

Gemeinderat Rickenbach
z.Hd. Gemeindeverwaltung Rickenbach
Herr Peter Fischer
Postfach
6221 Rickenbach

Rickenbach, 12. Januar 2021

Gesuch um Einzonung - Ergänzung

Sehr geehrte Damen und Herren

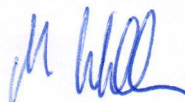
Am 27. Februar 2019 haben wir im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Rickenbach ein Einzonungsgesuch von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone III gestellt.

Mit beiliegendem Dossier möchten wir dieses Gesuch nun ergänzen, präzisieren und den Bedarf nachweisen.

Um die Entwicklung unseres Betriebes auch in Zukunft zu gewährleisten, ist die vorliegende Einzonung für uns von grosser Wichtigkeit. Für die positive Beurteilung danken wir Ihnen im Voraus bestens und stehen Ihnen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

neumühle Rickenbach GmbH



Martin Willimann



Cornelia Willimann

Beilagen:

- Dossier zum Einzonungsgesuch
- Situationsplan mit Einzonungsfläche sowie geplanten Bauten/Anlagen
- Schriftliche Zusage Grundeigentümer

Dossier zum Einzonungsgesuch

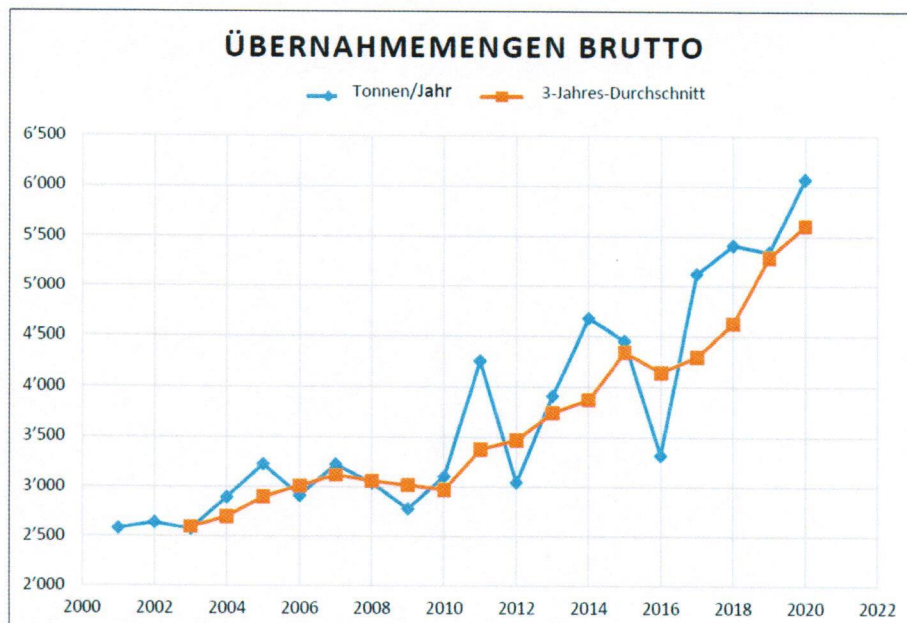
1. Daten

Gesuchstellerin:	Neumühle Rickenbach GmbH, Schützenhausstrasse 4, 6221 Rickenbach
Gegenstand:	Gesuch um Einzonung einer Teilfläche von rund 950 m2 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone III
Parzelle:	104, GB Rickenbach
Grundeigentümer:	Mattmann Hubert, Niederwil 19, 6221 Rickenbach

2. Betriebsentwicklung

Um sich ein Bild über die Tätigkeiten unseres Betriebs zu machen, verweisen wir Sie sehr gerne auf unsere Webseite: www.neumuehle-rickenbach.ch

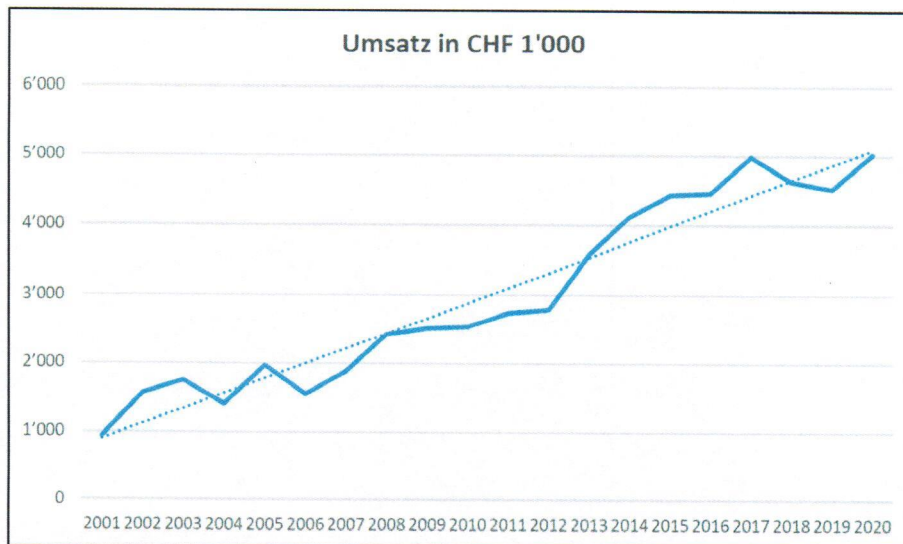
In den vergangenen Jahren ist unser Betrieb stetig gewachsen. Die Übernahmemengen an Getreide haben sich in den letzten 10 Jahren praktisch verdoppelt.



Diese Mengen beinhalten lediglich die Annahmemengen der Getreidesammelstelle während der Ernte im Sommer. Nicht enthalten sind sämtliche Eingänge bei der Röllmühle (Dinkelschälmühle). Auch diese haben sich in den vergangenen Jahren von rund 1'000 auf etwa 3'500-4'500 Tonnen verdreifacht.

(Zur Relation: Ein vollgeladener Sattelschlepper mit einem Gesamtgewicht von 40 Tonnen fasst rund 25 Tonnen Getreide.)

Auch bei den Umsatzzahlen durften wir in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum verzeichnen.



In den letzten 10 Jahren haben wir drei Grossprojekte mit einem Investitionsvolumen von rund 6 Mio Franken realisiert:

- 2009: Erstellung einer Rundsiloanlage mit 4 Rundsilos. Die Lagerkapazität wurde damit erheblich erweitert.
- 2016: Neubau Getreidesilo mit Röllmühle. Die Lagerkapazität wurde erneut verdoppelt und die Röllmühle wurde aufgrund stetig steigender Nachfrage komplett erneuert. Wir verfügen nach diesem Neubau über eine der grössten und modernsten Dinkelschälanlagen der Schweiz. Unser Marktanteil beträgt zwischen 12-20% des gesamten Schweizer Marktes.
- 2019: Neubau Maschinensilo. Die gesamte Annahmelineie wurde erneuert und die Annahmleistung massiv erhöht.



Betriebsansicht mit Rundsiloanlage, Getreidesilo 2016 (mit Fahne) und Maschinensilo 2019 (aufgestockt auf Lagerhalle)

Mit diesen Grossprojekten sind unsere Baulandreserven ausgeschöpft. Dabei haben wir auch die Platzreserven auf den bestehenden Bauten ausgenützt. So wurde für den Neubau des Maschinensilos 2019 beispielsweise die bestehende Lagerhalle aufgestockt.

Zur optimalen Platzausnützung wurde entlang der Nordseite bereits ein gegenseitiges Grenzbaurecht zur Nachbarparzelle der Gefu Oberle AG errichtet.

3. Problematik

Durch den Aufbau des Maschinensilos 2019 ist in der bestehenden Lagerhalle ein Engpass entstanden. Auch beansprucht die Werkstatt mit Ersatzteillager einen immer grösseren Anteil in der Halle. Auch durch den geplanten Getreidetrockner (siehe Ziffer 4) entfällt weiterer Lagerplatz in der Halle.

Seit dem Bau des Silo 2016 verfügen wir nicht mehr über einen Wendeplatz für LKW's, was die Zu- und Wegfahrt erheblich erschwert und teilweise zu Blockaden führt. Zusätzlich fehlen Warte- und Ruheplätze, insbesondere für ausländische Chauffeure/Sattelschlepper.



4. Bedarfsnachweis

Um die weitere Entwicklung unseres Betriebes zu gewährleisten, sind kurz- bis mittelfristig folgende Bauten und Anlagen geplant (siehe Situationsplan in der Beilage):

Getreidetrockner

Aufgrund steigender Übernahmemengen wird ein grösserer Getreidetrockner unumgänglich. Dieser soll wiederum auf die bestehende Lagerhalle aufgestockt werden. Die Grundfläche beträgt rund 24 m², die Höhe wird rund 15 m sein. Durch die Aufstockung wird in der bestehenden Halle nochmals Lagerplatz eingeschränkt.

Lagerhalle

Die neue Lagerhalle hat eine Grundfläche von rund 15 x 28 Metern und soll multifunktional ausgestattet werden. Sie beinhaltet:

- Betriebswerkstatt mit Ersatzteillager
- luftdicht abgeschlossener Raum für Rückstellmuster
- Regallagerplatz für gesackte Fertigware
- sanitäre Anlagen und Aufenthaltsraum für Fremdpersonal wie Chauffeure, Monteure usw.

Manövrierfläche

Um einen reibungslosen logistischen Ablauf zu gewährleisten, müssen die Annahmegasse, der Loseverlad sowie der Spreuerverlad gleichzeitig benutzt werden können. Dies bedingt genügend grosse Manövrier- und Wendeplätze.

Ein Anhängerzug hat beispielsweise eine Länge von 18 Metern, ein Sattelschlepper eine solche von 16 m.

Automatische Bemusterung

Die Bemusterung des ankommenden Getreides soll künftig mit einem automatischen Probenehmer erfolgen (Durchfahrtsstation).



Retention

Bei einer nächsten Bauetappe muss gemäss Auflage der Gemeinde die Retention des gesamten Betriebsareals komplett überarbeitet werden. Wir rechnen mit einem Volumen von rund 128 m³.

Spreuerverlad

Beim Röllen von Dinkel fallen jeweils 25% Spreuer als Abfallprodukt an. Dieses muss gelagert und abtransportiert werden können. Hierfür wird Lager- und Verladeplatz geschaffen.

5. Kompensation Fruchtfolgeflächen

Wir beziehen uns auf das Telefongespräch mit Herrn Bruno Zosso, rawi, vom 7. Januar 2021. Gemäss seinen Aussagen ist die vorliegend einzuzonende Fläche zu klein, um ein eigenes Kompensationsprojekt für Fruchtfolgeflächen zu rechtfertigen.

Kantonal besteht jedoch leider kein Fonds, in welchen man sich als betroffener Grundeigentümer «einkaufen» kann, und aus welchem anschliessend entsprechende Projekte finanziert werden. Bemühungen in diese Richtung laufen zwar, sind jedoch noch nicht spruchreif.

Nachdem es sich um ein Gesuch im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung handelt, ist Herr Zosso der Meinung, dass die Gemeinde die Koordination sämtlicher Ein- und Auszonungen und der daraus zu kompensierenden Fruchtfolgeflächen im Sinne einer «Gesamtbilanz» übernehmen sollte. Von einer direkten Kontaktaufnahme zwischen einzelnen Parteien/Betroffenen rät Herr Zosso ab.

Er beziffert den Richtpreis zur Schaffung von Fruchtfolgeflächen mit max. Fr. 30.—pro m², wobei die Kosten nachgewiesen werden müssen.

Auch von der Kost + Partner AG, Frau Anna Reiter, haben wir mit E-Mail vom 7. Januar 2021 die Auskunft erhalten, dass sie eine Koordination durch die Gemeinde (oder allenfalls Kost + Partner) betreffend die Arbeiten für die Gesamtrevision und den notwendigen Arbeiten betreffend Kompensation der Fruchtfolgeflächen als sinnvoll erachtet.

Somit bitten wir die Gemeinde Rickenbach, die Koordination bezüglich Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu übernehmen. Wir sind bereit, den uns betreffenden Kostenanteil im Rahmen des genannten Richtpreises zu übernehmen.

6. Anträge

- Einzonung einer Teilfläche von rund 950 m² ab Parzelle Nr. 104, GB Rickenbach, von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone III
- Ersatzlose Streichung der Vorschriften zur Grünflächenziffer in der Arbeitszone III
(Nachdem vielerorts das verdichtete Bauen angestrebt wird, erachten wir eine solche Auflage nicht mehr als zeitgemäss. Zudem handelt es sich nicht um eine reine Wohnzone.)
- Übernahme der Koordination bezüglich Kompensation Fruchtfolgeflächen durch die Gemeinde Rickenbach

7. Beilagen

- Situationsplan vom 9. Januar 2021
- Schriftliche Zusage Grundeigentümer

Rickenbach, 12. Januar 2021

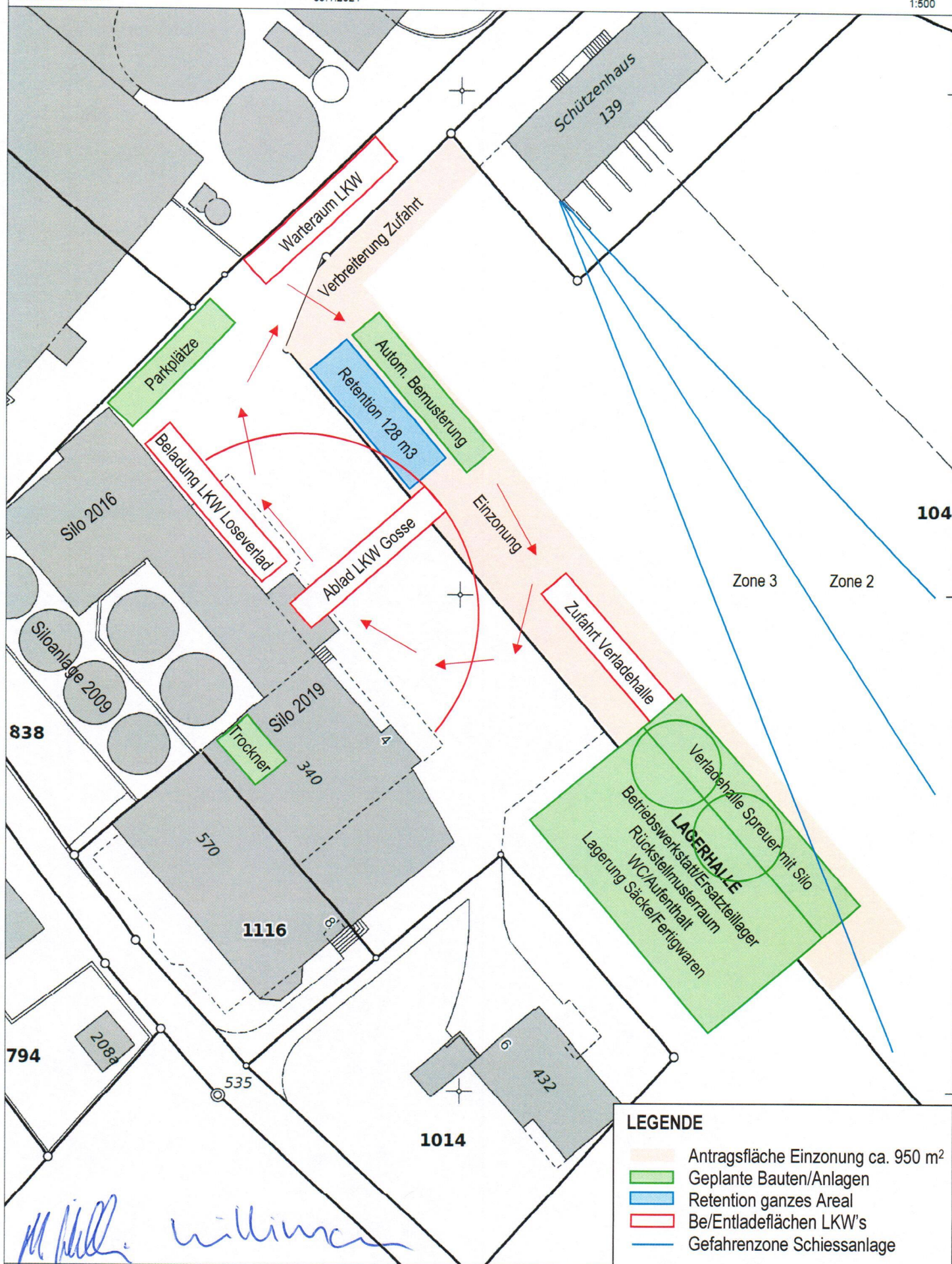
Neumühle Rickenbach GmbH



Martin Willimann



Cornelia Willimann



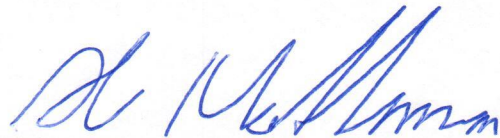
Hubert Mattmann
Niederwil 19
6221 Rickenbach

Einverständniserklärung

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass die Neumühle Rickenbach GmbH, Schützenhausstrasse 4, Rickenbach, ein Einzonungsgesuch für eine Teilfläche von rund 950 m² ab meiner Parzelle Nr. 104, GB Rickenbach, von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone III stellt. Grundlage bildet der beiliegende Situationsplan vom 9. Januar 2021.

Ich bin gewillt, die eingezonte Fläche anschliessend zu ortsüblichen Konditionen an die Neumühle Rickenbach GmbH zu veräussern.

Rickenbach, 12. Januar 2021



Hubert Mattmann