen Verkehrsbaulinien DV Nr. 2825/1971 erstellt werden.
  - 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse, der maximal zulässige oberirdische umbaute Raum sowie die maximal zulässige BGF für Wohnungen sind für alle Gebäude, ausgenommen für diejenigen des Glashausgartenbaus, im Plan tabellarisch festgehalten.
3. **Nutzweise der Gebäude**
  - 3.1 Die Gebäude 1 bis 4, 6 und 7 dürfen vorbehältlich Ziff. 3.2 nur zu Zwecken genutzt werden, welche im Zusammenhang mit dem Gemüseanbau bzw. der Gemüseverarbeitung und deren Lagerung stehen.
  - 3.2 In den Gebäuden 1, 4 und 5 sind im Rahmen des zulässigen Nutzungsmasses Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt.
  - 3.3 Innerhalb der Mantellinien für Gebäude des Glashausgartenbaus sind keine anderen Nutzweisen erlaubt.
4. **Gestaltungsvorschriften**
  - 4.1 Alle Gebäude müssen gut gestaltet und bezüglich Material und Form aufeinander abgestimmt sein.
  - 4.2 Es ist eine ruhige Dachlandschaft anzustreben. Bei den Gebäuden wo im Gestaltungsplan eine Hauptfirstrichtung angegeben ist, sind nur in herkömmlicher Weise gestaltete Satteldächer zulässig. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
  - 4.3 In den im Plan bezeichneten Bereichen sind hochstämmige Bäume und Grünflächen zu pflanzen. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
  - 4.4 Hegtend für die Ausdehnung der Hartbelagsflächen sind die Angaben im Plan.
5. **Erschliessung**
  - 5.1 Die Zu- bzw. Wegfahrt zum Grundstück muss im engeren Bereich der beiden im Plan bezeichneten Stellen erfolgen.
  - 5.2 Es müssen an dem im Plan bezeichneten Bereich insgesamt min. 45 Abstellplätze für Besucher und Betriebsangehörige erstellt werden. Bei etappenweiser Realisierung der baulichen Nutzung kann eine entsprechend schrittweise Erstellung der Abstellplätze bewilligt werden.
  - 5.3 Für den aufzubehenden Flurweg Nr. 17 (Fussweg Kat.Nr. 965) ist zwischen den Richtungspunkten ein gleichwertiger Ersatz von min. 1.50 m Breite zu schaffen. Die Kosten- und Erstellungspflicht für diesen Ersatzweg obliegt Paul Forster, Dällikon.
6. **Inkrafttreten**  
Der private Gestaltungsplan "Feldhof" tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Dällikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Revision Privater Gestaltungsplan "Feldhof"

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 10. Juli 1996

Namens der Grundeigentümer

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 24. September 1996

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 3551 am: 18. Dez. 1996

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:



**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

Objekt: 32046

Datum: 3.7.1996

**Hinweis: Revisionsbestandteile sind unterstrichen**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans "Feldhof" ist im zugehörigen Plan 1:500, welcher integrierender Bestandteil der Bestimmungen ist, festgehalten.

**2. Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude**

2.1 Die Zahl der Gebäude ergibt sich aus den Angaben im zugehörigen Plan.

2.2 Sämtliche Gebäude müssen innerhalb der im Plan bezeichneten Mantellinien erstellt werden. Die Mantellinien bezeichnen den möglichen überbaubaren Teil der Grundstücke für oberirdische Gebäude.

2.3 Das bestehende Gebäude Nr. 1 darf innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils, vorbehältlich der im Grundregister enthaltenen Eigentumsbeschränkungen (infolge der rechtskräftigen Verkehrsbaulinie DV Nr. 2825/1971), umgebaut werden. Ein allfälliger Ersatzbau (Neubau) für das bestehende Gebäude Nr. 1 ist ausserhalb der rechtskräftigen Verkehrsbaulinien DV Nr. 2825/1971 zu erstellen.

2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe, die maximal zulässige Gesamthöhe, die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse sowie der maximal zulässige oberirdische umbaute Raum gemäss § 258 PBG sind für alle Gebäude, ausgenommen für diejenigen des Glashausgartenbaus und für besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG, in folgender Tabelle festgehalten:

Gebäude Nr.	Gebäudehöhe m ü. M. max.	Gesamthöhe m ü. M. max.	Zahl der Vollgeschosse max.	oberirdisch umbauter Raum max.
1	441.00	445.50	2	5'000 m3
2	442.50	448.20	2	8'600 m3
3	442.50	442.50	2	3'800 m3
4	443.00	445.00	2	4'000 m3
5	442.00	443.50	1	1'000 m3
6	441.00	442.00	1	300 m3
7	445.50	448.00	2	12'500 m3
8	443.50	448.00	1	1'200 m3
9	443.50	448.00	1	1'200 m3
10	439.00	441.00	2	3'000 m3
11	439.00	441.50	2	6'500 m3

2.5 In den Gebäuden Nr. 1 bis 11 ist je ein Dachgeschoss zulässig. Die Zahl der Untergeschosse ist nicht beschränkt.

2.6 Die Gesamthöhe von Gebäuden des Glashausgartenbaus ist, gemessen ab gewachsenem Boden, auf max. 6.00 m beschränkt.

2.7 Die Gesamthöhe von Bauten und Anlagen im Bereich für Abwasser- und Schlammbehandlung ist, gemessen ab gewachsenem Boden, auf max. 10.00 m beschränkt.

2.8 In folgenden Bereichen sind keine unterirdischen Gebäude zulässig:

- Bereich für Glashausgartenbau
- Bereich für Abwasser- und Schlammbehandlung
- Bereich für Lager-, Mist- und Erdumschlagplätze
- Bereich für Grünflächen
- Bereich für landwirtschaftliche Anbauflächen

### **3. Nutzweise der Gebäude**

3.1 Die Gebäude Nrn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10 und 11 dürfen vorbehältlich Ziff. 3.2 nur zu Zwecken genutzt werden, welche im Zusammenhang mit dem Gemüse- und Früchteanbau stehen (Verarbeitung, Lagerung, Administration).

3.2 In den Gebäuden Nrn. 1, 4, 5, 8 und 9 sind Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige erlaubt. Von der Zulässigkeit der Wohnnutzung ausgenommen ist das Erdgeschoss von Gebäude Nr. 4.

3.3 Sobald die Gebäude Nrn. 8 bzw. 9 bezugsbereit erstellt sind, dürfen die Gebäude Nrn. 1 bzw. 5 nicht mehr zu Wohnzwecken, sondern nur noch gemäss Ziff. 3.1 genutzt werden.

3.4 Innerhalb der Mantellinien für Gebäude des Glashausgartenbaus sind keine anderen Nutzweisen erlaubt.

3.5 Im Bereich für Abwasser- und Schlammbehandlung sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zum Zweck der Abwasserbehandlung, der Abfallaufbereitung sowie zur Hochwasser- und Nutzwasserspeicherung zulässig.

3.6 Ausser in den Bereichen für landwirtschaftliche Anbauflächen und Grünflächen dürfen überall Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG, namentlich Trafo, Garagen, Velounterstände, Geräteräume, erstellt werden.

3.7 Im Bereich der Gebäude 10 und 11 ist eine betriebseigene Tankstelle zulässig.

3.8 An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist unter der Voraussetzung eines einwandfreien Umweltschutzes ein Gastank mit max. 50 m<sup>3</sup> Inhalt zur direkten Beheizung der Gewächshäuser zulässig.

## **4. Gestaltung**

- 4.1 Alle Gebäude müssen gut gestaltet und bezüglich Material und Form aufeinander abgestimmt sein.
- 4.2 Es ist eine ruhige Dachlandschaft anzustreben. Wo der Plan Hauptfirstrichtungen festlegt, sind nur herkömmlich gestaltete Satteldächer zulässig.
- 4.3 Entsprechend den Planfestlegungen sind Einzelbäume und Hecken mit lockeren Baumgruppen als Sichtschutz zu pflanzen, wobei entlang dem Radweg ein Abstand von 2.50 m einzuhalten ist. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- 4.4 Wasserundurchlässige Hartbelagsflächen sind auf diejenigen Erschliessungsbereiche zu beschränken, welche üblicherweise von Lastwagen und Stapler befahren werden.
- 4.5 Lager-, Mist- und Erdumschlagplätze sind in den im Plan bezeichneten Bereichen einzurichten.
- 4.6 Die Bereiche für Grünflächen dürfen nicht als Lager-, Mist- und Erdumschlagplätze genutzt werden und sind zweckmässig zu pflegen.
- 4.7 Der Bereich für landwirtschaftliche Anbauflächen darf nur für diese Zwecke genutzt werden.

## **5. Erschliessung**

- 5.1 Die Zu- und Wegfahrten müssen im engeren Bereich der im Plan bezeichneten Stellen erfolgen.
- 5.2 Die bezeichneten Bereiche für Fahrzeugabstellplätze sind wie folgt zu nutzen:
- südlich der Dänikerstrasse für Personenwagen von Besuchern und Betriebsangehörigen;
  - nördlich der Dänikerstrasse für betriebszugehörige Last- und Lieferwagen.
- Bei etappenweiser Realisierung der baulichen Nutzung kann eine entsprechende schrittweise Erstellung der Abstellplätze bewilligt werden.
- 5.3 In der engeren Umgebung der Fahrzeugabstellplätze südlich der Dänikerstrasse sind min. 45 gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.
- 5.4 Zwischen den beiden nördlichen Zu- und Wegfahrten ist ein baulicher Abschluss (Grünstreifen, Zaun etc.) zur Verhinderung der seitlichen Zufahrt vorzusehen.

## **6. Lärmschutz**

Im Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

## **7. Etappierung**

- 7.1 Als erste Bauetappe sind die Anlagen für Abwasser- und Schlammbehandlung zu realisieren.
- 7.2 Das Gebäude Nr. 9 darf erst erstellt werden, wenn das Gebäude Nr. 8 gebaut ist und das Gebäude Nr. 1 keine Wohnnutzung mehr enthält.

## **8. Inkrafttreten**

Der revidierte private Gestaltungsplan "Feldhof" ersetzt den am 30.9.1986 festgesetzten gleichnamigen privaten Gestaltungsplan und tritt am Tage nach der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Kanton Zürich  
Gemeinde Dällikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

---

Revision Privater Gestaltungsplan "Feldhof"

# Erläuternder Bericht gemäss Art. 26 RPV

**Suter • von Känel • AG**

Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Kleinstrasse 15 8008 Zürich

Telefon 01/252 74 80  
Telefax 01/252 05 46

---

Objekt: 32046

Datum: 3.7.1996

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass	3
1.2	Revisionspunkte	3
1.3	Der Gestaltungsplan als Planungsinstrument	4
<b>2.</b>	<b>Erweiterungskonzept</b>	<b>5</b>
2.1	Grundlagenerarbeitung	5
2.2	Grundsätze und Randbedingungen	5
2.3	Begründung der Standortgebundenheit	5
2.4	Begründung des zusätzlichen Raumbedarfs	6
<b>3.</b>	<b>Abwasser- und Schlammbehandlung</b>	<b>8</b>
3.1	Regenwasser-Retention	8
3.2	Abwasserreinigung	8
3.3	Schlammbehandlung	9
3.4	Allgemeine Anlagen	9
<b>4.</b>	<b>Erläuterungen zum revidierten Gestaltungsplan</b>	<b>11</b>
4.1	Zum Geltungsbereich	11
4.2	Zu Zahl, Lagen und äusseren Abmessungen der Gebäude	12
4.3	Zur Nutzweise der Gebäude	13
4.4	Zur Gestaltung	14
4.5	Zur Erschliessung	16
4.6	Zum Lärmschutz	17
4.7	Zur Etappierung	17
4.8	Zum Inkrafttreten	17
<b>5.</b>	<b>Vorprüfungsergebnisse</b>	<b>18</b>
5.1	Amt für Raumplanung	18
5.2	Gemeinde Dällikon	18
<b>6.</b>	<b>Resultat der öffentlichen Auflage</b>	<b>19</b>
	<b>Anhang</b>	<b>20</b>
1	Dimensionierung und Anlagenkonzept für die Totaloxydation und Schlammbehandlung	
2	Projektstudie für Gebäude Nr. 7+8, sowie Zufahrten und Parkplätze	
3	Gebäudeumrisse	
4	Gesamtsituation 1:1000	

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Der bestehende Anbau- und Verarbeitungsbetrieb (Gemüse und Früchte) muss gemäss den Weisungen des kantonalen Amtes für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW) abwassertechnisch saniert werden. Dabei stehen folgende Punkte im Vordergrund:

- Schaffung eines offenen Hochwasserretentionsbeckens zur Begrenzung der Regenabflussmenge, kombiniert mit einem Speicherbecken zur Bewässerung der umliegenden Felder
- Vorbehandlung der Betriebsabwässer inklusive Schlammbehandlung
- Recyclierung der Betriebsabwässer sowie der organischen Rüstabfälle, kombiniert mit Bioreaktor und vollkommener Rückführung des Restschlammes in den natürlichen Kreislauf

Gleichzeitig sollen die planerischen Voraussetzungen für eine zukunfts-taugliche Entwicklung (GATT) geschaffen werden.

Diese Anlagen bedingen die Revision des privaten Gestaltungsplanes, welchem die Gemeindeversammlung am 30.9.1986 zugestimmt hat.

### 1.2 Revisionspunkte

Die Revisionspunkte lassen sich in die folgenden vier Bereiche gliedern.

*Abgrenzung des Gestaltungsplanperimeters:*

- Der Geltungsbereich wird nördlich und südlich der Dänikerstrasse entsprechend den zu treffenden Massnahmen und der Neuzuteilung gemäss Melioration erweitert. Die Landumlegungen sind abgeschlossen. Die neuen Grenzen sind abgesteckt. Der Besitzantritt ist erfolgt. Pendent ist die Eigentumsübertragung (vorgesehen 1996/1997).

