



23-465 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon
Öffentliche Auflage, Anhörung und 2. Kantonale Vorprüfung
Verabschiedung

Ausgangslage

Seit dem Jahr 2019 befindet sich die Beerstecher AG im Austausch mit den Behörden der Stadt Dübendorf, im Speziellen mit der Planungskommission, aufgrund ihres Anliegens nach der Verlagerung ihres Betriebs- und Verarbeitungsschwerpunkt bis im Jahr 2030 von der Hochbordstrasse weg an zwei neue Standorte im Landwirtschaftsgebiet zwischen Dübendorf und Fällanden, wo sich viele ihrer Anbauflächen befinden.

Die Beerstecher AG fokussiert auf zwei Standorte: Standort 1 liegt in Grütägert/Hermikon (Kat.-Nr. 15626), wo sich bereits heute Personalunterkünfte, Maschinenhalle und Folientunnel der Beerstecher AG befinden, und soll um weitere Unterkünfte, eine Werkstatt und insbesondere eine zusätzliche Maschinenhalle erweitert werden können. Standort 2 ist noch nicht abschliessend bestimmt, soll aber möglichst nahe bei der Fällandenstrasse liegen, auf Fällander Gemeindegebiet. Dort findet die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte auf die Lastwagen für den Transport statt, nötig ist u. a. der Bau einer neuen Rüsthalle. Für die Realisierung beider Standorte wird je ein privater Gestaltungsplan benötigt.

Auch im Landwirtschaftsgebiet kann es zweckmässig sein, bei der Erstellung grösserer Bauten und Anlagen einen privaten Gestaltungsplan nach §83ff PBG aufzustellen. Mit einem Gestaltungsplan werden – im vorliegenden Fall für das Grundstück Grütägert – die einzelnen erlaubten Baubereiche in ihrer Lage samt erlaubter Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten abschliessend festgelegt. Gleichzeitig ermöglicht der Gestaltungsplan die Regelung wichtiger raumplanerischer Zielsetzungen, beispielsweise eine optimale, flächenminimierte Erschliessung und Anordnung der Parkierung, eine möglichst schonende Integration in die Landschaft oder erhöhte Umwelt- und Energievorgaben. Der bisherige Weg über ständige Baubewilligungsverfahren für den Umbau, die Vergrösserung oder den Neubau jeder Einzelbaute soll gerade dadurch verhindert werden und eine Gesamtschau sowie ein gesamthafte Regelwerk geschaffen werden.

Bereits im Herbst 2019 gelangte die Beerstecher AG mit einem Entwurf der Unterlagen für einen Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" an die Planungskommission und den Stadtrat. Nebst den ordentlichen Gestaltungsplandokumenten (Plan, Bestimmungen, Planungsbericht) gehören zu dem Dossier auch ein Betriebskonzept der Beerstecher AG, bestehend aus den Dokumenten "Der Betrieb" und "Die Aussiedlung". Besonders in letzterem werden die bestehenden und die zukünftig vorgesehenen Standorte mitsamt ihren vorgesehenen Nutzungen erläutert. Der Stadtrat studierte die vorgelegten GP-Dokumente und befand auf Antrag der Planungskommission in seinem Beschluss 19-326 vom 5. September 2019, dass die vorgebrachten Argumente für den Standort "Grütägert" noch zu wenig überzeugend sind. Es waren zum damaligen Zeitpunkt zudem zwei wichtige Fragen offen: Wo genau befindet sich der geplante Standort 2 mit der Rüsthalle und was passiert mit dem Grundstück im Hochbord, welche Entwicklung ist dort vorgesehen und in welcher Form kann dort ein Mehrwert für die öffentliche Hand geschaffen werden? Der Stadtrat wies deshalb den Gestaltungsplan zurück für weitere Gespräche und Abklärungen.

In den Jahren 2020 bis 2022 fanden diverse Gesprächs- und Diskussionsrunden zwischen der Beerstecher AG und der Planungskommission statt, in welcher nach Lösungen für einen gemeinsamen Weg gesucht wurde. Die Beerstecher AG trieb zudem die Entwicklung ihres Areals im Hochbord



voran und entwickelte mit renommierten (Landschafts-)Architekturbüros einen Bebauungsvorschlag in Form eines Richtprojekts, welcher durch seine städtebaulichen Qualitäten und den grosszügigen Freiraum überzeugt. Aus dem Richtprojekt ist der private Gestaltungsplan "Kat. Nr. 16941 und 16972" entstanden, welchen der Stadtrat am 29. Juni 2023 festgesetzt hat.

