



VERFÜGUNG

vom 6. Februar 2004

Buchs. Privater Gestaltungsplan Hochregallager AMAG

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 11. Dezember 2003 stimmte die Gemeindeversammlung Buchs dem privaten Gestaltungsplan Hochregallager AMAG zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 23. Januar 2004 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 26. Januar 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2004 ersucht der Gemeinderat Buchs um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Verwirklichung eines Hochregallagers im bestehenden Betriebsareal der Firma AMAG ermöglicht. Da das Bauprojekt von der gültigen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist ein privater Gestaltungsplan erforderlich.

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

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hochregallager AMAG, dem die Gemeindeversammlung Buchs am 11. Dezember 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Eggenschwiler, Frick + Partner AG, Badenerstrasse 1, 8107 Buchs)

Staatsgebühr	Fr.	560.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	600.00

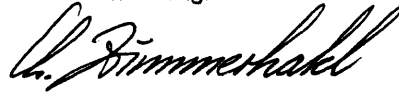
(Konto 8300.43100000
Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Buchs wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Buchs (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse in Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.

Zürich, den 6. Februar 2004
040259/Ove/Zwe

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Gemeinde Buchs

Privater Gestaltungsplan

Hochregallager AMAG T+Z, 8107 Buchs

Von der Grundeigentümerin aufgestellt:
AMAG Automobil und Motoren AG

11. September 2003

AMAG
Automobil- und Motoren AG
Liegenschaftsverwaltung
Urtenen / Postfach
8022 Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: **11. Dez. 2003**

Im Amtsblatt ausgeschrieben am: **19. Dez. 2003**

Namens des Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: **6. Feb. 2004**

BDV Nr. **100 1 04**

Für die Baudirektion

Verfasser:



Eggenschwiler, Frick + Partner AG
Bauingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro SIA
Badenerstrasse 1 8107 Buchs
Tel. 01 884 67 00 Fax 01 884 67 04

Plan Nr. 02099.01
Grösse: A4
Datum: 10.09.2003
Revidiert: 19.11.2003

Archiv Nr.

Inhaltsverzeichnis

- Akte Nr. 1 **Gestaltungsplanvorschriften**
vom 10. September 2003, rev. 19. November 2003
- Akte Nr. 2 **Gestaltungsplan 1:1000**
Plan Nr. 02099.01 vom 10. September 2003, rev. 19. November 2003
- Akte Nr. 3 **Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV**
vom 10. September 2003, rev. 19. November 2003
- mit informativen Beilagen:
- Anhang A** Situationsplan 1:1000, Erdgeschoss/Umgebung und
Parkierung
- Anhang B** Querschnitt durch das Zentralersatzteillager
- Anhang C** Ansicht Gesamtareal, Isometrische Darstellung der
Betriebsgebäude mit geplantem Hochregallager

(Verfasser Anhänge A-C:
Max Lutz + Partner Architekten AG, Winterthur)
- Anhang D** Umweltbericht vom 10. September 2003

(Verfasser: F. Preisig AG, Zürich)



Privater Gestaltungsplan

Hochregallager AMAG T+Z, 8107 Buchs

Gestaltungsplanvorschriften

Von der Grundeigentümerin aufgestellt:
AMAG Automobil und Motoren AG

11. September 2003


AMAG
Automobil- und Motoren AG
Lebensstrassen 1/2
Luberna 19 / Postfach
8122 Zürich

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens des Gemeindeversammlung,
Der Präsident:

Der Schreiber:





Von der Baudirektion
genehmigt am: - 6. Feb. 2004

BDV Nr. 100 104

Für die Baudirektion



Verfasser:



Eggenschwiler, Frick + Partner AG
Bauingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro SIA
Badenerstrasse 1 8107 Buchs
Tel. 01 884 67 00 Fax 01 884 67 04

Plan Nr. 02099.A1
Grösse: A4
Datum: 10.09.2003
Revidiert: 19.11.2003

Archiv Nr.

Art. 1 Geltungsbereich / Bestandteile

Der Gestaltungsplan umfasst mehrheitlich die Parzelle Kat.-Nr. 1109 mit einer Fläche von 56'156 m² und gilt für das im Plan 1:1000 vom 10. September 2003 durch den Gestaltungsplan-Perimeter abgegrenzte Areal.

Er setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften und dem genannten Plan im Massstab 1:1000 (Akte Nr. 2; Plan Nr. 02099.01).

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Bebauung für ein Hochregallager auf dem Betriebsareal Kat.-Nr. 1109, westlich der Staatsstrasse S-4 und südlich des Furtbaches, im Industriegebiet von Buchs.

Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Perimeter das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs.

Vorbehalten bleibt das zwingende Recht von Bund und Kanton.

Art. 4 Nutzweise und Empfindlichkeitsstufe

Im Gestaltungsplangebiet gelten betreffend Nutzweise die Bestimmungen der Hohen Industriezone I 8 gemäss BZO Buchs in der Fassung vom 17. Februar 1994.

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe IV gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Art. 5 Ausnützung

Im **Baubereich „Hochregallager“** gelten folgende Bauvorschriften:

- Das mögliche Bauvolumen (Baumasse) wird ausschliesslich durch die Baubegrenzungslinien (Mantellinien) und durch die maximal zulässige Gebäudehöhe bis zu einer Kote von 452.50 m.ü.M. bestimmt,
- technische Aufbauten wie Kamine, Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten, sofern sie erwiesenermassen erforderlich sind,
- im Baubereich „Hochregallager“ gilt keine Baumassenziffer und keine Ausnützungsziffer für Büros nach Art. 15 BZO.

Im übrigen Gestaltungsplangebiet gelten die jeweils gültigen Vorschriften der Hohen Industriezone I 8, minimal diejenigen gemäss BZO Buchs in der Fassung vom 17. Februar 1994.

Art. 6 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 7 Erschliessung

Die Erschliessung hat gemäss den Angaben im Plan 1:1000 (Plan Nr. 02099.01) zu erfolgen.

Art. 8 Emissionen

Die während der **Bauphase** eingesetzten Maschinen, Geräte und Fahrzeuge müssen dem Stand der Technik entsprechen.

Lastwagenfahrten sind möglichst nicht durch Wohngebiete zu führen.