*Massnahmen nördlich der Dänikerstrasse:*

- Hochwasserretentionsbecken mit Speicherbecken kombiniert
- Anlage zur Vorbehandlung der Betriebsabwässer
- Schlammbehandlung mit Biogasanlage
- Sichtschutz (Hecke, Bäume) längs Dänikerstrasse und zur offenen Flur im Bereich der Abwasser- und Schlammbehandlung
- Teilweiser Ersatz der bestehenden Remise mit Werkstatt und Tankstelle
- Parkplatz für betriebseigene Speditionsfahrzeuge und Lastwagen
- Lagerplatz für Gebinde (Gemüsekisten, Paloxen etc.)
- Mist- und Erdumschlagplatz

*Massnahmen südlich der Dänikerstrasse:*

- Auslagerung der Gebindewäscherei in das alte Gärtnereigebäude/ Personalwohnungen
- Anstelle der Gebindewäscherei Vergrösserung der Verarbeitungs- und Produktionsfläche
- Neues Gärtnereigebäude mit Lager-, Rüst- und Kühlräumen und sanitari- schen Einrichtungen, im Gegenzug Verzicht auf das bisher geplante Ge- bäude Nr. 7
- Zwei neue, vom bestehenden Wohnhaus losgelöste Einfamilienhäuser für die Betriebsleiter
- Vergrösserung der Gebinde-Lagerfläche
- Vergrösserung Parkplatz mit überdachtem Unterstand für Velos/Mofas
- Neues Glas-Treibhaus, angepasst an die neuen Grenzen gemäss Neu- zuteilung Melioration

*Massnahmen zum Verkehrsregime:*

- Anordnung eines übersichtlichen Verkehrsregimes (Ringsystem)
- Berücksichtigung des Radweges entlang der Dänikerstrasse, wobei dieser erst durchgehend erstellt werden kann, wenn das Gebäude Nr. 11 erstellt ist

### **1.3 Der Gestaltungsplan als Planungsinstrument**

Der private Gestaltungsplan ist eine Spezialbauordnung, welche die normale Bauordnung 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 "Feldhof" ist von den Grundeigentümern festzu- setzen. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirt- schaftszone befindet, muss der revidierte Gestaltungsplan der Gemeindever- sammlung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Der Gestaltungsplan zwingt nicht zum Bauen; er legt lediglich fest, in welchem Ausmass zusätzliche Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Ge- staltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen deshalb noch einer baurechtlichen Bewilligung des kantonalen Amtes für Raumplanung (ARP) nach Art. 24 RPG und der Gemeinde.

- Demgemäss können Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn
- deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und
  - keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## **2. Erweiterungskonzept**

### **2.1 Grundlagenerarbeitung**

Zur Revision des Gestaltungsplans "Feldhof" wurden folgende Grundlagen beigezogen oder erarbeitet:

- Studie für ein Hochwasserretentionsbecken, Ingenieurbüro Leckebusch, Püntener + Werder, Affoltern a.A., Dezember 1992
- Anlagekonzept für Totaloxydation und Schlammbehandlung, Aqua-System AG, Winterthur, Mai 1994
- Meliorationsplan mit Neuzuteilung, Ingenieurbüro Geiger, Püntener + Werder (vormals Leckebusch, Püntener + Werder) Affoltern a.A., September 1995
- Aufnahmen und Augenschein, Juli 1994
- Flächennutzung-Layout mit internem Ring-Erschliessungsprinzip, Juli 1994
- Verkehrstechnische Randbedingungen des kantonalen Tiefbauamtes, Winter 1994/95
- Vorprojekt für die Abwassersanierung 1:500, Ingenieurbüro Kisseleff AG, Küsnacht, März 1995
- Angestrebter baulicher Zustand in Situation und Schnitt/Ansicht 1:500, Architekt E. Keller, Stäfa, Juli 1995

### **2.2 Grundsätze und Randbedingungen**

Das Erweiterungskonzept stützt sich auf nachstehende Grundsätze:

- Die gewässertechnischen Anforderungen sind zu erfüllen.
- Die vorgesehenen Landumlegungen der laufenden Melioration sind zu berücksichtigen.
- Die seitliche Zufahrt ab Dänikerstrasse hat ausschliesslich punktuell über zwei Stellen zu erfolgen.
- Bauliche Erweiterungen sollen nur im Rahmen der betrieblichen Erfordernisse vorgenommen werden.

### **2.3 Begründung der Standortgebundenheit**

Folgende Aspekte sind bezüglich der Standortgebundenheit zu würdigen:

- Die Gemüsegärtnerei Forster und der Verarbeitungsbetrieb Gastro-Star AG sind arbeitstechnisch sehr stark miteinander verknüpft und somit auch vom Standort her gebunden. Eines der betrieblichen Hauptziele ist die Frische der Produkte. Diese Frische kann vor allem dann garantiert werden, wenn die Anlieferungswege möglichst kurz sind oder wie im vorliegenden Fall ganz entfallen (vom Feld ohne Umlad direkt in den Verarbeitungsbetrieb).

- Mit dem Verarbeitungsbetrieb hat der Landwirtschaftsbetrieb einen gesicherten Absatzmarkt. Dies wird in Zukunft sehr wichtig sein, werden doch die abgeschlossenen GATT-Verträge den Konkurrenzkampf massiv steigern, da der Grenzschutz für landwirtschaftliche Produkte in den nächsten Jahren reduziert und langfristig ganz aufgehoben wird.
- Seit mehreren Jahren wird die Zusammenarbeit mit Landwirtschaftsbetrieben in der nahen Umgebung, welche bekanntermassen in Bedrängnis sind, stark intensiviert. Mittels Anbauverträgen werden landwirtschaftliche Produkte, momentan hauptsächlich Knollenprodukte, in der nahen Umgebung angebaut und im Verarbeitungsbetrieb verarbeitet. Es ist vorgesehen, diese Zusammenarbeit noch auszubauen und auf anspruchsvollere Gemüse und Salate auszudehnen.
- Ein weiteres wichtiges Argument der Standortgebundenheit ist die Minimierung der internen Transporte zwischen Produktion und Verarbeitung.
- Eine Rückführung aller organischen Abfälle via Biogas-Anlage in Form von hochwertigem Schlamm zurück in den biologischen Kreislauf benötigt grosse landwirtschaftliche Flächen. Auch hier macht es vor allem dann ökologischen Sinn, wenn alle Transportwege möglichst kurz gehalten werden können. Teilweise werden heute schon grössere Schlammengen mittels Rohranlagen und somit ohne Strassenverkehr auf die Felder ausgebracht.
- Die zwei geplanten Einfamilienhäuser für leitende Betriebsangehörige sind absolut betriebsnotwendig, damit für das ganze Areal auch nachts und während den Sonn- und Feiertagen eine gewisse Aufsicht und Sicherheit gewährleistet werden kann.
- Die bis heute in den Feldhof investierten 15 Mio. sind noch nicht amortisiert. Eine weitere, den heutigen und künftigen Bedürfnissen angepasste Entwicklung muss möglich sein, damit die beiden Betriebe eine realistische Chance haben.

#### **2.4 Begründung des zusätzlichen Raumbedarfs**

Der zusätzliche Raumbedarf ist wie folgt begründet:

- Die im Moment erfolgreich arbeitende Gärtnerei Forster muss sich zwingend den neuen Gegebenheiten (GATT) anpassen können. Dies erfordert eine rationelle Setzlingsanzucht sowie einen effizienten Rüstraum. Diese Ersatzbauten sind mit grossem bis sehr grossem Raumbedarf gekoppelt.
- Die Gemüsegärtnerei benötigt Räumlichkeiten zur Unterbringung und Wartung der verschiedenen Bodenbearbeitungsmaschinen und -geräte. Die heutigen Möglichkeiten sind dafür nicht mehr geeignet und nicht mehr genügend, weshalb auch hier Ersatzbauten unumgänglich sind. Die heutigen umweltfreundlichen Anbaumethoden verlangen einen verstärkten mechanischen Einsatz als Ersatz für die stark zurückgehenden chemischen Mittel.

- Mit den Modernisierungsvorhaben soll der erreichte Stellenwert im Segment gehalten und vor allem gegen die zunehmende ausländische Konkurrenz verteidigt werden. Dies erfordert eine Rationalisierung, um die Kosten zu senken. Fast alle Rationalisierungsmassnahmen haben einen erhöhten Raumbedarf zur Folge.
- Die Umstellung von Einweg- zu Mehrweggebinden, welche hauptsächlich aus ökologischen Gründen erfolgt ist, erfordert einen bedeutend grösseren Raumbedarf zur Reinigung und Stapelung der Gebinde.
- Die neue Lebensmittelverordnung (in Kraft seit 1.7.1995) erfordert neue und hygienisch noch besser ausgebaute Maschinen und Geräte. Diese neuen Gerätschaften verlangen fast alle vermehrten Raumbedarf.
- Im Gegensatz zur Elektronikindustrie, wo alles immer kleiner wird, ist in der Gemüsebranche eine weitere Automatisierung nur mit Hilfe von voluminösen Maschinen und Bändern möglich. Um all diese Maschinen sinnvoll und energiesparend hintereinander zu schalten, sind Anpassungen an der momentanen Situation unumgänglich.

### **3. Abwasser- und Schlammbehandlung**

#### **3.1 Regenwasser-Retention**

Geprägt durch die prekären Vorfluterverhältnisse für die Ableitung von unverschmutztem Regenwasser aus dem Areal der Firma Gastro-Star AG besteht seit 1987 eine Studie für die Retention von Regenwasser. Im Zusammenhang mit einer Betriebserweiterung hat das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW) am 5.11.1987 die Drosselung der anfallenden Regenwassermengen gefordert, was mit einem Speicherbecken zu erreichen ist. Wegen der laufenden Melioration musste dieses Projekt zurückgestellt werden.

Aufgrund der topografischen und geologischen Verhältnisse und der geplanten Betriebsabwasser-Reinigung muss der Standort des Beckens von total rund 1500 m<sup>3</sup> nördlich der Dänikerstrasse erstellt werden. Die Anlage besteht aus einem Bewässerungsspeicher und Hochwasservolumen von je 600 m<sup>3</sup> und einem Schönungsbecken für das gereinigte Abwasser von ca. 250 m<sup>3</sup>. Die Ableitung des Ueberlaufes erfolgt gedrosselt in das eingedolte Gewässer 2c (Seitenarm des Mülekanals). Das gespeicherte Wasser soll für die Bewässerung der Kulturen zur Verfügung stehen.

#### **3.2 Abwasserreinigung**

Die Kläranlage Furthof der Gemeinden Buchs und Dällikon ist heute praktisch ausgelastet, wobei die Belastung durch die Gastro-Star AG rund ein Viertel beträgt. Um einen Ausbau der Anlage hinauszuzögern, hat das AGW vor dem Ausbauprojekt 1987 eine Limitierung der Schmutzfracht verfügt. Im Rahmen einer Untersuchung 1993 ist diese Fracht durch den Kläranlagenverband auf maximal 200 kg CSB pro Tag festgesetzt worden. Diese Begrenzung der Abwasserfracht zwingt die Firma Gastro-Star AG, eine leistungsfähige Vorreinigung zu erstellen. Aufgrund von durchgeführten Studien seit 1987 und Pilotversuchen 1993/94 ist eine vollbiologische Reinigung der Betriebsabwässer mit Totaloxidation vorgesehen. Der Reinigungseffekt dieser Anlage ermöglicht eine direkte Einleitung des gereinigten Abwassers via Schönungsteich in das Retentionsbecken, wo es ebenfalls für die Bewässerung der Gemüsekulturen verwendet wird. Bei Störungen ist eine Umstellung des Ablaufes in die kommunale Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

Die Dimensionierung der Reinigungsanlage erfolgte aufgrund der im Jahre 1993/94 erreichten Produktionszahlen mit einer Reserve von ca. 20%. Die Leistung beträgt max. 300 m<sup>3</sup>/d oder ca. 600 kg CSB/d. Die zusammengefassten Betriebsabwässer (ohne Fäkalien) werden nach einer Sedimentation abwechslungsweise in ein Belüftungsbecken gefördert, wo mit Belebtschlamm innert min. 6 Stunden ein Abbau der organischen Verschmutzung stattfindet. Der produzierte Ueberschusschlamm gelangt in ein Stapelbecken, wo er zusammen mit dem Sedimentationsschlamm und den festen Rüstabfällen der Schlammbehandlung zugeführt wird. Nach Absetzung des Schlammes im Biologiebecken wird das überstehende Sauberwasser in den Schönungsteich gepumpt.

### **3.3 Schlammbehandlung**

Neben den Rüstabfällen, welche heute zerkleinert der Biogasanlage Brüederhof zugeführt werden, fallen erhebliche Schlammengen aus der Sedimentation und biologischen Reinigung an (max. 25 m<sup>3</sup>/d). Im Schlammkonzept ist mittelfristig die vollständige Behandlung einschliesslich Stapelung und Ausstrag auf die Kulturen des eigenen Areals geplant. Auf eine Hygienisierung des Schlammes kann verzichtet werden, solange in den projektierten Anlagen Produktionsabwässer ohne Fäkalien behandelt werden. Der Schlamm wird in einem beheizten Behälter ausgefault und das entstehende Methangas für die Energieproduktion und Wärmeerzeugung verwendet. Nach einer Behandlungszeit von ca. 20 Tagen erfolgt die Eindickung des Schlammes in einem oder zwei Stapelbehältern. Die Stapelzeit muss wie bei kommunalen Kläranlagen mindestens vier Monate betragen.

### **3.4 Allgemeine Anlagen**

Neben den eigentlichen Behandlungsbauten sind auch Räumlichkeiten für die Installationen und maschinellen Ausrüstungen inkl. Betriebswarte notwendig. Eine genügende Zu- und Wegfahrt mit Tankwagen ist ebenfalls vorgesehen. Es ist eine kompakte Ausführung von Hoch- und Tiefbauten geplant, welche auch höhenmässig auf die Topografie und die Bodenverhältnisse Rücksicht nehmen.

Auf der folgenden Seite ist die Vorprojekt-Situation für die Abwasser- und Schlammbehandlung im Massstab 1:500 dargestellt.

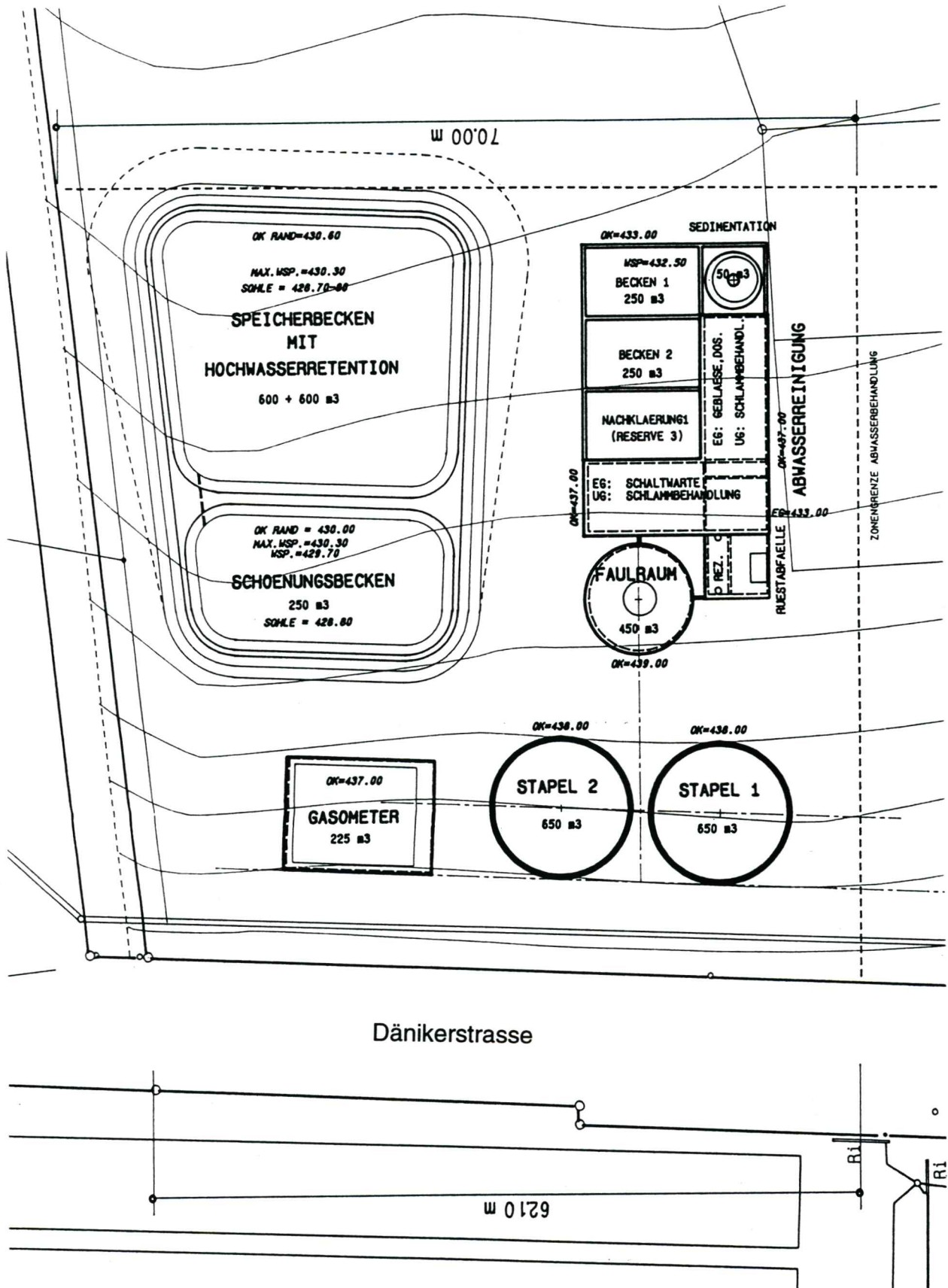


Abbildung 1: Anlage zur Abwasser- und Schlammbehandlung

## 4. Erläuterungen zum revidierten Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan soll nur regeln, was zur Erreichung der formulierten Ziele erforderlich ist. Er muss dem projektierenden Architekten und Ingenieuren einen angemessenen Spielraum gewähren. Ob dieser Spielraum zweckmässig genutzt wird, muss die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilen. Dementsprechend abstrakt wirkt der Gestaltungsplan, da er ja noch kein Projekt ist, sondern erst die Randbedingung dazu darstellt.

### 4.1 Zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wesentlich erweitert. Bisher umfasste er rund 38'000 m<sup>2</sup>, neu beträgt die Fläche ca. 60'000 m<sup>2</sup>. Die Vergrösserung um ca. 22'000 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- A: Mehrzuteilung infolge Melioration ca. 4'200 m<sup>2</sup>
- B: Flächenbedarf für Abwasser- und Schlammbehandlung ca. 4'800 m<sup>2</sup>
- C: Flächenbedarf für neue Betriebsanlagen inkl. Flurweg ca. 10'900 m<sup>2</sup>
- D: Dänikerstrasse ca. 2'100 m<sup>2</sup>

Bisher war der Gestaltungsplan im Massstab 1:1000 gehalten, neu ist er im Massstab 1:500 dargestellt. Damit wird der Detaillierungsgrad erhöht und die Benutzerfreundlichkeit verbessert.

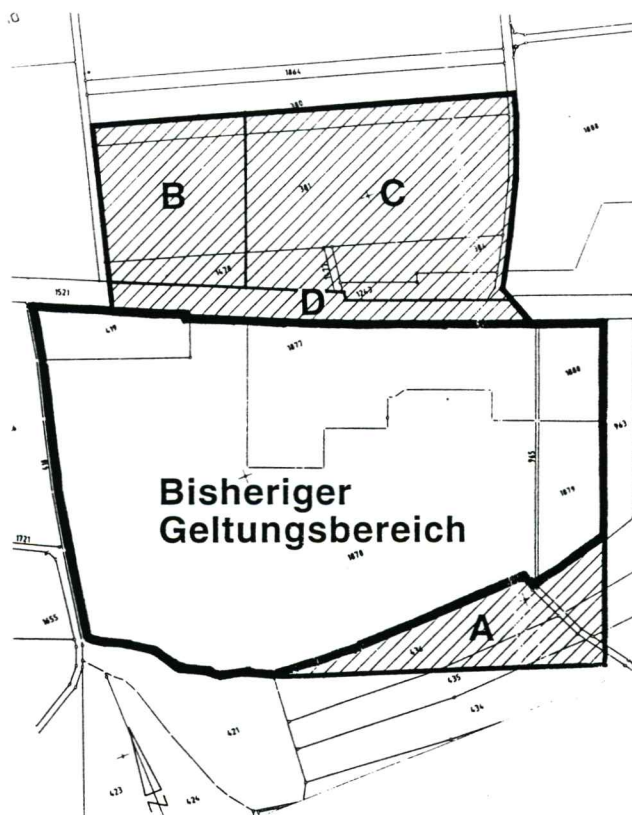


Abbildung 2: Ausweitung des Geltungsbereiches

## 4.2 Zu Zahl, Lagen und äusseren Abmessungen der Gebäude

Die bisherigen Bestimmungen Ziff. 2.1 bis 2.4 bleiben unverändert. Im Plan werden die Lage und die äusseren Abmessungen des Gebäudes Nr. 7 aufgrund der aktuellen Betriebsbedürfnisse verändert. Die Zahl der festgelegten Gebäude wird von 7 auf 11 erhöht. Zwei Gebäude (Remise und Werkstatt) kommen aufgrund der Perimetererweiterung im Norden dazu, zwei weitere Gebäude (Wohnhäuser für die Betriebsleiter) sind neu im Süden den Betriebsgebäuden vorgelagert. Zudem soll das Gebäude Nr. 3 erweitert werden.

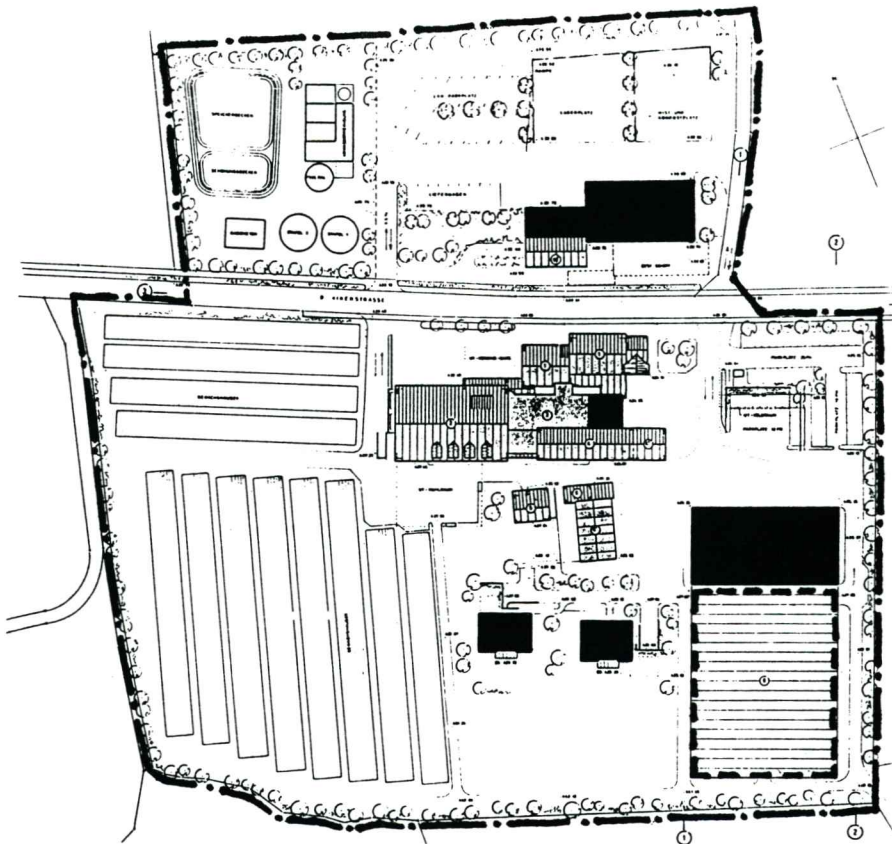


Abbildung 3: Zusätzliche durch Mantellinien gesicherte Gebäude

Die Tabelle mit der jeweils zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe, der Vollgeschosszahl und der oberirdischen Baumasse pro Gebäude ist neu in die Bestimmungen eingebaut und nicht mehr dem Plan zugeordnet.

Die maximale Bruttogeschossfläche für Wohnen wird gestrichen. Der Begriff der Bruttogeschossfläche hat seit der PBG-Revision im Jahre 1991 an Bedeutung verloren, weil die Aussenwandquerschnitte nicht mehr an die Ausnützung anrechenbar sind; infolgedessen müsste von Nettogeschossflächen gesprochen werden. Die zulässigen Wohnnutzungen sind in Ziff. 3.2 - 3.3 detaillierter als bisher formuliert. Die nutzungsunabhängigen Ausnützungsbegrenzungen für die einzelnen Gebäude sind mit der maximalen oberirdischen Baumasse gemäss § 258 PBG klar umschrieben. In Ziff. 2.5 ist zudem neu die Zulässigkeit von Unter- und Dachgeschossen umschrieben.

Heute bestehen zwei unterirdische Gebäude im Bereich von Gebäude Nr. 2, der Verbindungsgang zu Gebäude Nr. 1 sowie der südseitig vorgelagerte Kühlraum. Das bisher bekannte Ausbaukonzept sieht keine unterirdischen Bauten im Sinne von § 269 PBG vor; die Garagen zu den Gebäuden Nr. 8 und 9 sowie der Velounterstand sind aufgrund ihrer Höhe als besondere und nicht als unterirdische Gebäude einzustufen. Zum heutigen Zeitpunkt sind keine Aussagen darüber möglich, wo und in welchem Ausmass allenfalls später weitere unterirdische Bauten entstehen könnten. Dennoch wird in Ziff. 2.8 präzisiert, wo keine unterirdischen Gebäude zulässig sind. Diese Einschränkung betrifft die Flächen in den Bereichen für Glashausgartenbau, Abwasser- und Schlammbehandlung, Lager-, Mist- und Erdumschlagplätze, Grünflächen sowie landwirtschaftliche Anbauflächen.

### 4.3 Zur Nutzweise der Gebäude

Die bisherigen Bestimmungen Ziff. 3.1, 3.2 und 3.4 bleiben materiell unverändert und werden lediglich um die Bezeichnung der zusätzlichen Gebäude Nrn. 8 bis 11 erweitert. Ziff. 3.3 stellt klar, dass das bestehende Riegel-Wohnhaus an der Dänikerstrasse nur solange bewohnt werden darf, als dafür noch kein Ersatz (Gebäude Nr. 8) besteht. Dies deshalb, weil die Wohnqualität infolge der stark befahrenen Dänikerstrasse, dem Betriebsverkehr und dem fehlenden Erholungsbereich schlecht ist. Nach Bezug des Gebäudes Nr. 8 kann die freierwerdende Nutzung im Riegelhaus zu Verwaltungszwecken genutzt werden. Die Lage des bestehenden Einfamilienhauses (Gebäude Nr. 5) in unmittelbarer Nähe der Betriebsgebäude ist aufgrund der Immissionen und Betriebsabläufe nicht mehr zweckmässig. Die Wohnnutzung soll deshalb mittelfristig aufgehoben und in den Neubau Gebäude Nr. 9 verlagert werden (vgl. Ziff. 3.3).

Im Bereich für Abwasser- und Schlammbehandlung wird darauf verzichtet, die Lagen der erforderlichen Bauten und Anlagen (Speicherbecken, Schönungsbecken, Abwasserreinigungsanlage, Faulraum, Gasometer, Stapel, Biogasanlage etc.) im Gestaltungsplan festzulegen, weil sich die Anordnung der einzelnen Anlagenbestandteile in der Detailplanung noch verändern kann. In Ziff. 3.5 wird ausdrücklich festgehalten, dass in diesem Bereich ausschliesslich Bauten und Anlagen für die Abwasser- und Schlammbehandlung zulässig sind. Die Höhe der Bauten ist auf max. 10.00 m ab gewachsenem Boden begrenzt (vgl. Ziff. 2.5). Wegleitend für die Organisation der Anlage ist der Vorprojektplan des Ingenieurbüros Kisseleff vom 28.3.1995 (vgl. Anhang). Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Abfälle aus der Gemüseverarbeitung mit einer Pumpleitung direkt der künftigen Biogasanlage zugeführt werden, sodass diesbezüglich kein Querverkehr über die Dänikerstrasse entsteht.