Im Dezember 2022 ist das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, welches im Auftrag der Beerstecher AG die Ausarbeitung des privaten Gestaltungsplans übernimmt, erneut auf die Stadt Dübendorf zugekommen mit der Bitte, den Gestaltungsplanentwurf dem Stadtrat vorzulegen. Dies aufgrund der geschilderten Entwicklungen in den Jahren 2020-2022. Der Planungsbericht wurde überdies mit einem Anhang (Anhang 5, S. 91-102) ergänzt, in welchem auf die im Jahr 2019 geäusserten Bedenken der Stadt Dübendorf zur Frage des Standorts, zum Mehrwertausgleich und zu den Kompensations- und Ausgleichsmassnahmen von Seiten der Beerstecher AG eingegangen wird: Hinsichtlich der Standortwahl wird nochmals dargelegt, dass sich der Standort Grütägert für den Maschinenpark inkl. Werkstatt und für die Unterkünfte der Arbeiterinnen und Arbeiter am besten eignet, weil er in unmittelbarer Nähe zu einem Grossteil der Dübendorfer Anbauflächen der Beerstecher AG liegt und deshalb kurze Wege (und somit vergleichsweise geringe Verkehrs- und Lärmbelastungen) entstehen. Hinsichtlich der Fragen des Mehrwertausgleichs der öffentlichen Hand wird auf die laufenden Verhandlungen am Standort Hochbord verwiesen. Gewisse Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen zur Umwelt und Ökologie sind wiederum in den Bestimmungen des Gestaltungsplans vorgesehen: In Art. 5 der Bestimmungen werden die naturnahe Umgebungsgestaltung und der ökologische Ausgleich geregelt, in Art. 8 die Bestimmungen zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen. Ausserdem verlangt Art. 9 die Wiederherstellung des früheren Zustands, sobald keine landwirtschaftliche Nutzung der Bauten mehr erfolgt.

Auf Antrag der Planungskommission, welche den privaten Gestaltungsplan und die aktuelle Situation an ihrer Sitzung vom 20. Dezember 2022 diskutierte, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 12. Januar 2023 den Gestaltungsplan vorerst nur für die kantonale Vorprüfung freigegeben, damit vom Kanton eine Stellungnahme eingeholt wird, ob dieser im Grundsatz dem Gestaltungsplan zustimmen kann und falls ja, welche Auflagen er in diesem Zusammenhang stellt.

Der ausgefertigte kantonale Vorprüfungsbericht (1. Vorprüfung) des Amts für Raumentwicklung (ARE) wurde der Stadt Dübendorf und den Aufstellern des Gestaltungsplans am 23. Mai 2023 zugestellt. Das ARE würdigt den Gestaltungsplan als sorgfältige und umfassende Gestaltungsplanvorlage. Die vorgesehene Erweiterung des Betriebs mit dem Neubau einer zweiten Maschinenhalle, einem Werkstattgebäude und grossflächigen Folientunnel bewege sich grundsätzlich im Rahmen des rechtlich zulässigen. Der Gestaltungsplan weise hinsichtlich der landschaftsverträglichen Einbettung sowie der Parkierung allerdings noch Überarbeitungsbedarf auf, was das ARE im Vorprüfungsbericht mit diversen Anpassungsanträgen unterstreicht und empfiehlt, die Vorlage zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Erwägungen

Das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG hat aufgrund der Stellungnahme aus der ersten Vorprüfung sowie aufgrund der Konkretisierung des Vorhabens die Gestaltungsplandokumente überarbeitet und Mitte September 2023 bei der Stabstelle Stadtplanung der Stadt Dübendorf neu eingereicht, mit dem Antrag um Freigabe für eine zweite Kantonale Vorprüfung sowie für die öffentliche Auflage und Anhörung nach §7 PBG.

Die Planungskommission hat die neu eingereichten Gestaltungsplandokumente an ihrer Sitzung vom 3. Oktober 2023 diskutiert. Die Anträge des ARE wurden sorgfältig in die Gestaltungsplandokumente