Staubemissionen sind mit sachdienlichen Massnahmen zu minimieren.

Art. 9 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich in Kraft.

Privater Gestaltungsplan

Hochregallager AMAG T+Z, 8107 Buchs

Situation 1:1000

Von der Grundeigentümerin aufgestellt: 11. Sept. 2003

AMAG Automobil und Motoren AG
AMAG Liegenschaftsverwaltung
Postfach 100
8107 Buchs, Zürich

[Signature]

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am:

Im Amtsblatt ausgeschrieben am:

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:

[Signature]

Der Schreiber:

[Signature]

Von der Baudirektion genehmigt am: - 6. Feb. 2004

BDV Nr. 1001 04

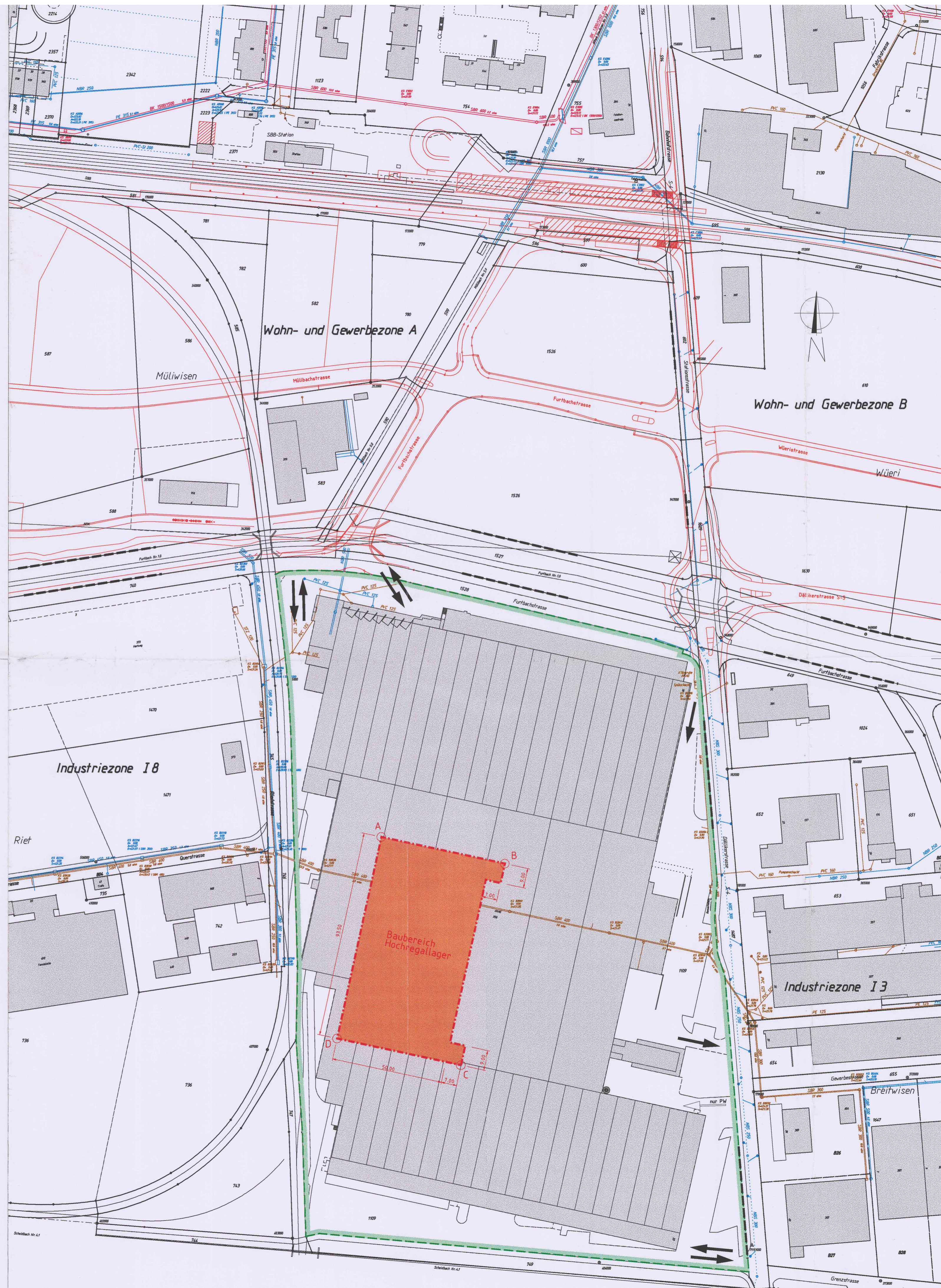
Für die Baudirektion

[Signature]

Verfasser: Eggenschwiler, Frick + Partner AG
Bauingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro SIA
Badenerstrasse 1 8107 Buchs
Tel. 01 884 67 00 Fax 01 884 67 04

Plan Nr. 02099.01
Grösse: 60/63
Datum: 19.11.2003

Archiv Nr.



Legende:

- Perimeter Gestaltungsplan
- Zonengrenze

Baubereich Hochregallager:

- Baubegrenzungslinie (Mantellinie)
- Baubereich mit Gebäudehöhe bis maximal 452.50 m.ü.M., sowie ohne Baumassenziffer und Ausnutzungsziffer für Büros
- Ein- bzw. Ausfahrten aufgrund aktuellem Konzept

Koordinatenverzeichnis

A	675226.773	256018.041
B	675282.471	256005.927
C	675262.598	255914.563
D	675206.901	255926.678



Kanton Zürich

Akte Nr. 3

Gemeinde Buchs

Privater Gestaltungsplan

Hochregallager AMAG T+Z, 8107 Buchs

**Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
mit informativen Beilagen (Anhang A bis D)**

Von der Grundeigentümerin aufgestellt:
AMAG Automobil und Motoren AG

11. September 2003

AMAG
Automobil- und Motoren AG
Liegenschaftsverwaltung
Ultenalweg Postfach
8022 Zürich



Verfasser:



Eggenschwiler, Frick + Partner AG
Bauingenieur-, Planungs- und Vermessungsbüro SIA
Badenerstrasse 1 8107 Buchs
Tel. 01 884 67 00 Fax 01 884 67 04

Plan Nr. 02099.A3
Grösse: A4
Datum: 10.09.2003
Revidiert: 19.11.2003

Archiv Nr.

1. Ausgangslage

Auf dem Areal der AMAG Automobil und Motoren AG in Buchs ZH soll das Zentralersatzteillager um ein Hochregallager erweitert werden. Dieses ersetzt dabei einen Teil der heutigen Lagerflächen in den bestehenden Betriebshallen. In den letzten Jahren hat sich in der Autobranche die Produktpalette massiv erhöht. Diese Vielfalt der Ersatzteile bedingt eine deutlich grössere Lagerfläche. Das geplante, voll elektronisch gesteuerte und bewirtschaftete Hochregallager ist in die Logistik des Betriebes zu integrieren; der Standort innerhalb des Betriebes ist gebunden, er ist nicht frei wählbar.

Gestützt auf § 83 PBG wird für im Gestaltungsplan umschriebene Gebiet der private Gestaltungsplan „Hochregallager AMAG T+Z, 8107 Buchs“ aufgestellt.

2. Ausnützung und Nutzweise

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans übernehmen die Vorschriften der geltenden BZO Buchs mit Ausnahme des Mantellinienbereichs für das geplante Hochregallager, für welches einzig die Gesamthöhe mit einer Meereshöhe festgesetzt wird.

3. Erschliessung

3.1 Fahrzeugverkehr

Die verkehrsmässige Erschliessung des Betriebsareales wird grundsätzlich nicht verändert. Im Zusammenhang mit den übergeordneten, festgesetzten Projekten erfolgen Anpassungen im Bereich der Furtbachstrasse und der Ein- und Ausfahrten in die Staatsstrasse, deren Ausführung ist vorbereitet und eingeleitet. Allfällige weitere Anpassungen infolge veränderter Randbedingungen sind in einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen.

3.2 Fussgänger-/Radfahrerbeziehungen

Nord- und ostseitig des Betriebsareales bestehen Fussgänger- und Radfahrerverbindungen auf den bestehenden öffentlichen Strassen. Zurzeit wird die öffentliche Radfahrer Verbindung Buchs-Dällikon durch das kantonale Tiefbauamt ausgebaut.

3.3 Bahn

Das Industriegebiet Buchs-Dällikon wird ab Bahnhof Buchs-Dällikon mit einem Anschlussgleis erschlossen. Am Westrand des Gestaltungsplangebietes führen 3 Anschlussgleise ab dem Stammgleis in das Betriebsareal der AMAG.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasser

Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss dem im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgelegten System zu entwässern.

Das Hochregallager wird die bestehende öffentliche Mischabwasserleitung SBR LW 400 mm, welche heute bereits unter den Betriebsgebäuden durchführt, überstellen. Das Hochregallager wird nicht unterkellert. Die Fundation des Hochregallagers ist so zu wählen, dass der Betrieb und Fortbestand der öffentlichen Kanalisationsleitung sichergestellt und gewährleistet bleibt.

Mit dem Bau des Hochregallagers ist der Zustand der Leitung zu überprüfen, damit eine allfällig erforderliche Sanierung oder Erneuerung koordiniert erfolgen kann.

4.2 Wasser

Die Planung und Ausführung der gebäudeinternen Installationen hat in Absprache mit der Wasserversorgung, der Feuerpolizei und der Feuerwehr zu erfolgen.

4.3 Energie

Für die Planung der Netzanschlüsse sind die Werkträger zuständig.

Längs der Staatsstrasse S-4 wird mit dem Radwegausbau eine Gasleitung erstellt.

5. Grundwasser

Das Areal liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. Bauten und Bauteile im Schwankungsbereich des Grundwassers sind im koordinierten Baubewilligungsverfahren zu beurteilen und zu prüfen.

6. Parkierung

Mit dem Hochregallager als Erweiterung des Zentralersatzteillagers ist kein Ausbau der Parkierungsflächen notwendig. Es werden keine zusätzlichen Arbeitsplätze ausgelöst.

Für die Parkierung gelten die kommunalen Vorschriften, die Anzahl der Parkplätze wird bei jedem Baugesuch auf Grund der dannzumal geltenden Vorschriften festgelegt.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Erweiterung des Verteilzentrums gilt es zu prüfen, wieweit sich die Auswirkungen auf die Umwelt verändern oder verlagern und dadurch allenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung erforderlich wird. Die beauftragte F. Preisig AG, Bauingenieure und Planer SIA/USIC, Zürich hat in enger Zusammenarbeit mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz der Baudirektion Kanton Zürich die nötigen Abklärungen vorgenommen. Im resultierenden Zwischenbericht vom 25. August 2003 wird festgehalten, dass die Voraussetzungen nicht gegeben sind, die geplante Erweiterung des Zentralersatzteillagers der UVP-Pflicht zu unterstellen. Im erarbeiteten Umweltbericht vom 10. September 2003 (siehe Anhang D) sind die massgebenden Abklärungen und Folgerungen aufgezeigt.

8. Altlasten

Im Bezugsgebiet des Gestaltungsplanes befindet sich gemäss Altlastenverdachtsflächenkataster, deutlich ausserhalb des Baubereiches „Hochregallager“, längs der Staatsstrasse die Verdachtsfläche Nr. D.2.

Bei weiteren Neubauten, An- und Umbauten müssen die Anforderungen gemäss Art. 3 AltIV eingehalten werden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffherde überbaut werden, die zukünftig zu einem Sanierungsbedarf gemäss Art. 9 AltIV führen können.

9. Festsetzung

Die privat aufgestellten Festlegungen dieses Gestaltungsplanes überschreiten im Baubereich „Hochregallager“ die Bauvorschriften der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs. Es ist daher die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich. Der private Gestaltungsplan bedarf zudem der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich.

Informative Beilagen als Anhang:

- Anhang A:** Situationsplan 1:1000, Erdgeschosse / Umgebung und Parkierung
Anhang B: Querschnitt durch das Zentralersatzteillager
Anhang C: Ansicht Gesamtareal, Isometrische Darstellung der Betriebsgebäude mit geplantem Hochregallager
(Verfasser Anhänge A-C: Max Lutz + Partner Architekten AG, Winterthur)
- Anhang D:** Umweltbericht vom 10. September 2003
(Verfasser: F. Preisig AG, Zürich)

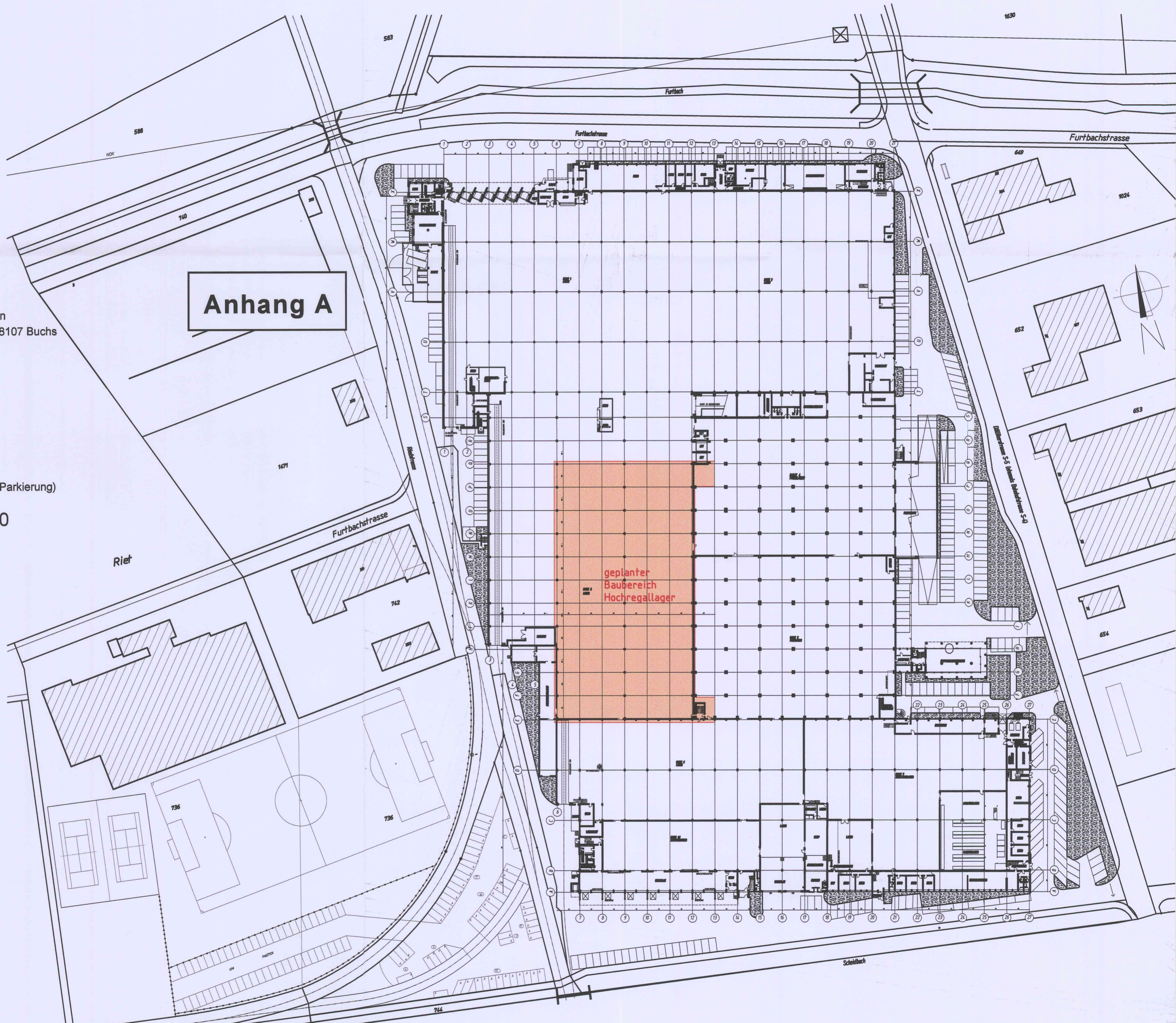
Buchs, 10. September 2003
revidiert 19. November 2003

Eggenschwiler, Frick + Partner AG
E. Eggenschwiler

Privater Gestaltungsplan
Hochregallager AMAG T+Z, 8107 Buchs

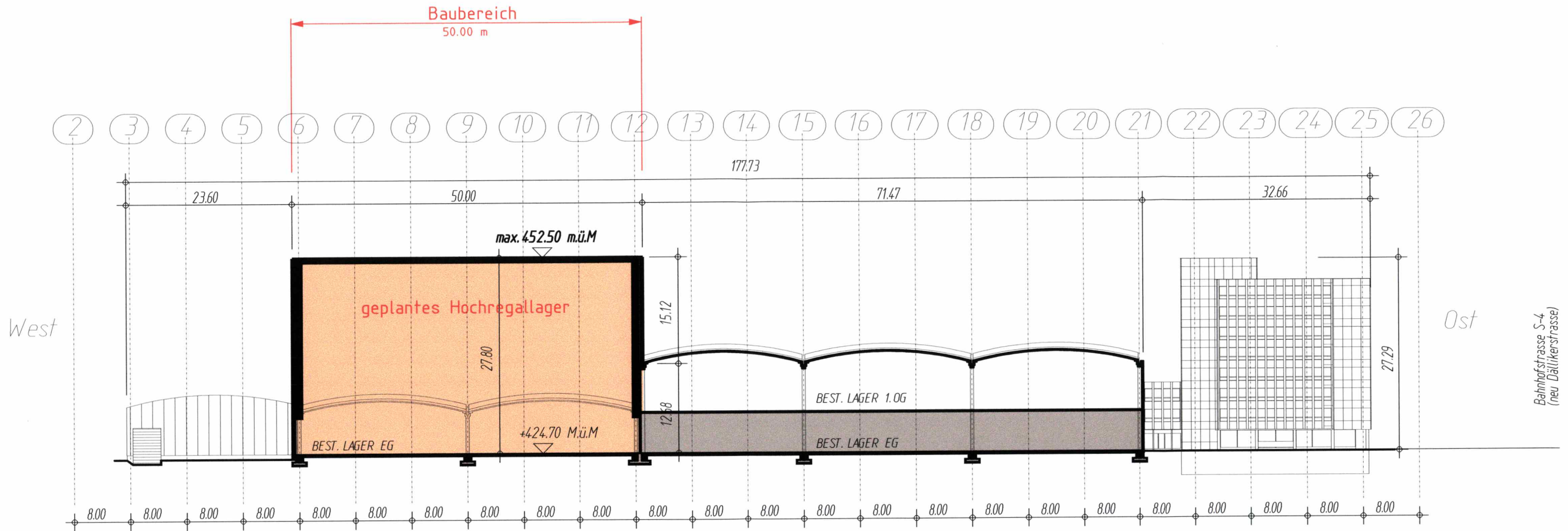
Gesamtareal AMAG
(Erdgeschoss, Umgebung, Parkierung)

Situation 1:1000



Anhang A

geplanter
Baubereich
Hochregallager



QUERSCHNITT West - Ost

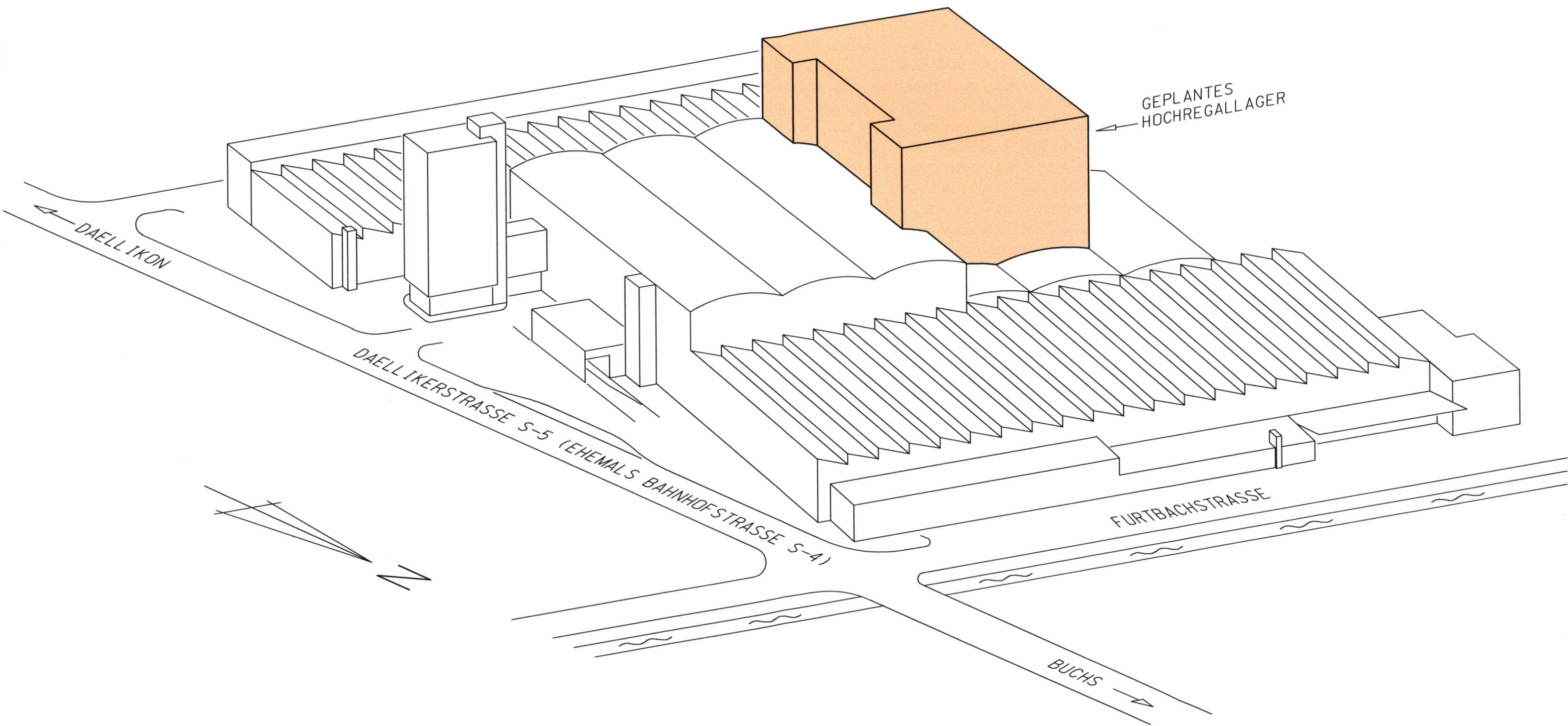
Massstab : 0 10 20 30

Max Lutz + Partner

Architekten AG

Franco Staub

Tössstrasse 90 Tel. 052/232 93 21 Peter Thommen
8411 Winterthur Fax 052/232 09 73 Moritz Grether



ANSICHT GESAMTAREAL AMAG

VON NORDEN / SCHEMATISCH
ISOMETRISCHE DARSTELLUNG

Max Lutz + Partner
Architekten AG Franco Staub
Tösstalstrasse 90 Tel 052/232 93 21 Peter Thommen
8411 Winterthur Fax 052/232 09 73 Moritz Grether



AMAG AG

**GESTALTUNGSPLAN
HOCHREGALLAGER**

Gemeinde Buchs ZH

UMWELTBERICHT

Zürich, 10. September 2003

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Beschreibung des Vorhabens	4
3.	UVP-Pflicht	8
4.	Auswirkungen auf die Umwelt	9
5.	Gesamtbeurteilung	11

1 Einleitung

Die AMAG AG betreibt auf ihrem Areal in Buchs ZH (Parzelle Kat. Nr. 1109) ihr Zentralersatzteillager für die gesamte Schweiz. Von hier aus werden die 9 Hauptlager die in der gesamten Schweiz verteilt liegen mit Ersatzteilen beliefert.

Da sich die Produktpalette in den letzten Jahren dauernd erhöht hat, und somit immer mehr verschiedene Ersatzteile zwischengelagert werden müssen, reichen die bestehenden Lagerhallen auf dem Areal nicht mehr aus.

Das bestehende Zentralersatzteillager soll deshalb um ein neues Hochregallager erweitert werden. Dieses ersetzt dabei einen Teil der bestehenden Lagerhallen, welcher dazu abgerissen werden muss.

Das AMAG-Areal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Buchs in der Zone ‚Hohe Industriezone I8‘. Das bereits bestehende Zentralersatzteillager umfasst eine Grundfläche von rund 40'000 m². Das neue Hochregallager beansprucht ca. 4'500 m² dieser Fläche.

Da das geplante Hochregallager mit einer vorgesehenen Höhe von 27.5 m die maximale Bauhöhe der ‚Hohen Industriezone I8‘ von 20.0 m überschreitet, ist zur Realisierung des Hochregallagers ein Gestaltungsplan erforderlich.

Das im Gestaltungsplan behandelte Gebiet umfasst im wesentlichen die Parzelle Kat. Nr. 1109. Darin werden die maximal zulässigen Abmessungen und die genaue Lage des Hochregallagers definiert.

Mit der Realisierung des Hochregallagers entsteht auf dem Areal neue Lagerflächen im Umfang von rund 16'000 m². Da die Erweiterung im Zusammenhang mit der laufend grösser werdenden Produktpalette steht, nimmt durch die neue Lagerfläche weder die Anzahl der Arbeitsplätze noch der An- und Auslieferverkehr zu.

Die Situation im Anhang A zeigt die im Gestaltungsplan festgelegte Lage des neuen Hochregallagers im Umfeld der bestehenden Hallen.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Dimensionierung

Die im Gestaltungsplan festgehaltene Abmessung für das neue Hochregallager betragen:

Länge: 93.5 m
Breite: 50.0 m
Höhe: 27.8 m

Dies entspricht einer Grundfläche von ca. 4'500 m², welche innerhalb des bestehenden Baukörpers zu liegen kommt (Anhang A).

2.2 Lagerflächen

Das heutige Zentralersatzteillager inklusive aller Anbauten weist eine Grundfläche von ca. 40'000 m² auf. Neben Lagerhallen sind auf dieser Fläche auch Bürogebäude vorhanden. Die Höhen der bestehenden Lagergebäude liegen zwischen 6.2 m bis 12.7 m. Die gesamte Lagerfläche im Betrieb beträgt heute rund 45'000 m² und ist teilweise auf verschiedene Stockwerke verteilt.

In Hochregallagern wird die Ware auf Paletten in verschiedenen Lager-ebenen gelagert, wobei eine Lagerebene in der Höhe lediglich eine Palette aufnehmen kann. Wird nun zur Berechnung der gesamten Lagerfläche jede einzelne Lagerebene aufaddiert, so gelangt man zu sehr hohen Lagerflächen. Diese benachteiligt Hochregallager zum Beispiel bei der Beurteilung der UVP-Pflicht gegenüber konventionellen Lagerhallen, in welchen pro Stockwerk mehrere Paletten übereinander gestapelt werden können.

Nach Angabe der KofU (Koordinationsstelle für Umweltschutz), die sich ihrerseits auf eine Auskunft des Rechtsdienstes des BUWAL beruft, ist man zur Einsicht gekommen, dass bei Hochregallagern die massgebende Lagerfläche wie folgt zu berechnen ist: Die Grundfläche des Hochregallagers ist mit der Anzahl der ‚Stockwerke‘ zu multiplizieren, wobei ein imaginäres Stockwerk eine Höhe von 5 - 6 m aufweist. Dies entspricht in etwa der Stockwerkhöhe eines konventionellen Lagers.

Entsprechend dieser Vorgaben weist das geplante Hochregallager der AMAG eine Lagerfläche von ca. 22'500 m² auf.

Da dem Hochregallager ein Teil der bestehenden Lagerfläche zum Opfer fällt (ca. 6'500 m²), nimmt die Lagerfläche im gesamten Verteilzentrum um effektiv 16'000 m² zu.

2.3 Erschliessung

Die Erschliessung des neuen Hochregallagers erfolgt analog der heute bestehenden Lagerhallen. Das heisst die Anlieferung erfolgt von Norden

oder Süden über die Bahnhofstrasse in die Furtbachstrasse, an welcher die bestehende Anlieferrampe der AMAG benutzt wird. Es sind keine zusätzlichen Andockstellen im Projekt vorgesehen. Die Auslieferung erfolgt ebenfalls analog heute auf der Südseite des AMAG-Areals an den bestehenden Auslieferampen und von dort auf die Bahnhofstrasse.

Die Einlagerung ins und die Auslieferung aus dem Hochregallager findet innerhalb der bestehenden Lagergebäude statt und hat keinen areal-internen Umschlagverkehr ausserhalb der Gebäude zur Folge.

Unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan sind zur Zeit verschiedene Strassenbauten im Umfeld des Areals in der Ausführung oder stehen kurz bevor. Es handelt sich dabei einerseits um die neue Staatsstrasse Bahnhofstrasse S-4, Abschnitt Furttalstrasse S-1 bis Furtbachstrasse und andererseits eine neue Verbindungsstrasse zwischen der Bahnhofstrasse und der Riedstrasse welche nördlich des Furtbaches zu liegen kommt. Diese ersetzt den heutigen Abschnitt der Furtbachstrasse entlang der AMAG-Lagerhallen, welcher anschliessen zurückklassiert und allenfalls veräussert werden soll.

Diese beiden Projekte haben zwar auf die grundsätzliche Erschliessung des AMAG-Areals einen Einfluss, doch beeinflussen sie weder die areal-interne Erschliessung noch das Verkehrsaufkommen auf dem öffentlichen Strassennetz durch das Areal. Diese neue Erschliessung wird schon vor Baubeginn des Hochregallagers realisiert sein.

2.4 An- und Auslieferung

Da die Erweiterung des Zentralersatzteillagers grundsätzlich auf der zunehmenden Produktpalette beruht und nicht auf Grund eines geplanten grösseren Absatzes notwendig wird, ist nach Angaben der Bauherrschaft nicht mit vermehrtem Zu- und Auslieferverkehr zu rechnen. Auch werden die Andockstellen für An- und Auslieferungen weder erweitert noch umgebaut. Es bleibt also bei der heute vorhandenen Infrastruktur für die An- und Auslieferung.

Sowohl heute wie auch nach Realisation des Hochregallagers funktioniert die An- respektive Auslieferung der Ersatzteile wie folgt:

- Die Anlieferung erfolgt zu über 95% per Bahn aus den eigenen Werken in Deutschland über ein Anschlussgleise direkt in die Lagerhallen.
- Fremdteile werden per Lastwagen im Umfang von rund 20 Zufahrten pro Tag angeliefert.
- Die Auslieferung erfolgt vollumfänglich per Lieferwagen im Umfang von rund 30 Wegfahrten pro Tag.

2.5 Parkierung

Die geplante Erweiterung des Zentralersatzteillager beinhaltet keinen Ausbau der Parkierungsflächen. Es verbleibt somit die bestehende Anordnung und Parkplatzzahl von 294 Parkplätzen gemäss heutigem Vorhandensein auf dem AMAG-Areal, sowie weiteren 60 gemieteten Parkplätzen auf angrenzendem Gemeindegebiet.

Das Projekt löst auch keine neue Arbeitsplätze aus, womit auch die Frequenz der Zu- und Wegfahrten der Angestellten analog dem heutigen Zustand verbleiben. Die Erweiterung des Zentralersatzteillagers führt somit zu keinem zusätzlichem Verkehr durch die Angestellten.

2.6 Wärmezeugung

Für die Beheizung der neuen Gebäudekubaturen ist gemäss Angaben des Bauherrn keine zusätzliche Heizanlage notwendig. Da es sich bei einem Hochregallager um eine voll maschinell betriebene Anlage handelt muss das Gebäude grundsätzlich nicht beheizt werden.

Es ist aber vorgesehen, zumindest die grösste der 3 vorhandenen Heizzentralen in Kürze zu sanieren respektive zu ersetzen. Ob dabei ein Anschluss ans Gasleitungsnetz realisiert wird ist zur Zeit noch offen.

Diese Erneuerung steht nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Erweiterung und wird auch ohne diese durchgeführt.

Somit kann in Zukunft erstens ein besserer Nutzungsgrad der eingesetzten Rohenergie erreicht werden (geringerer Verbrauch) und zweitens wird die Verbrennung sauberer ablaufen, so dass die Schadstoffemissionen pro eingesetzte Einheit Rohenergie abnimmt.

2.7 Foundation

Das geplante Hochregallager bedingt eine massive Foundation, welche nur durch Pfähle in den Untergrund zu realisieren ist. Da der Grundwasserspiegel lediglich ca. 2.0 m unter OK Terrain liegt, werden diese Pfähle deutlich ins Grundwasser zu stehen kommen.

Eine Unterkellerung des neuen Hochregallagers ist nicht vorgesehen.

2.8 Entwässerung

Durch das neue Hochregallager entstehen keine neuen Dachflächen die zusätzlich entwässert werden müssen. Es verbleibt somit die bestehende Meteorwassermenge die durch die bestehenden Entwässerungsleitungen abgeführt werden können.

Die detaillierte Entwässerung wird im Bauprojekt festgelegt.

2.9 Rückbau

Für die Erstellung des neuen Hochregallagers müssen vorgängig Teile der bestehenden Lagerhallen mit der selben Grundfläche rückgebaut werden.

Da sich diese Bauten inmitten des Lagers befinden, ist nur ein geordneter Rückbau möglich der die Empfindlichkeit der umliegenden Hallen bezüglich Staub- und Schadstoffimmissionen berücksichtigt.

2.10 Termine

Es ist vorgesehen, mit den Bauarbeiten für das neue Hochregallager Anfang des Jahres 2005 zu beginnen. Die Inbetriebnahme ist auf Ende 2005 geplant.

3 UVP-Pflicht

UVP-pflichtig sind grundsätzlich alle Anlagen die die Umwelt erheblich belasten können. Der Anhang 3 der UVPV listet die Anlagen die einer UVP unterstehen abschliessend auf. Einige dieser Anlagen sind nur dann UVP-pflichtig, wenn sie einen bestimmten Schwellenwert (Lagerfläche, Produktionskapazität, Leistung, etc) übersteigen.

Bei einem Hochregallager handelt es sich entsprechend dem Anhang 3 Punkt 80.6 der UVPV um ein Verteilzentrum und ist demnach UVP-pflichtig bei einer gesamten Lagerfläche von mehr als 20'000 m².

Im weiteren hängt die Pflicht zu einer UVP davon ab, ob das geplante Objekt eine Neuanlage im Sinne des USG darstellt, oder ob es sich um eine Änderung einer bestehenden Anlage handelt.

Beim vorliegenden Projekt ist die Bedingung der Neuanlage unserer Ansicht nach nicht gegeben. Einerseits deshalb, weil das neu zu erstellende Hochregallager Mitten in die bestehende Baumasse zu stehen kommt andererseits aber auch weil es einen Teil der heutigen Lagerflächen ersetzt und die Zunahme der Gesamtlagerfläche nur bei rund 40% liegt. Im weiteren sind alle zusätzlichen Bauten die für den Betrieb des Hochregallagers nötig sind (Andockstellen, Anschlussgeleise, Verwaltungsgebäude) bereits heute vorhanden und werden nicht ausgebaut.

Damit handelt es sich hier nicht um eine Neuanlage im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung, sondern um eine Änderung einer bestehenden Anlage und es kommt der Artikel 2 der UVPV, der die Pflicht zur UVP bei Änderung bestehender Anlagen definiert, zur Anwendung.

Da bereits die bestehende Anlage über eine Lagerfläche von mehr als 20'000 m² verfügt, der Schwellenwert also bereits heute überschritten ist, ist nach Art. 2, Abs. 1 UVPV die Anlage nur dann UVP-pflichtig wenn es sich um eine wesentliche Änderung der Anlage handelt.

Der Wortsinn der ‚wesentlichen Änderung‘ in diesem Zusammenhang meint, dass durch die Änderung der bestehenden Anlage sich die Auswirkungen auf die Umwelt wesentlich verändern oder verlagern (Verkehrsaufkommen, Luftemissionen, Flächenbedarf, etc.) müssen, damit die UVP-Pflicht gegeben ist.

Auf Grund der im Kapitel 2 dargelegten Fakten ist davon auszugehen, dass die Errichtung des Hochregallagers innerhalb des heutigen Zentralersatzteillager zu keinen neuen oder nachteilig veränderten Auswirkungen auf die Umwelt führt.

Aus diesem Grunde sind die Voraussetzungen nicht gegeben die geplante Erweiterung des Zentralersatzteillager im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV der UVP-Pflicht zu unterstellen.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

Wie bereits aus dem Kapitel 2 ersichtlich ist durch die Erweiterung der bestehenden Lagerhallen mit einem neuen Hochregallager weder mit zusätzlichem Verkehr und neuen Arbeitsplätzen noch einem erhöhtem Energieverbrauch zu rechnen. Auch werden keine neuen Flächen versiegelt.

Nachfolgend sollen einige ergänzende Erläuterungen zu den einzelnen Umweltbereichen die Umweltsituation darlegen.

4.1 Betriebszustand

Luft / Lärm

Die Luftschadstoff- und Lärmemissionen hängen im wesentlichen vom erzeugten Verkehr ab. Da sich weder der Zu- und Auslieferverkehr, noch die Fahrten durch die Angestellten selbst erhöht verbleiben die Emissionen auf heutigem Niveau. Mit den rund 100 Fahrten pro Tag die durch die An- und Auslieferung auf der Strasse erfolgen liegt der Anteil am Gesamtverkehr auf der Bahnhofstrasse unter 1% und hat damit selbst bei einer markanten Zunahme keinen spürbaren Einfluss auf die Lärm- und Schadstoffemissionen.

Bezüglich den Luftschadstoffen ist auch die Art und Menge der Wärmegewinnung für die Emissionen von Bedeutung. Da im Zusammenhang mit dem Hochregallager kein zusätzlicher Wärmeenergiebedarf entsteht, im gleichen Zeitrahmen zumindest ein Teil der bestehenden Heizanlagen erneuert werden soll, werden die Schadstoffemissionen des Areals in naher Zukunft gar abnehmen.

Grundwasser

Die Eingriffe ins Grundwasser beschränken sich auf die Pfähle, die zur Foundation des neuen Hochregallagers zu erstellen sind. Da das Areal im Grundwasserschutzbereich A_u liegt, ist eine Ausnahmegewilligung des AWEL für die Errichtung dieser Pfähle notwendig.

Die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Projektes ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahren sondern wird im Rahmen des Baugesuchsverfahren in Zusammenarbeit mit dem AWEL angegangen.

Eine erste grobe Abschätzung zeigte aber, dass eine Foundation mit Pfählen die das Grundwasser nicht wesentlich beeinflusst möglich ist.

Altlasten

Die Parzelle Kat. Nr. 1109 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster mit einem Eintrag versehen. Dieser Eintrag (Bezeichnung D.2) bezieht sich auf eine oberflächliche Auffüllung mit kiesigem Material beim Bau der bestehenden Lagerhallen. Diese Schicht weist eine Mächtigkeit von 0.5 bis 1.1 m auf.

Weitere Abklärungen sind im Rahmen des Bauprojektes nötig, allerdings dürfte es sich beim vorhandenen Eintrag um präventive Festsetzung handeln. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei der künstlichen Auffüllung um unverschmutztes Material handelt, und somit keine Altlastensanierung notwendig wird.

Flora / Fauna

Da das neue Hochregallager keine neuen, unbebauten Flächen betrifft, sondern lediglich eine bereits versiegelte Fläche in der Höhe besser ausnutzt, sind durch den Betrieb weder Grünflächen noch Habitate von Tieren betroffen.

Landschaftsbild

Das vorgesehene Hochregallager kommt in die ‚Hohe Industriezone I8‘ zu liegen, in welcher grundsätzlich Bauten bis 20.0 m Höhe zugelassen sind. Mit 27.8 m reicht das geplante Hochregallager deutlich über die zulässige Höhe hinaus.

Die bestehenden Lagerhallen weisen Höhen von rund 6.0 bis 12.7 m auf. Das Bürogebäude überschreitet mit seinen 24.1 m die 20.0 m ebenfalls und erreicht mit seinem Aufbau (27.2 m) fast die Höhe des geplanten Hochregallagers. Der Schnitt im Anhang B zeigt die maximal mögliche Höhe des Hochregallagers im Verhältnis zu den bestehenden Bauten.

Mit der Lage abseits der Dorfzentren im Industriegebiet der Gemeinden Buchs und Dällikon und in der Talsohle des Furttales wird das geplante Objekt weder die Sicht auf die beidseitigen Hügelzüge stören noch die unmittelbare Umgebung des Areals beeinträchtigen.

4.2 Bauphase

Im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Hochregallagers kann es durchaus zu temporären Auswirkungen auf die Umwelt kommen. Da diese aber wesentlich vom effektiven Bauvorhaben und den Bauverfahren und -abläufen abhängen, kann dazu zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genaue Aussage gemacht werden.

Es ist deshalb vorgesehen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die detaillierten Massnahmen zur Vermeidung respektive Verminderung der Auswirkungen auf die Umwelt während der Bauzeit aufzuzeigen und in der Baueingabe festzuhalten.

5 Gesamtbeurteilung

Wie sich zeigt, sind die Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Erweiterung des Zentralersatzteillager auf dem AMAG-Areal im Betriebszustand minimal.

Da das neue Hochregallager weder zusätzlichen Warenumschatz noch zusätzliche Arbeitsplätze schafft, das heisst kein zusätzlicher Verkehr erzeugt wird, bleiben die Emissionen bezüglich Luft und Lärm unverändert. Auch die Auswirkungen auf die übrigen Umweltmedien wie Grund- und Oberflächengewässer sowie Boden und Flora / Fauna sind durch das Projekt nicht relevant.

Durch geeignete Massnahmen können auch die während der Bauzeit möglichen Beeinträchtigungen minimiert werden. Die Festlegung dieser Massnahmen wird im Rahmen der Bauprojektes stattfinden. Mit Auflagen in der Baubewilligung hat zudem die Behörde die Möglichkeit weitere Massnahmen zum Schutze der Umwelt in der Bauphase zu verfügen.

In diesem Sinne steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes, der zur Realisierung des Hochregallagers notwendig wird aus der Sicht der Umwelt nichts im Wege.

Zürich, 10. September 2003

F. Preisig AG / Thomas Zimmermann