Ausser in den Bereichen für landwirtschaftliche Anbauflächen und Grünflächen dürfen überall Besondere Gebäude erstellt werden (Ziff. 3.6). Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und dürfen eine grösste Höhe von 5 m (Schrägdächer) bzw. 4 m (Flachdächer) nicht überschreiten. Unter diese Definition fallen z.B. Velounterstände, die Garagen der Wohnhäuser oder der Trafo.

Im Bereich der Gebäude 10 und 11 ist eine betriebseigene Tankstelle vorgesehen, welche über die definierten Zu- und Wegfahrten nördlich der Dänikerstrasse erschlossen werden kann.

Der vorgesehene Gastank in min. 5 m Abstand vom öffentlichen Gewässer an der Westgrenze des Geltungsbereiches dient der direkten Beheizung der Gewächshäuser. Der voraussichtlich zylinderförmige Gastank mit 45 m<sup>3</sup> Inhalt ist rund 15 m lang und ca. 3 m hoch. Dabei wird im eigenen Interesse grosser Wert darauf gelegt, dass alle erforderlichen Vorkehren des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Dies betrifft namentlich die Wahl von Gas als umweltschonender Energieträger, welcher das Grundwasser nicht gefährdet. Aber auch ein Leckrisiko muss ausgeschlossen werden können, damit keine Gefahr von Bodenkontaminationen besteht.

#### 4.4 Zur Gestaltung

Mit den in Ziff. 4.3 verlangten Hecken und lockeren Baumgruppen insbesondere zwischen dem Bereich für Abwasserbehandlung und dem landwirtschaftlichen Anbaubereich wird bezweckt, einen gewissen natürlichen Sichtschutz gegenüber der offenen Anbaufläche des tiefergelegenen Landwirtschaftsgebietes zu schaffen. Diese Festlegung basiert auf einem Wunsch des ARP.

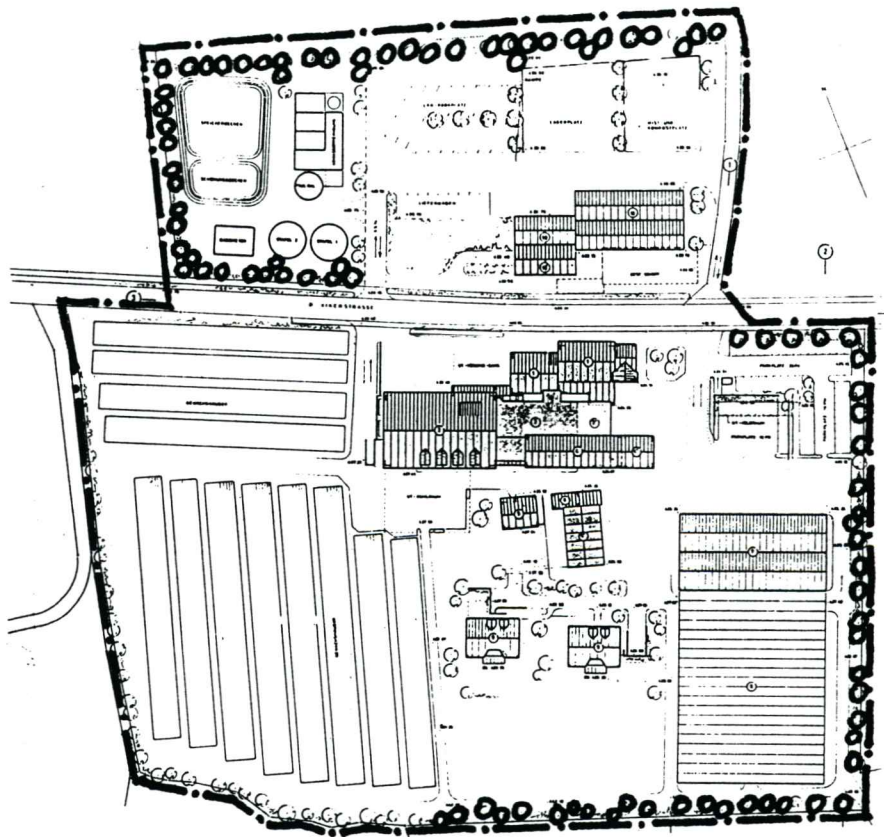


Abbildung 4: Lockere Baumgruppen und Hecken als Sichtschutz

Im bisherigen Gestaltungsplan war die Ausdehnung der Hartbelagsflächen wegleitend festgehalten. Mit der Betriebserweiterung über die Dänikerstrasse hinaus wird diese Festlegung etwas problematisch, weil sich Abgrenzungsprobleme stellen. Ziff. 4.4 soll deshalb unter Beibehaltung des Grundsatzes, den Boden möglichst wenig zu versiegeln, offener formuliert werden.

Wasserundurchlässige Hartbeläge (Asphalt, Beton) sind für die üblicherweise von Lastwagen befahrenen Bereiche zweckmässig. Dies betrifft insbesondere die Ringerschliessung. Dagegen sollen alle anderen befahr- und begehbaren Flächen möglichst wasserdurchlässige Beläge wie Kies (z.B. Wege), Verbundsteine (z.B. Fahrgassen, Lagerplätze), Rasengittersteine (z.B. Parkplätze) etc. aufweisen.

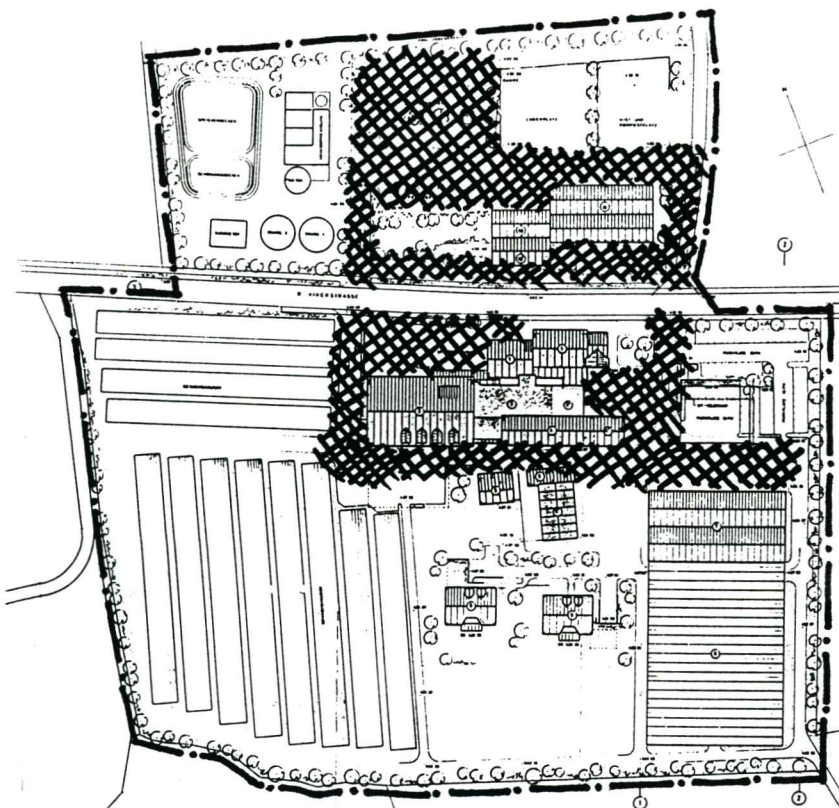


Abbildung 5: *Voraussichtliche von Lastwagen befahrene Bereiche*

Nach wie vor Gültigkeit hat der Grundsatz einer guten Gesamtgestaltung. Sinn- gemäss haben die Bauten und Anlagen im Gestaltungsplangebiet die in § 71 PBG formulierten erhöhten Anforderungen an Arealüberbauungen zu erfüllen, wobei auf die landschaftliche Einordnung besonders zu achten ist.

## 4.5 Zur Erschliessung

Die insgesamt vier Zu- und Wegfahrten (Ziff. 5.1) wurden in ihren Lagen mit dem kantonalen Tiefbauamt abgesprochen. Konzeptionell liegt der internen Erschliessung ein Ringsystem zu Grunde. Ueber dieses System kann auch ein Warteraum (Fahrgasse zwischen geplantem Mist-/Kompostplatz und neuer Remise) nördlich der Dänikerstrasse für externe Fahrzeuge betrieben werden. Heute kommt es gelegentlich vor, dass insbesondere ausländische Fahrzeuge sich längs der Dänikerstrasse aufkolonieren, bis sie zum Umschlag des Transportgutes abgerufen werden. Mit dem Warteraum kann diese Situation mittelfristig bereinigt werden.

Die in Ziff. 5.2 vorgegebene Aufteilung der bezeichneten Bereiche für Fahrzeugabstellplätze nach Fahrzeugart (Personenwagen bzw. Last- und Lieferwagen) nimmt auf den Bestand Rücksicht und begünstigt einen geordneten Betriebsablauf.

Entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Dänikerstrasse ist langfristig ein kombinierter Fuss- und Radweg geplant. Der Weg soll angrenzend an den Fahrbahnrand in einer Breite von max. 3.5 m zu liegen kommen. Diese Fläche ist mit einem baulichen Abschluss gegenüber dem Betriebsgelände zu versehen, damit auf der ganzen Länge zwischen den beiden Einlenkern keine seitliche Zufahrt ab Dänikerstrasse möglich ist. Je nachdem, ob es sich bei diese Abschluss um einen Grünstreifen oder um einen Zaun handeln wird, befindet er sich vor oder hinter dem Radweg. Der Gestaltungsplan trägt dieser Bedingung mit Ziff. 5.4 sowie einem Planeintrag Rechnung. Dabei gilt es zu beachten, dass der Fuss- und Radweg erst nach der Realisierung der Gebäude Nr. 10 und 11 in seiner vollen Breite gebaut werden kann, weil die bestehende Zufahrt zum Wagenschopf zur Dänikerstrasse orientiert ist und der heutige Vorplatz für die Fahrmanöver zwingend notwendig ist.

Da zahlreiche Betriebsmitarbeiter mit dem Velo zur Arbeit fahren, sollen die Abstellmöglichkeiten verbessert werden. Es ist vorgesehen, einen gedeckten Veloraum im Bereich der PW-Abstellplätze zu schaffen, welcher über eine Rampe zugänglich ist und dessen Dach zur Parkierung genutzt werden kann.

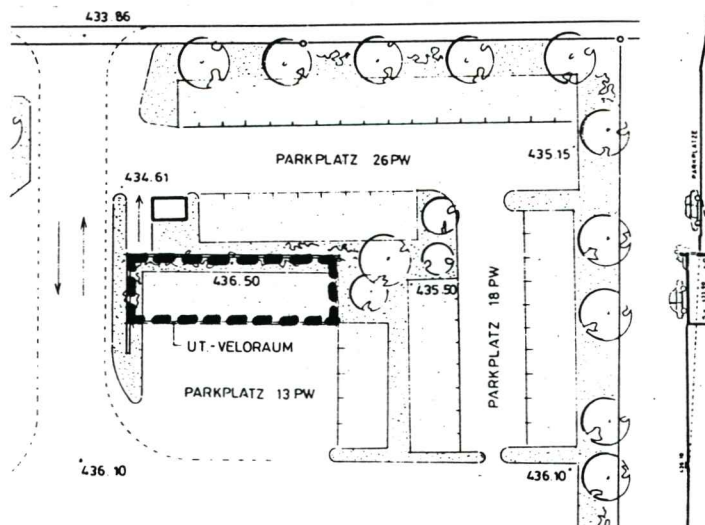


Abbildung 6: *Besonderes Gebäude für Zweiräder*

Die notwendigen Werkleitungen sind vorhanden (Strom, Wasser, Kanalisation). Ergänzungen und Anpassungen des Leitungsnetzes erfolgen betriebsintern im Rahmen der Detailprojekte. Bezüglich der Werkleitungen wird auf eine Planfestlegung verzichtet, da dies nicht nötig erscheint und allfällige Auflagen betreffend der Leitungsführungen auch im Baubewilligungsverfahren erfolgen können.

#### **4.6 Zum Lärmschutz**

Die Lärmbelastung der Dänikerstrasse überschreitet den für Wohnnutzungen zulässigen Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III nicht. Gemäss Angaben der Fachstelle Lärmschutz beträgt die massgebliche Lärmbelastung (tags) an der Nordfassade von Gebäude Nr. 1 rund 63 dB gegenüber den zulässigen 65 dB. Berücksichtigt man allerdings, dass neben dem Strassenverkehrslärm auch noch Betriebslärm in unmittelbarer Nähe anfällt und der Belastungsgrenzwert für Wohnhäuser normalerweise bei 60 dB liegt, ist die bestehende Situation beim Riegel-Wohnhaus als ungünstig zu bezeichnen. Aus lärmtechnischer Sicht ist deshalb die beabsichtigte Aufhebung der Wohnnutzung im Gebäude Nr. 1 zweckmässig.

#### **4.7 Zur Etappierung**

Die Erfordernis der Anlagen zur Abwasser- und Schlammbehandlung hat die Revision des privaten Gestaltungsplans "Feldhof" ausgelöst. In Ziff. 7.1 der Bestimmungen ist daher zwingend festgelegt, dass diesen Anlagen nicht andere bauliche Massnahmen vorgezogen werden können.

Bezüglich des Erstellungszeitpunktes der Gebäude Nr. 8 und 9 wird mit Ziff. 7.2 als Ergänzung zu Ziff. 3.3 die verbindliche Reihenfolge klargestellt.

#### **4.8 Zum Inkrafttreten**

Der rechtskräftige private Gestaltungsplan aus dem Jahre 1986 verliert seine Gültigkeit, sobald die vorliegende revidierte Fassung vom Regierungsrat genehmigt ist.

## **5. Vorprüfungsergebnisse**

In das Vorprüfungsverfahren wurden neben der Gemeinde Dällikon das Amt für Raumplanung (ARP), das Amt für Gewässerschutz und Wasserbau (AGW), der Zweckverband Abwasserreinigungsanlage Furthof, Buchs (ARA Furthof) sowie die Meliorationsgenossenschaft Dällikon miteinbezogen. Die beiden letzteren Vereinigungen haben indessen auf eine Stellungnahme verzichtet.

### **5.1 Amt für Raumplanung**

Die kantonalen Amtsstellen unter Koordination des Amtes für Raumplanung haben mit Schreiben vom 19.2.1996 keine Einwände gegen die Revisionsvorlage erhoben.

### **5.2 Gemeinde Dällikon**

Der Gemeinderat hat dem Revisionsentwurf am 1.4.1996 unter Vorbehalt folgender Auflagen zugestimmt:

- Die Bestimmungen sind bezüglich der weiteren Nutzung oder des Abbruchs der durch die Gebäude Nrn. 8+9 ersetzten Gebäude Nrn. 1+5 zu präzisieren.
- Bezüglich dem Gebäude Nr. 7 sind Angaben über die Geschosshöhe in die Tabelle der Grundmasse aufzunehmen.
- Die Bestimmungen sind mit einer Formulierung zu ergänzen, welche die heute geplanten unterirdischen Bauten aufzeigt und Angaben über den künftigen Bedarf macht.
- Der zulässige oberirdisch umbaute Raum für die Wohngebäude Nrn. 8+) ist auf je 1200 m<sup>3</sup> zu reduzieren.
- Die Bestimmungen über die Möglichkeit zur Erstellung besonderer Gebäude ist hinsichtlich der Zwecke der besonderen Gebäude genauer zu präzisieren.
- In den Bestimmungen ist hervorzuheben, dass die abwassertechnischen Anlagen zwingend in der ersten Bauetappe erstellt werden müssen.
- Die Entwässerungsanlagen sind ausführlich zu erläutern.
- Der Sichtschutz längs der Dänikerstrasse ist gegenüber dem bestehenden Radweg um 2.50 m zurückzusetzen und der geplante, 3.50 m breite Radweg im Plan einzutragen.

Alle diese Punkte sind in der vorliegenden Fassung für die öffentliche Auflage berücksichtigt.

## **6. Resultat der öffentlichen Auflage**

Der Revisionsentwurf wurde gemäss §7 PBG vom 3. Mai bis 3. Juli 1996 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde ordnungsgemäss im Amtsblatt vom 3. Mai 1996 publiziert. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einwendungen von Privatpersonen oder Organisationen beim Gemeinderat ein.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden und die Regionalplanungsgruppe Zürcher Furttal (ZPF) angehört. Von diesen nach- und nebengeordneten Planungsträgern wurden ebenfalls keine Einwände zum Revisionsentwurf vorgebracht.

## **Anhang**

### **Dimensionierung und Anlagenkonzept für die Totaloxydation und Schlammbehandlung**

**Gastro-Star AG**

**Dällikon**

---

Dimensionierung und Anlagekonzept für die  
Totaloxydation und Schlammbehandlung

Mai 1994

**aqua-System ag**

Wasser- und  
Abwassertechnik

Postfach 9  
CH-8407 Winterthur

Telefon 052/222 86 21  
Telefax 052/222 73 83



Branchenspezifische  
Software

Analytik  
Pilotierung

Verfahrenstechnik  
Anlagenbau

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1.	<b>EINLEITUNG</b>	1
2.	<b>GRUNDLAGEN</b>	1
3.	<b>KLÄRSCHLAMMKONZEPT</b>	2
4.	<b>AUSRÜSTUNG</b>	2
4.1	Abwasserpumpensumpf	2
4.2	Bogensieb	2
4.3	Sedimentationsbehälter	2
4.4	Sandmulde	3
4.5	Phosphorsäure - Dosierstation	3
4.6	Harnstoff-Dosierung	3
4.7	Belüftungsbecken	3
4.8	Eindicker	4
4.9	Rücklaufstapel	5
4.10	Bewässerungstank	5
4.11	Vorentwässerung	5
4.12	Faulturm	6
4.13	Stapelraum	6
4.14	Gasometer	7
4.15	Gasheizung	7
4.16	Gasinstallationen	7
4.17	Gasfackel	7
4.18	Stützheizung	8
5.	<b>WEITERER AUSBAU</b>	8
6.	<b>ANHANG</b>	8

## 1. EINLEITUNG

Bei der Firma Gastro - Star fallen jährlich ca. 50'000 m<sup>3</sup> relativ hoch belastete Abwässer an (CSB ca. 2'000 mg/l).

Eine vor einigen Jahren installierte Waschwasseraufbereitungsanlage brachte nicht den gewünschten Effekt (Bericht aqua-System ag vom September 1990).

Im Rahmen einer weiteren Untersuchung (Bericht aqua-System ag vom Mai/Juni 1993 und November 1993) wurde abgeklärt, ob die geforderte Frachtreduktion auf < 50 kg BSB<sub>5</sub>/d mittels Flockung und Sedimentation erreicht werden kann. Diese Reduktion konnte nicht erreicht werden. Parallel zu den Sedimentationsversuchen wurde ein biologischer Abbaubersuch im Labormassstab durchgeführt. Wie erwartet zeigte sich eine sehr gute Abbaubarkeit.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden zwischen Dezember 1993 und Januar 1994 Versuche mit einer Totaloxidationsanlage und einer Tauchtropfkörperanlage (beides Pilotanlagen) gefahren. Diese Versuche zeigten, dass der Tauchtropfkörper an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit war. Die guten Ergebnisse der Totaloxidation liessen für dieses System entscheiden.

Das vorliegende Konzept wurde mit einer **Kapazitätsreserve von 20 % (Fracht)** ausgelegt.

## 2. GRUNDLAGEN

Arbeitstage pro Jahr: 250

Abwassermenge:	- Jährlicher Abwasseranfall	50'000 m <sup>3</sup>
	- Täglicher Abwasseranfall	max. 200 m <sup>3</sup>
	- Jährliche CSB - Belastung	120'000 kg
	- Tägliche CSB - Belastung	480 kg

Schlammmenge:	- Tägliche Schlammproduktion	190-290 kg TS
	- Konzentration	2 %
	- Tägliche Schlammmenge	10-15 m <sup>3</sup>
	- Konzentration nach Entwässerung	6-8 %
	- Tägliche Schlammmenge n. Entwässerung	ca. 3.5 m <sup>3</sup>

### 3. KLAERSCHLAMMKONZEPT

Der Klärschlamm soll voreingedickt und danach ausgefault werden. Von einer Hygienisierung wird momentan abgesehen, da nur Produktionsabwässer und keine Fäkalabwässer gereinigt werden.

Die Schlammstapelung ist auf 4 Monate ausgelegt.

### 4. AUSRÜSTUNG

#### 4.1 Abwasserpumpensumpf

Da der Zustand der vorhandenen Einrichtungen nicht bekannt ist, ist deren weitere Verwendbarkeit, beziehungsweise der Sanierungsbedarf, im Rahmen des erweiterten Vorprojektes abzuklären.

#### 4.2 Bogensieb

Da der Zustand der vorhandenen Einrichtungen nicht bekannt ist, ist deren weitere Verwendbarkeit, beziehungsweise der Sanierungsbedarf, im Rahmen des erweiterten Vorprojektes abzuklären.

#### 4.3 Sedimentationsbehälter

Als mechanische Stufe wird ein Sedimentationsbehälter eingesetzt. Die Verweilzeit beträgt ca. 3 Stunden und der Betrieb wird im Durchlaufverfahren sein. Zur besseren Schlammsammlung ist ein Krälwerk eingebaut.

Die Beschickung des Behälters erfolgt durch ein Tauchrohr, während der Auslauf über eine Ueberfallkante erfolgt.

Der Schlamm kann unten abgepumpt und in die Sandmulde oder die Faulung gegeben werden.

#### **Technische Daten:**

Durchmesser:	4 m
Höhe:	6 m
Inhalt:	60 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	1.4306

#### 4.4 Sandmulde

Da der Schlamm aus dem Sedimentationsbehälter zum grössten Teil aus Erde und einigen Gemüseschnipseln besteht, kann dieser direkt in die Sandmulde gepumpt werden.

##### Technische Daten:

Inhalt:	3.5 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Stahl verzinkt

#### 4.5 Phosphorsäure - Dosierstation

Aufgrund des unausgewogenen Nährstoffverhältnisses im Rohwasser muss Phosphor zudosiert werden.

Es wird H<sub>2</sub>PO<sub>4</sub> 75 % im Chemotainer von 500 Liter (Liefergebände) verwendet.

Die Dosierung beträgt ca. 20 ml/m<sup>3</sup>.

#### 4.6 Harnstoff - Dosierung

Aufgrund des unausgewogenen Nährstoffverhältnisses im Rohwasser muss Stickstoff zudosiert werden.

Der Harnstoff wird in Pulverform angeliefert und muss in einem Behälter mit Wasser gelöst werden (1000 g pro Liter). Dieser hat einen Inhalt von 2 m<sup>3</sup> und ist aus Kunststoff gefertigt.

Die Dosierung der Harnstoff-Lösung beträgt ca. 130 ml/m<sup>3</sup>.

#### 4.7 Belüftungsbecken

Die Belüftungsbecken werden chargenweise betrieben. Während ca. 6 Std. wird belüftet (ca. 2 mg O<sub>2</sub>/l) und das Becken gefüllt. Anschliessend wird während 2 Std. nachbelüftet. Danach ist eine Ruhezeit von ca. 1 Std. zur Absetzung des Schlammes nötig. Dann wird das saubere Wasser mittels eines Teleskopschiebers im Becken in den Bewässerungstank abgelassen (ca. 1/3 des Volumens ist Schlamm). Jetzt kann, wenn nötig, Ueberschussschlamm abgezogen werden.

Während der Zeit in der nur Schlamm im Becken ist, muss die Belüftung auf einem Minimum betrieben werden.

Wird der Bewässerungstank umfahren, so ändert sich der zeitliche Ablauf beispielsweise wie folgt:

#### Belüftungsbecken 1

0600	Füllen und Belüften	6 h
1200	Nachbelüften	2 h
1400	Absetzen	1 h
1500	Abpumpen	2 h
1700	Belüften	0.5 h
1730	Absetzen	1 h
1830	Abpumpen	2 h
2030	Belüften	0.5 h
2100	Absetzen	1 h
2200	Abpumpen	2 h
2400	zum füllen bereit	

#### Belüftungsbecken 2

1200	Füllen und Belüften	6 h
1800	Nachbelüften	2 h
2000	Absetzen	1 h
2100	Abpumpen	2 h
2300	Belüften	0.5 h
2330	Absetzen	1 h
0030	Abpumpen	2 h
0230	Belüften	0.5 h
0300	Absetzen	1 h
0400	Abpumpen	2 h
0600	zum füllen bereit	

#### Technische Daten:

Anzahl:	2
Länge:	8 m
Breite:	6 m
Höhe:	5 m
Inhalt:	200 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Beton

#### 4.8 Eindicker

Der Ueberschussschlamm der aus den Belüftungsbecken abgezogen wird, enthält einen grossen Wasseranteil. Dieses wird im Eindicker statisch vom Schlamm getrennt und abgezogen.

#### Technische Daten:

Anzahl:	1
Länge:	3 m
Breite:	3 m
Höhe:	3.5 m
Inhalt:	30 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Beton

#### 4.9 Rücklaufstapel

Das abgezogene Wasser aus dem Eindicker und dem Stapelraum wird im Rücklaufstapel gesammelt und niveaugesteuert in das zu füllende Biologiebecken gepumpt.

##### Technische Daten:

Anzahl:	1
Länge:	3 m
Breite:	3 m
Höhe:	1.5 m
Inhalt:	10 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Beton

#### 4.10 Bewässerungstank

Das gereinigte Abwasser kann zu Bewässerungszwecken genutzt werden und wird dadurch auch nicht mehr mit Abwassergebühren belastet. Für diese Verwendung wird ein Bewässerungstank für ein Abwasservolumen von ca. 1 Tag gebaut.

##### Technische Daten:

Anzahl:	1
Länge:	8 m
Breite:	6 m
Höhe:	5 m
Inhalt:	200 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Beton

#### 4.11 Vorentwässerung

Damit das Schlammvolumen reduziert werden kann, wird der Schlamm mit einer Siebmaschine oder Zentrifuge auf ca. 6-8% TS vorentwässert. Das dabei entstehende Filtrat wird direkt in das zu füllende Belüftungsbecken gegeben.

##### Technische Daten:

Platzbedarf:	ca. 4 x 2 x 2 m (auf Bewässerungstank)
--------------	--

#### 4.12 Faulturm

Der Faulturm ist ausgelegt für Schlamm mit einem TS von ca. 6-8 % bei einer Faulzeit von ca. 20 Tagen. Die Volumenreserve von 30 m<sup>3</sup> ist für den Fall einer schlechten Eindickung vorgesehen.

Das entstehende Faulgas wird abgezogen und in den Gasometer gegeben.

Für den Faulungsprozess muss der Schlamm mit der Stützheizung auf ca. 35°C gehalten werden.

Im Faulturm ist ein Rührwerk installiert um eine möglichst gute Durchmischung zu erreichen.

##### **Technische Daten:**

Anzahl:	1
Länge:	5 m
Breite:	4 m
Höhe:	7 m
Inhalt:	100 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Beton
Erwartete Gasproduktion:	ca. 70 bis 80 m <sup>3</sup> /d

#### 4.13 Stapelraum

Das Stapelvolumen ist für 4 Monate ausgelegt, da während den Wintermonaten kein Schlamm ausgebracht werden darf.

Der Schlamm wird aus dem Faulturm in den Stapelraum verdrängt.

Im Stapelraum kann Faulwasser, das sich vom Schlamm trennt, abgezogen werden und in den Rücklaufstapel gegeben werden.

##### **Technische Daten:**

Anzahl:	1
Länge:	8 m
Breite:	7 m
Höhe:	8 m
Inhalt:	300 m <sup>3</sup>
Werkstoff:	Beton

#### 4.14 Gasometer

Das im Faulraum gewonnene Gas wird für die Stützheizung des Faulturmes benötigt. Zu diesem Zweck muss das Gas im Gasometer gepuffert werden.

##### Technische Daten:

Anzahl:	1
Länge:	6 m
Breite:	6 m
Höhe:	2.8 m
Inhalt:	50 m <sup>3</sup>

#### 4.15 Gasheizung

Der Faulraum, oder auch andere Wärmeverbraucher, werden mit Wärme von der Gasheizung versorgt.

#### 4.16 Gasinstallationen

Die Gasinstallationen (Kondensatabscheider etc.) zwischen Faulraum und Gasometer sowie zwischen Gasometer und Verbraucher müssen in einem explosionsgeschützten Raum sein.

##### Technische Daten:

Werkstoff:	1.4435
------------	--------

#### 4.17 Gasfackel

Die Gasfackel kommt dann in Betrieb, wenn der Gasometer voll ist und das Gas nicht von der Heizung genutzt werden kann (Methangas darf nicht in die Atmosphäre abgeblasen werden).

#### 4.18 Stützheizung

Als Stützheizung ist ein Wärmetauscher zwischen dem Warmwasser der Gasheizung und dem Faulschlamm vorgesehen.

##### Technische Daten:

Anzahl:	1
Energiebed.:	ca. 250 kWh/d
Gasbedarf:	ca. 50 m <sup>3</sup> /d

#### 5. WEITERER AUSBAU

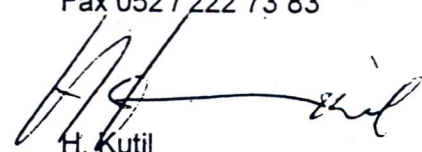
Falls zu einem späteren Zeitpunkt zu den 20% Reserven auch noch Rüstabfälle im Faulraum gefault werden sollen, so ist dies in den Pos. 4.12 bis 4.18 zu berücksichtigen.

#### 6. ANHANG

- Verfahrensschema vom 10.5.94
- Raumprogramm vom 10.5.94

aqua-System ag  
Postfach 9  
CH-8407 Winterthur

Tel. 052 / 222 86 21  
Fax 052 / 222 73 83



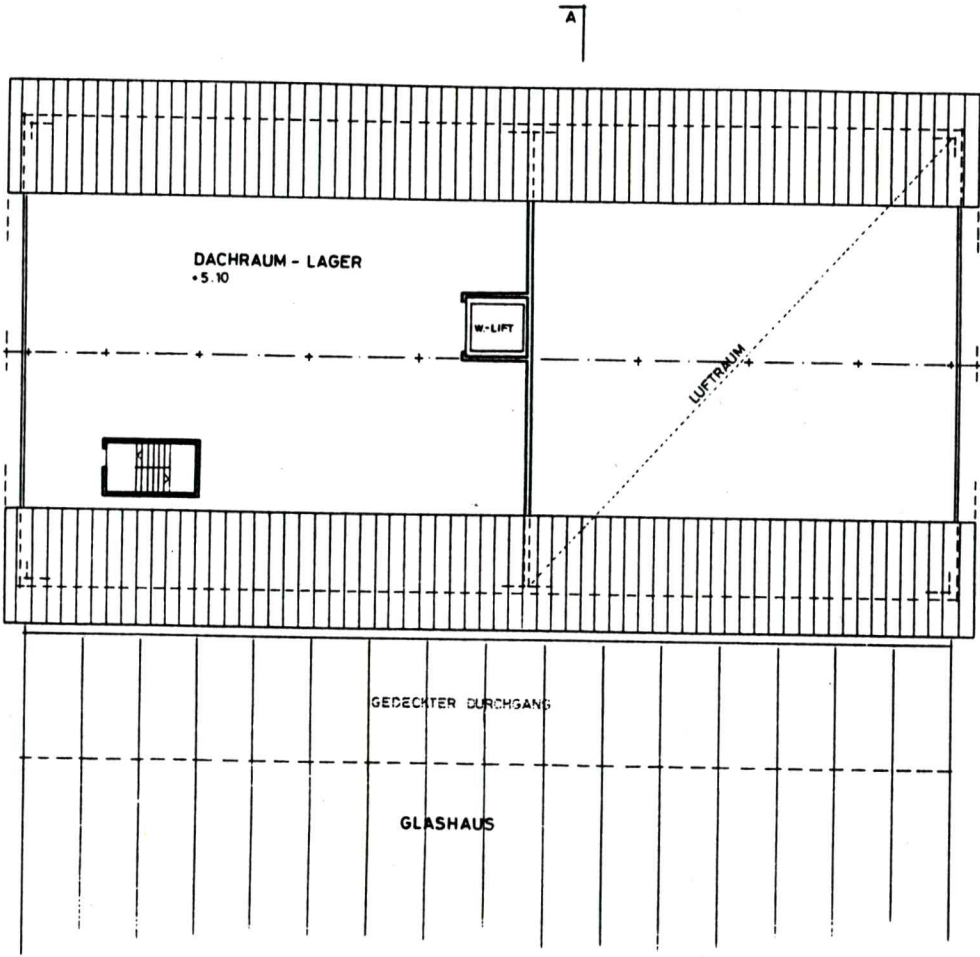
H. Kutil

Winterthur, 20. Mai 1994

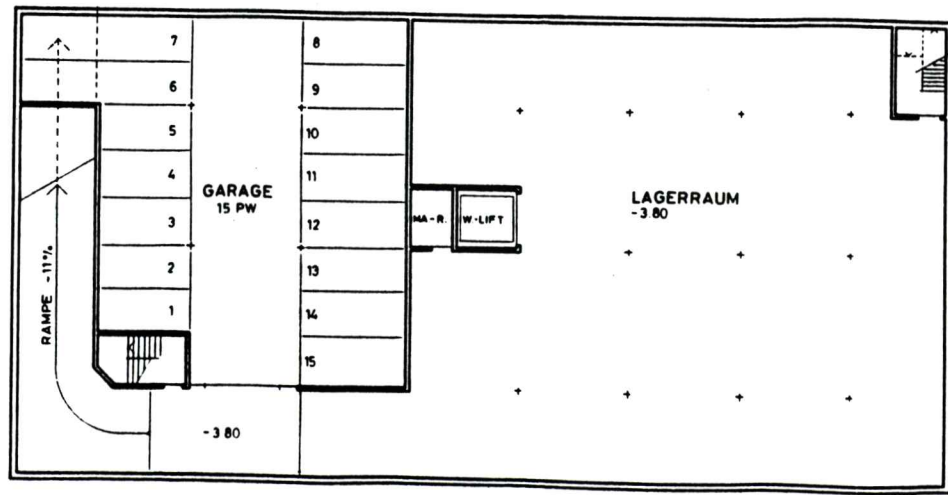




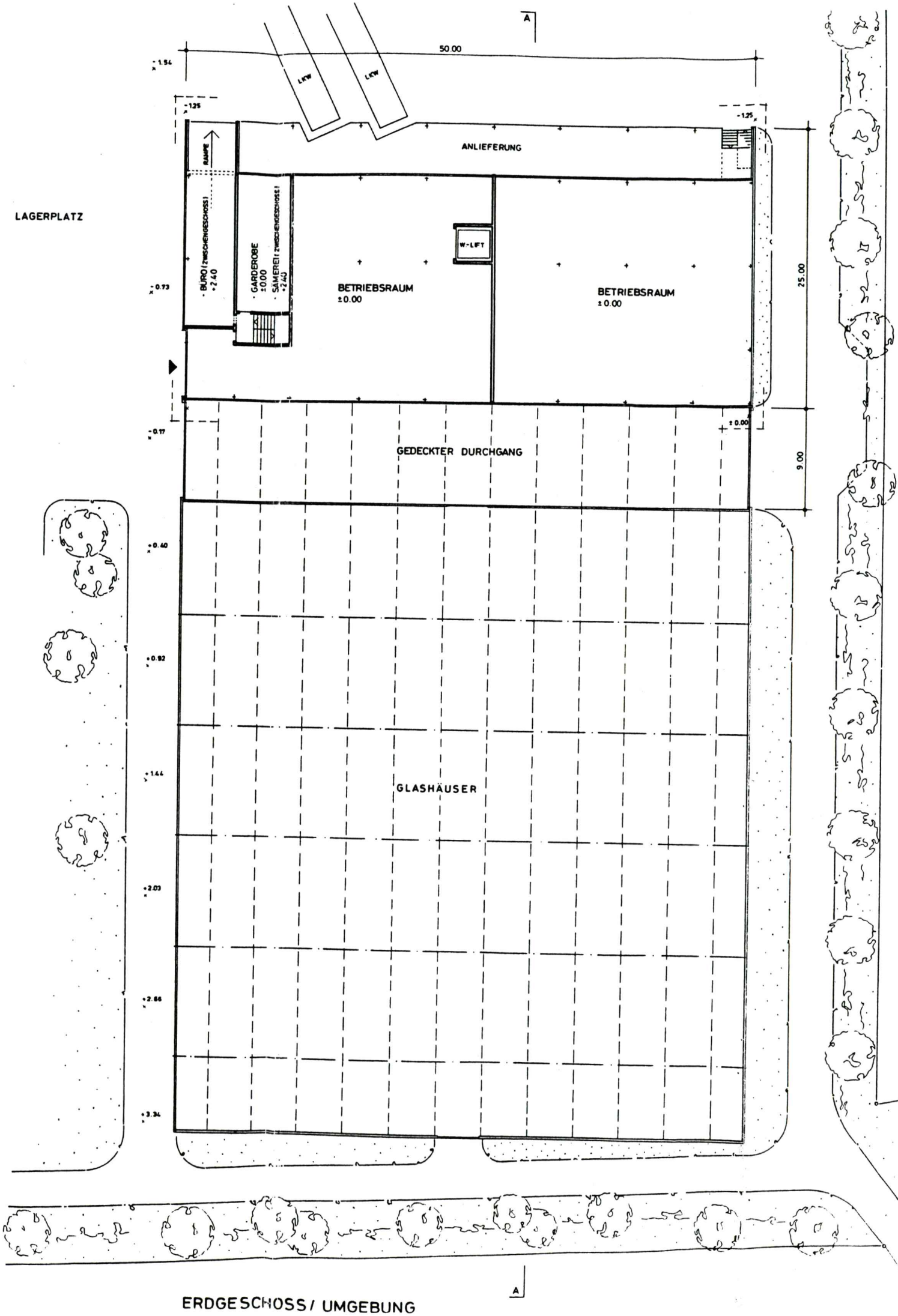
GEBÄUDE NR. 7



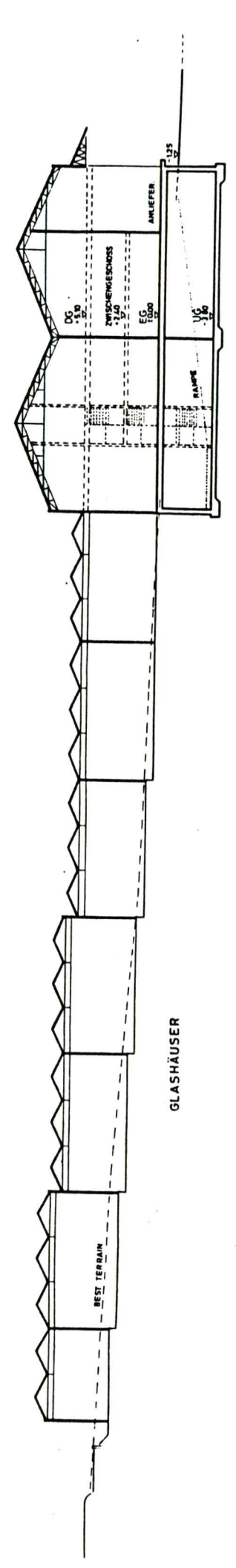
DACHGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



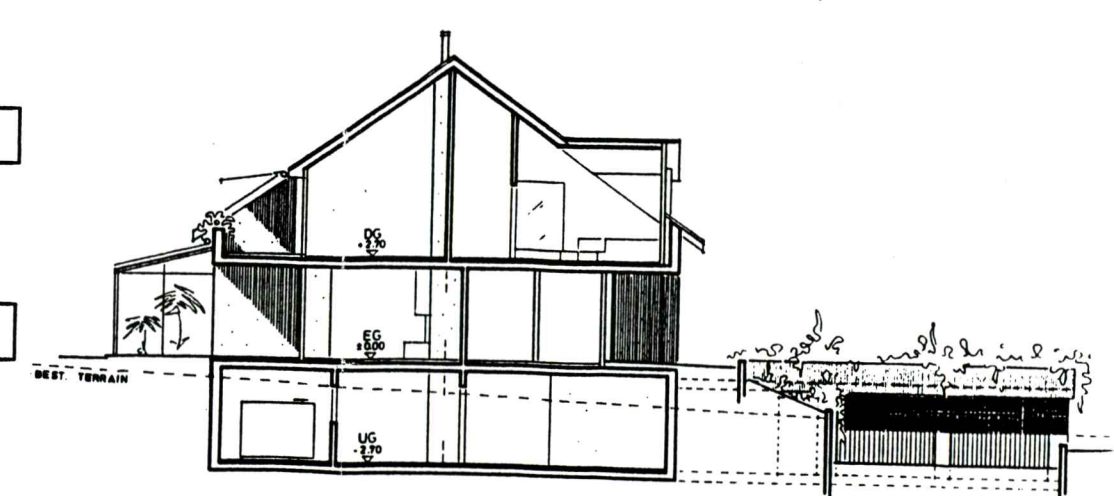
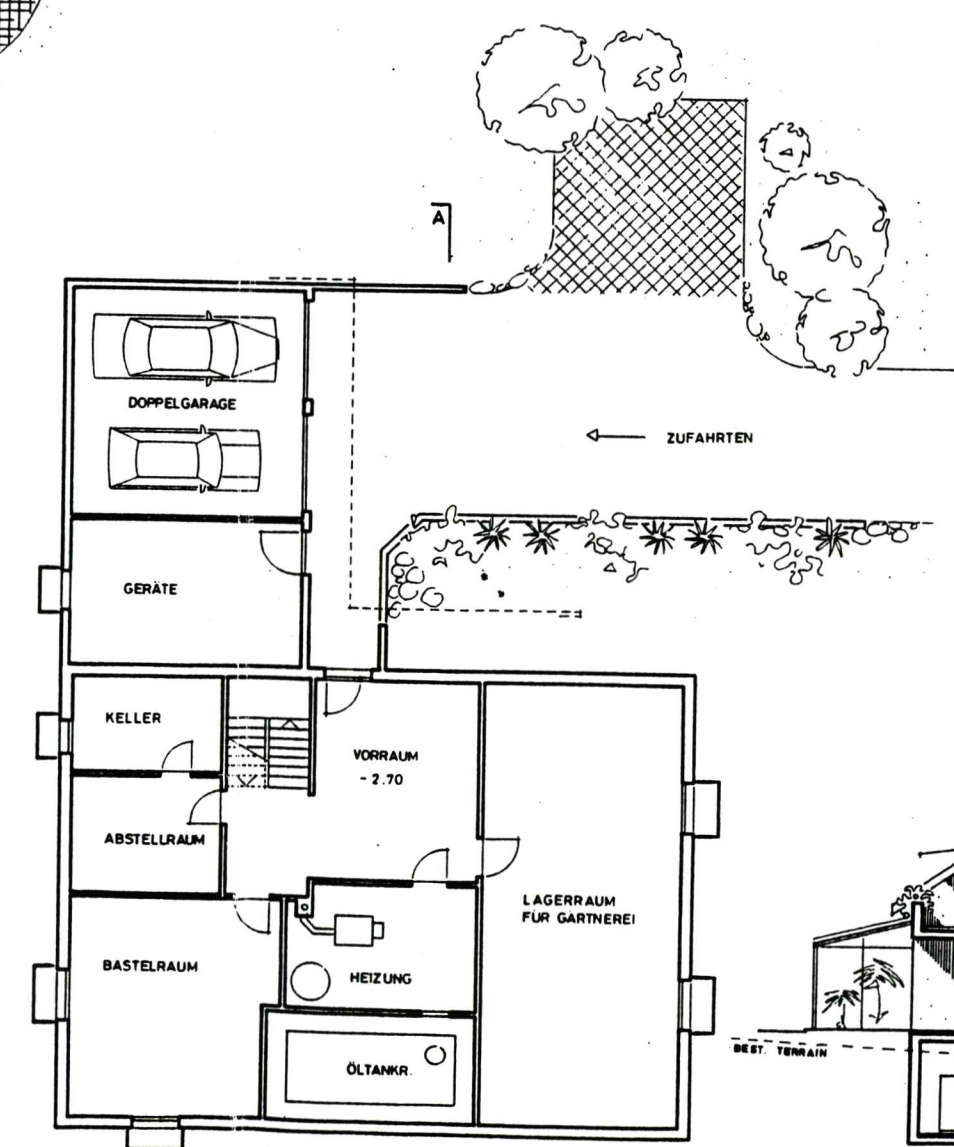
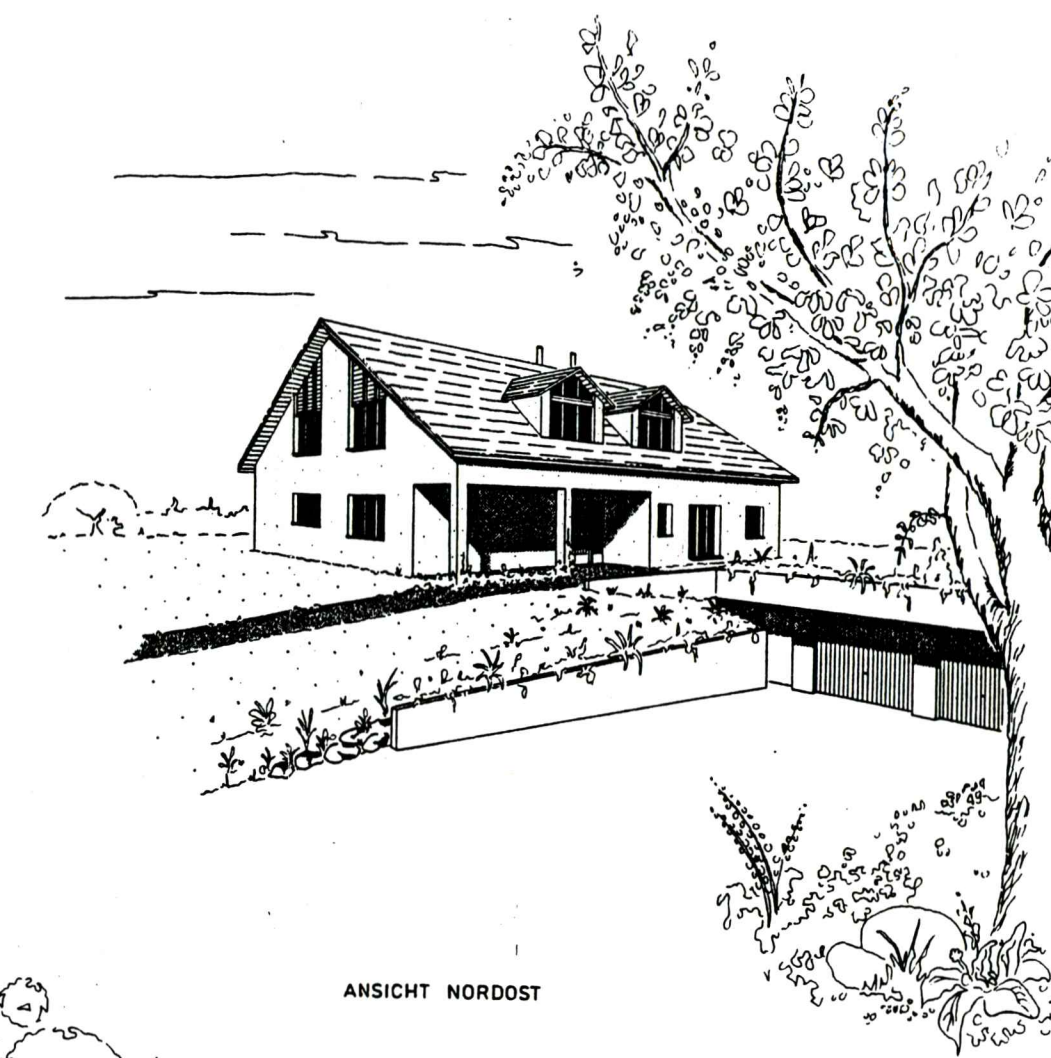
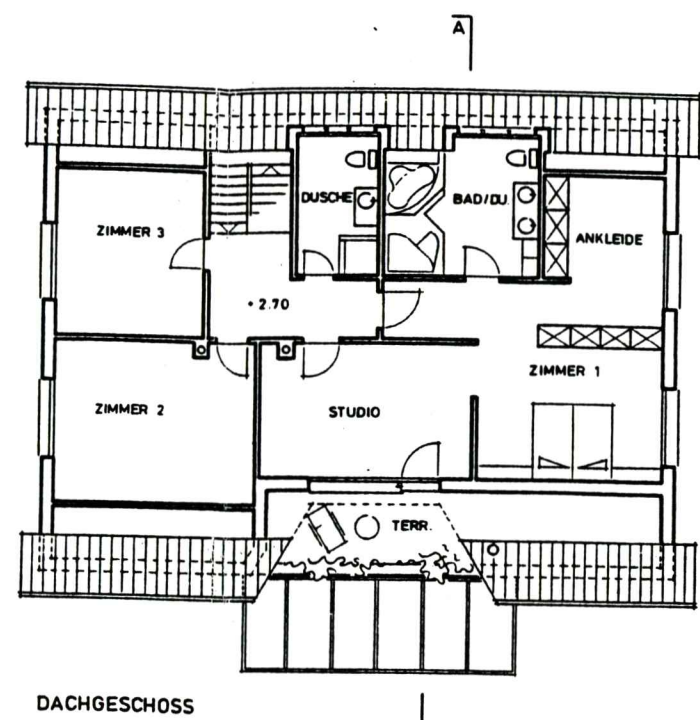
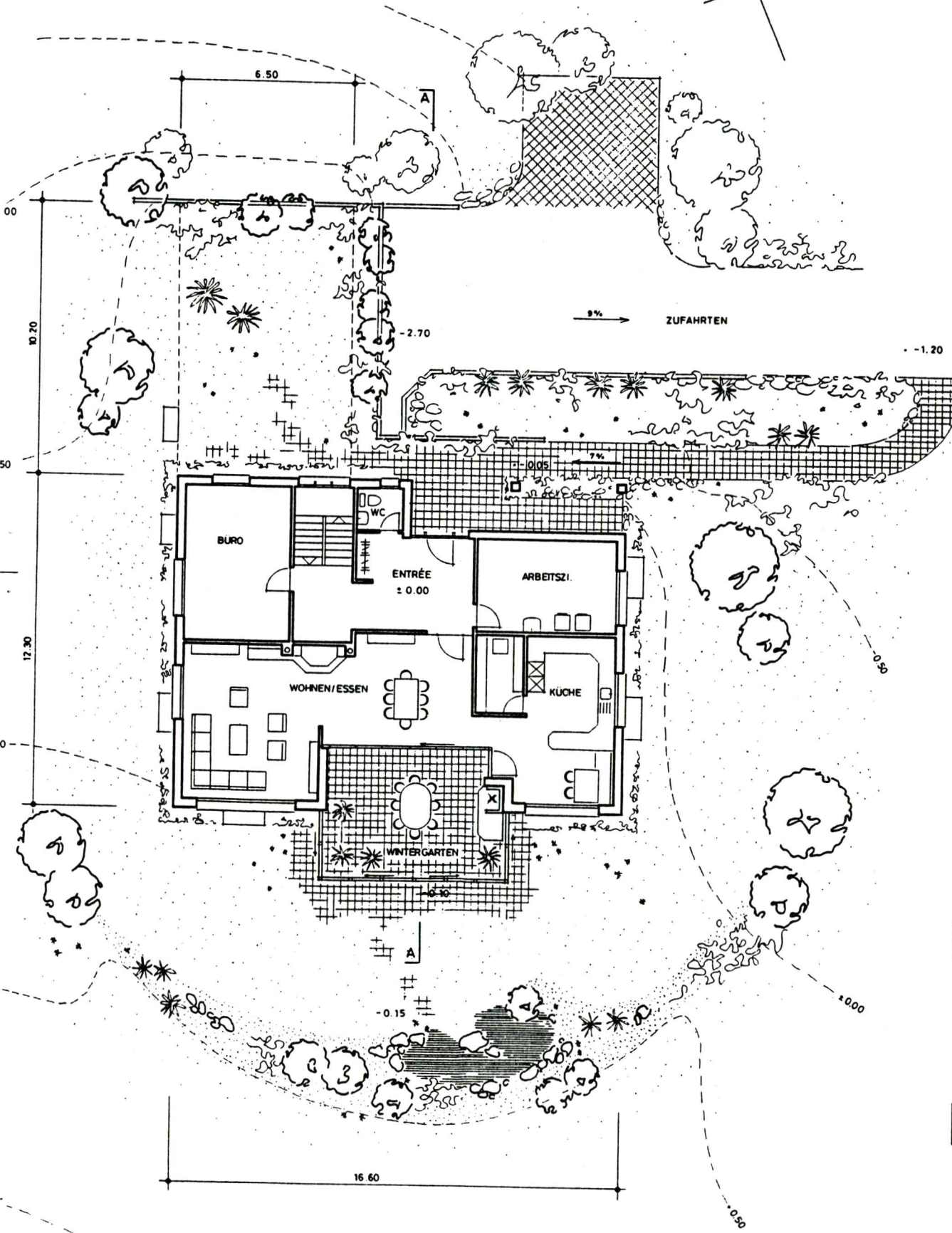
ERDGESCHOSS / UMGEBUNG



SCHNITT A-A

GÄRTNEREIGEBÄUDE

GEBÄUDE NR. 8



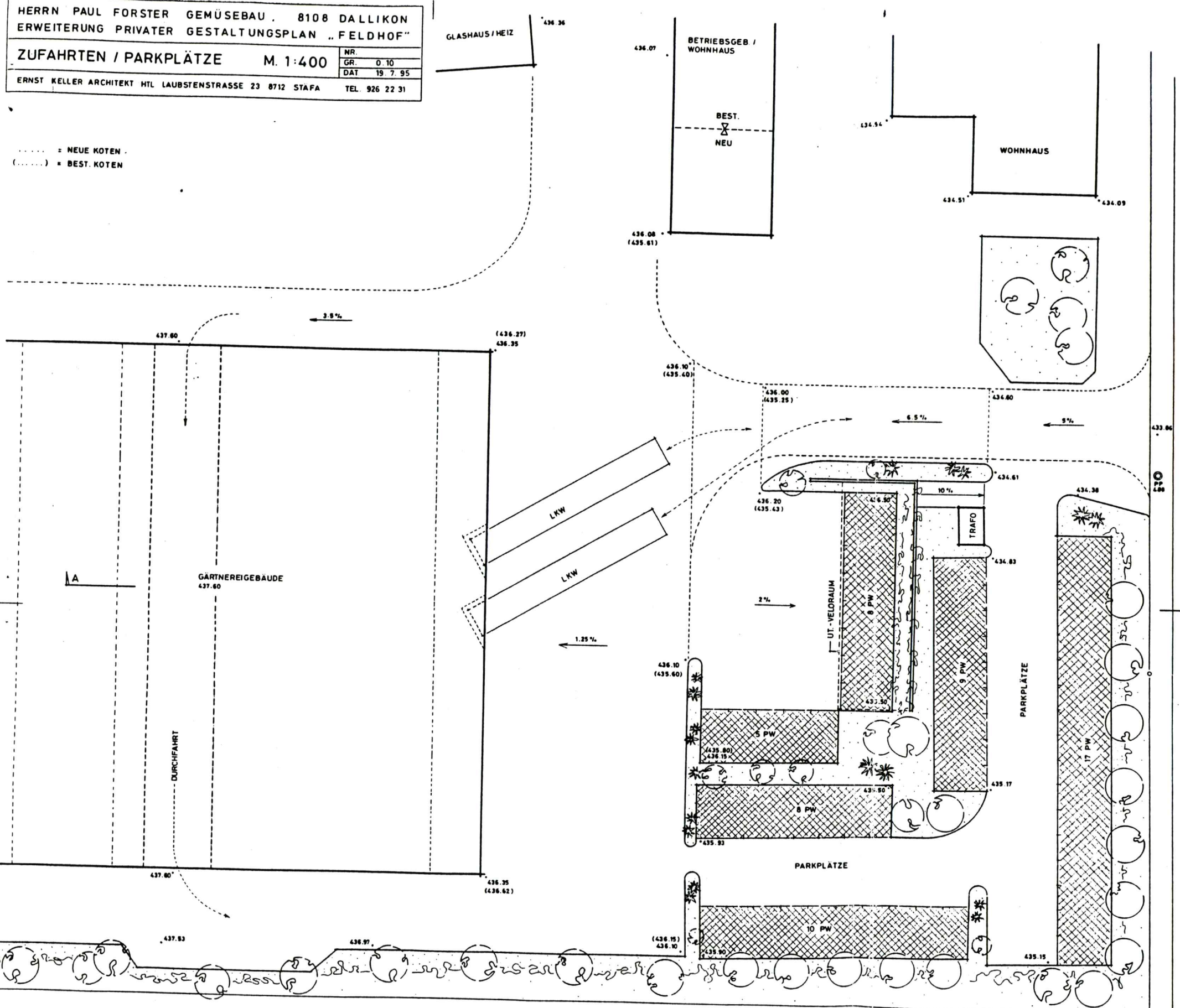
SCHNITT A-A

HERRN PAUL FORSTER GEMÜSEBAU, 8108 DALLIKON  
 ERWEITERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „FELDHOF“

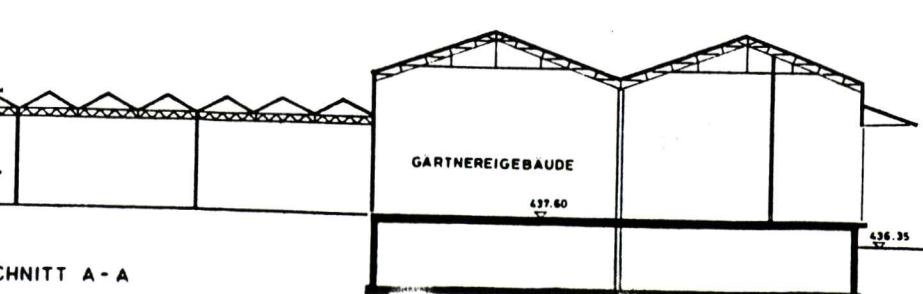
ZUFahrTEN / PARKPLätze	M. 1:400
NR.	GR. 0.10
	DAT. 19.7.95

ERNST KELLER ARCHITEKT HIL LAUBSTENSTRASSE 23 8712 STAFA TEL. 926 22 31

..... = NEUE KOTEN  
 (.....) = BEST. KOTEN



DÄNIKERSTRASSE



SCHNITT A - A



HERRN PAUL FORSTER GEMÜSEBAU . 8108 DÄLLIKON  
ERWEITERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „FELDHOF“

GEBÄUDE-UMRISSE

M. 1 : 500

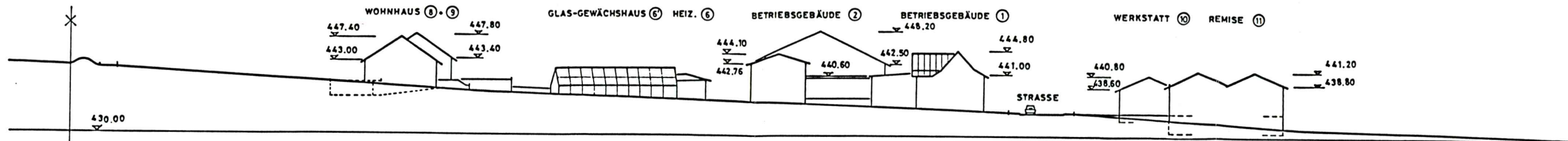
NR. 110/2

GR. 0.19

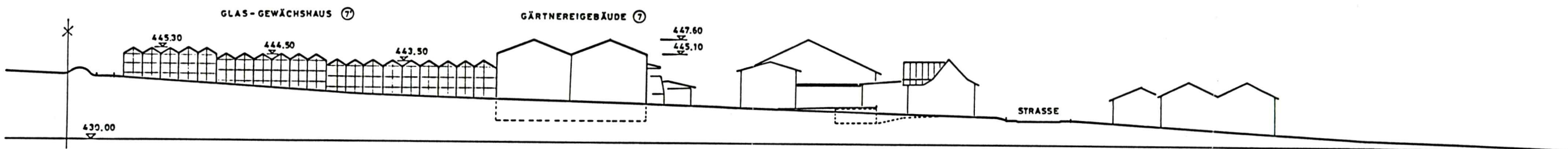
DAT. 5.1.96

ERNST KELLER ARCHITEKT HTL LAUBSTENSTRASSE 23 8712 STÄFA

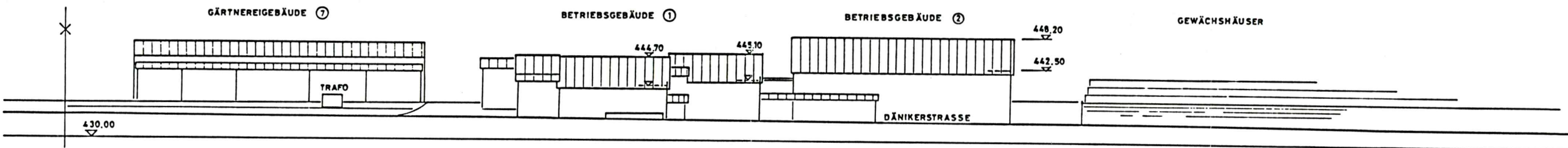
TEL. 926 22 31



ANSICHT ①



ANSICHT ②



ANSICHT ③

SITUATION

1:1000

NR.	110/1
GR.	0.51
DAT.	5.1.96

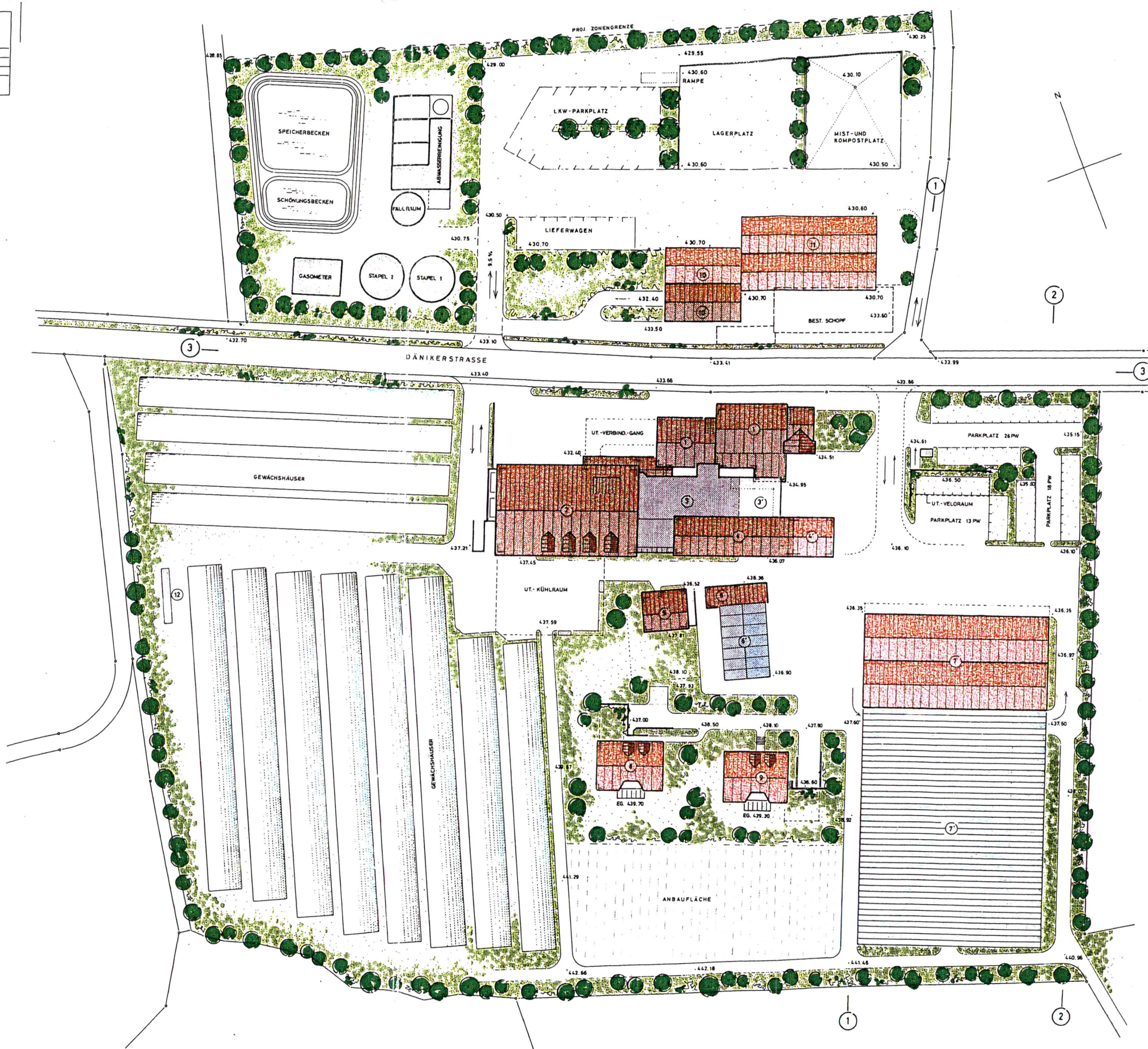
ERNST KELLER ARCHITEKT HTL LAUBSTENSTRASSE 23 8712 STÄFA TEL. 926 22 31

BESTEHENDE GEBÄUDE

- ① BETRIEBSGEBÄUDE / BÜRO
- ② BETRIEBSGEBÄUDE
- ③ ZWISCHENGEBÄUDE
- ④ BETRIEBSGEBÄUDE / PERSONAL-WOHNUNGEN
- ⑤ WOHNHAUS
- ⑥ HEIZUNG
- ⑧ GLAS-GEWÄCHSHAUS
- ⑩ WERKSTATT

NEUE GEBÄUDE:

- ③' ZWISCHENGEBÄUDE
- ④' BETRIEBSGEBÄUDE / PERSONAL-WOHNUNGEN
- ⑦ GÄRTNEREIGEBÄUDE
- ⑦' GLAS-GEWÄCHSHAUS
- ⑧' WOHNHAUS
- ⑨' WOHNHAUS
- ⑩' WERKSTATT
- ⑪' REMISE
- ⑫' GASTANK



HERRN PAUL FORSTER GEMÜSEBAU, 8108 DÄLLIKON  
 ERWEITERUNG PRIVATER GESTALTUNGSPLAN „FELDHOF“

GEBÄUDE - UMRISSE

M. 1 : 500

NR. 110 / 2

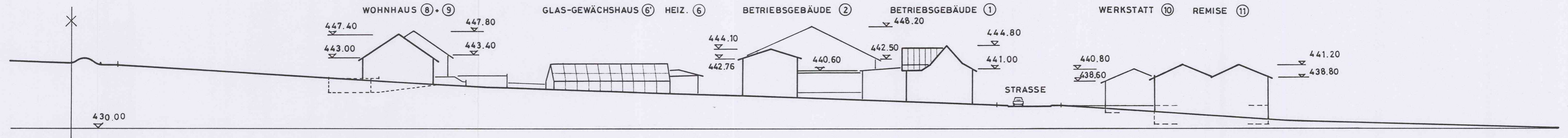
GR. 0.19

DAT. 5.1.96

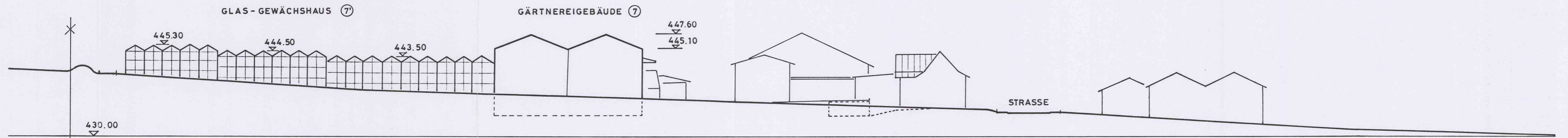
ERNST KELLER ARCHITEKT HTL LAUBSTENSTRASSE 23 8712 STÄFA

TEL. 926 22 31

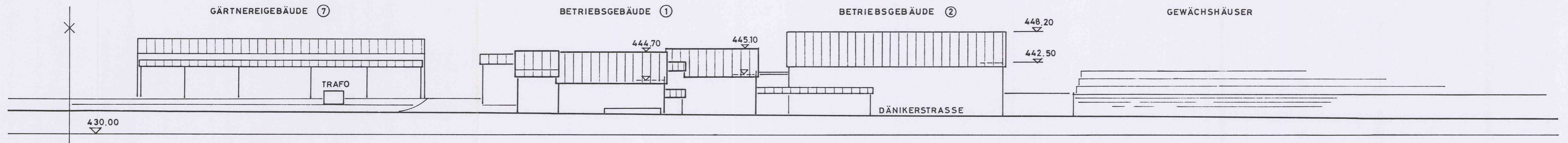
2. VP



ANSICHT ①



ANSICHT ②



ANSICHT ③

- BESTEHENDE GEBÄUDE

- ① BETRIEBSGEBÄUDE / BÜRO
- ② BETRIEBSGEBÄUDE
- ③ ZWISCHENGEBÄUDE
- ④ BETRIEBSGEBÄUDE / PERSONAL-WOHNUNGEN
- ⑤ WOHNHAUS
- ⑥ HEIZUNG
- ⑧ GLAS-GEWÄCHSHAUS
- ⑩ WERKSTATT

- NEUE GEBÄUDE :

- ③' ZWISCHENGEBÄUDE
- ④' BETRIEBSGEBÄUDE / PERSONAL-WOHNUNGEN
- ⑦ GÄRTNEREIGEBÄUDE
- ⑧ GLAS-GEWÄCHSHAUS
- ⑨ WOHNHAUS
- ⑩ WERKSTATT
- ⑪ REMISE



2. VP

BESTEHENDE GEBÄUDE

- 1 BETRIEBSGEBÄUDE / BÜRO
- 2 BETRIEBSGEBÄUDE
- 3 ZWISCHENGEBÄUDE
- 4 BETRIEBSGEBÄUDE / PERSONAL-WOHNUNGEN
- 5 WOHNHAUS
- 6 HEIZUNG
- 8 GLAS-GEWÄCHSHAUS
- 10 WERKSTATT

NEUE GEBÄUDE:

- 3' ZWISCHENGEBÄUDE
- 4' BETRIEBSGEBÄUDE / PERSONAL-WOHNUNGEN
- 7 GÄRTNEREIGEBÄUDE
- 7' GLAS-GEWÄCHSHAUS
- 8' WOHNHAUS
- 9' WOHNHAUS
- 10' WERKSTATT
- 11 REMISE
- 12 GASTANK