Die Planungskommission hat die neu eingereichten Gestaltungsplandokumente an ihrer Sitzung vom 3. Oktober 2023 diskutiert. Die Anträge des ARE wurden sorgfältig in die Gestaltungsplandokumente eingearbeitet. Es mussten verschiedene Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen werden: Es sind nun in einem separaten Plan "Rangier- und Abstellfläche" die Parkplätze sowie die Abstellflächen aller Betriebsfahrzeuge graphisch ausgewiesen und die zulässigen Zu- und Wegfahrten ab der Hermikonstrasse eindeutig definiert. Die zulässigen Nutzweisen der einzelnen Baubereiche mussten genauer bezeichnet und für die Wohnnutzung und die Büronutzung eine maximal zulässige Obergrenze in m² definiert werden. Ebenso weist die Versiegelungsfläche nun einen zulässigen Maximalwert m² auf und ist auf das betriebsnotwendige Minimum beschränkt, was auch von Seiten der Stadt Dübendorf begrüsst wird. Gesamthaft schafft der private Gestaltungsplan eine gute und klare Ausgangslage, welche Nutzungen in welchem Umfang künftig an diesem Standort möglich sind und wie Erschliessung und Parkierung funktioniert. Der Gestaltungsplan definiert gleichzeitig die Flächen für den ökologischen Ausgleich innerhalb des Perimeters (im Baubewilligungsverfahren mittels detailliertem Umgebungs- und Pflegeplan aufzuzeigen). Ebenso im Gestaltungsplan geregelt ist der schonende Umgang mit dem Boden, die Kompensation von Fruchtfolgeflächen und die Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Rückbau der Bauten und Wiederherstellung der Böden) bei Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Zusätzlich und parallel zum Gestaltungsplanverfahren laufen Gespräche mit der Stiftung SWO zwecks Errichtung eines Naturschutz-Erlebnispfad Hermikon, welcher durch die Aufsteller des Gestaltungsplans mitfinanziert wird. Dieser Erlebnispfad befindet sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und kann deshalb nicht in den Gestaltungsplanbestimmungen geregelt werden; die Finanzierung und Erstellung dieses Pfads soll jedoch vor der Verabschiedung des Gestaltungsplans geklärt und gesichert sein.

Die Planungskommission empfindet die Regelung zu den Solaranlagen gemäss Bestimmungen, Art. 4 Abs. 2, noch als ungenügend. Dieser Artikel gestattet die Erstellung von Solaranlagen an allen Dächern und Fassaden, gibt aber keinerlei Verpflichtungen vor. Der neue, kürzlich vom Bundesparlament verabschiedete "Mantelerlass" (Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien) sieht neu eine Verpflichtung zur Erstellung einer Solaranlage bei allen neuen Bauten mit einer Gebäudefläche von mehr als 300 m² vor und regelt auch die Finanzierung der notwendigen Netzverstärkung im Zusammenhang mit neuen Elektrizitätsproduktionsanlagen (Aufteilung zwischen Netzbetreiber und Grundstückseigentümer). Die Gestaltungsplanbestimmungen sollen mindestens die Bestimmungen des Mantelerlasses übernehmen, damit auf dem Grütägert-Areal Solarstromanlagen realisiert werden, welche das Areal und Teile des Weilers Hermikon mit erneuerbarem Strom versorgen.

Die Planungskommission ist jedoch der Ansicht, dass die Anpassung dieses Artikels auch nach der öffentlichen Auflage und Anhörung erfolgen kann und nicht zwingend zum jetzigen Zeitpunkt vorzunehmen ist. Insgesamt stimmt die Planungskommission deshalb dem privaten Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" zu und beantragt dem Stadtrat, ihn für die öffentliche Auflage, Anhörung und zweite kantonale Vorprüfung freizugeben.

Vor dem Start der öffentlichen Auflage müssen die ÖREB-Geometrien erfasst und eine Mehrwertprognose ausgelöst werden, um zu prüfen, ob durch den Gestaltungsplan ein planerischer Mehrwert entsteht, auf welchem eine Abgabe zu ermitteln ist. Da es sich um eine Sonderform einer Einzonung handelt, kommt der kantonale Mehrwertausgleich zur Anwendung und ein allfälliger Ertrag würde in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds fliessen.

Der private Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" wird vom Grundeigentümer aufgestellt. Da sich das gesamte Areal ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone befindet, muss der



Gestaltungsplan nach der Durchführung der öffentlichen Auflage dem Gemeinderat der Stadt Dübendorf zur Festsetzung überwiesen werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend an die Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan "Grütägert Hermikon", Stand vom 5. Oktober 2023, wird zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss §7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie für die 2. kantonale Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stabstelle Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen und Einwendungen bereinigte Vorlage dem Stadtrat zwecks Antrag und Weisung an den Gemeinderat vorzulegen.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stabstelle Stadtplanung beauftragt.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Mit dem privaten Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" wird auf dem Areal der Beerstecher AG im Landschaftsgebiet Hermikon der planungsrechtliche Rahmen für die Nutzung und die bauliche Erweiterung des Standorts geschaffen. Der Stadtrat hat den privaten Gestaltungsplan "Grütägert Hermikon" zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und zweiten Kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- Beerstecher AG, Thomas Beerstecher, thomas@beerstecher.ch
- Romano & Partner GmbH, Jürg Grossenbacher, grossenbacher@romano-partner.ch
- Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Jill Brütsch, jill.bruetsch@skw.ch
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stabstelle Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber