



Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG  
Simon Wegmann  
Förrlibuckstrasse 30  
8005 Zürich



Dübendorf, 6. September 2019  
2019-191

## **Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon; Rückweisung**

Sehr geehrter Herr Wegmann

Die Firma Beerstecher AG nimmt in Dübendorf als Familienbetrieb mit langer Tradition eine wichtige Rolle ein. In Anerkennung der Leistungen der Beerstecher AG war die Stadt Dübendorf stets darum bemüht, die betriebliche Entwicklung der Beerstecher AG in positivem und unterstützendem Sinne zu begleiten. So hat die Stadt am Standort Grütägert/Hermikon mehrere Bauvorhaben der Beerstecher AG unterstützt (Bau Remise 2011, Zimmereinbau für Kurzaufenthalter 2014, Neubau Folientunnel 2017), ebenso hat sie am Hauptsitz im Hochbord, trotz schwieriger planungsrechtlicher Rahmenbedingungen, die Erstellung einer provisorischen Produktionshalle für 15 Jahre positiv begleitet und die entsprechende Bewilligung erteilt.

Nun plant die Beerstecher AG einen erheblich umfangreicheren Schritt in ihrer betrieblichen Standortentwicklung. Am 29. Januar 2019 hat die Beerstecher AG, in raumplanerischen Fragen unterstützt vom Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, den Planungsausschuss über ihr Ansinnen informiert, ihren Betriebs- und Verarbeitungsschwerpunkt innert der nächsten 10 Jahre schrittweise von der Hochbordstrasse weg an zwei neue Standorte im Landschaftsgebiet zwischen Dübendorf und Fällanden zu verlegen, wo sich viele ihrer Anbauflächen befinden. Dadurch könnten die Flächen im Hochbord freigespielt und einer dichten, zentrumsgerechten Nutzung zugeführt werden. 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 eine Maschinenhalle erweitert werden können. Standort 2 ist noch nicht bestimmt, soll aber möglichst nahe bei der Fällandenstrasse liegen, wahrscheinlich auf Fälländer Gemeindegebiet. Dort findet die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte auf die Lastwagen für den Transport statt, nötig sind u.a. der Bau einer Rüsthalle und eines Glashauses. Für die Realisierung beider Standorte wird je ein privater Gestaltungsplan benötigt.

Für den Planungsausschuss war von Beginn weg klar, dass er die Beerstecher AG auch in diesem umfangreichen, anspruchsvollen Schritt im Rahmen des Möglichen unterstützen möchte, gleichzeitig aber die Gesamtinteressen der Stadt Dübendorf sowie die übergeordneten Rahmenbedingungen im Auge behalten muss. Als ersten Schritt hat er die Stabstelle Stadtplanung mit der Erstellung einer Auslegeordnung in Form einer Aktennotiz beauftragt. In dieser werden die Entscheide der letzten 15 Jahre in Zusammenhang mit Standortfragen der Firma Beerstecher AG rekapituliert und danach eine



Auslegeordnung der Themen gemacht, welche in Zusammenhang mit der Standortverlegung essentiell sind und zu welchen Anforderungen gestellt werden d.h. zu welchen eine schlüssige Herleitung gegeben und ein Lösungsvorschlag im Rahmen des Gestaltungsplans aufgezeigt werden muss. 3 Themen listet die Aktennotiz auf:

- Standortwahl/Interessenabwägung: Eine nachvollziehbare und schlüssige Darlegung, weshalb der Standort Grütägert/Hermikon gewählt wurde (und nicht ein anderer Standort) und weshalb die vorgesehenen Nutzungen an diesem Standort vorteilhafter erscheinen als an einem anderen Standort (z.B. innerhalb der Bauzone).
- Mehrwertausgleich: Überlegungen zum planerischen Mehrwert, der durch den Gestaltungsplan am neuen Ort und durch die Möglichkeit der Aussiedlung für die Firma Beerstecher AG geschaffen wird, sowie ein entsprechender Lösungsvorschlag.
- Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen: Eine vollständige Übersicht über Konzepte und/oder konkrete Massnahmen, mit welchen die negativen Begleiterscheinungen der Ansiedlungen von neuen Nutzungen am Standort Grütägert/Hermikon (z.B. Verlust Fruchtfolgeflächen, Verkehrserzeugung, Problem der Einordnung in das Landschaftsbild) bestmöglich kompensiert werden können.

Der Stadtrat wurde am 14. März 2019 über die Pläne der Beerstecher AG informiert und hat diese zusammen mit der Aktennotiz diskutiert. Er hat dem Inhalt der Aktennotiz zugestimmt und festgehalten, dass er nur einen Gestaltungsplan akzeptieren wird, welcher die gestellten Anforderungen zu den 3 obenerwähnten Themen auf eine nachvollziehbare und für die Stadt Dübendorf akzeptable Weise erfüllt. Die Beerstecher AG und das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG wurden am 18. März 2019 mit dem Inhalt der Aktennotiz bedient.

Am 2. Mai 2019 ist bei der Stabstelle Stadtplanung der Entwurf des privaten Gestaltungsplans "Grütägert, Hermikon" eingegangen. Er regelt die Möglichkeiten der baulichen Erweiterung des Betriebs der Beerstecher AG am Standort Grütägert/Hermikon (Kat.-Nr. 15626). Nebst den ordentlichen Gestaltungsplandokumenten (Plan, Bestimmungen, Planungsbericht) liegt dem Dossier auch ein Betriebskonzept der Beerstecher AG, bestehend aus den Dokumenten "Der Betrieb" und "Die Aussiedlung", bei. Besonders in letzterem werden die bestehenden und die zukünftig vorgesehenen Standorte mitsamt ihren vorgesehenen Nutzungen erläutert, wobei der Standort 2 (Standort für die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte) weiterhin noch nicht genau bekannt ist. Das Büro Suter von Känel Wild AG bittet im Namen der Beerstecher AG die Stadt Dübendorf, den eingereichten Gestaltungsplan wohlwollend zu prüfen und ihn dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen.

Die Stabstelle Stadtplanung hat sich mit dem Entwurf des eingereichten Gestaltungsplans intensiv auseinandergesetzt, unter Beachtung der Themen in der vom Stadtrat zugestimmten Aktennotiz vom März 2019. Die Resultate der inhaltlichen Prüfung wurden sodann mit dem Planungsausschuss an der Sitzung vom 2. Juli 2019 beraten und diskutiert. Im Ergebnis ist der Planungsausschuss zu folgenden Erkenntnissen gelangt:

#### Allgemeines/Zuständigkeit:

Gemäss Deckblatt der Gestaltungsplan-Dokumente sowie gemäss der "Übersicht Gesamtablauf" (Planungsbericht, Kapitel 8.1) soll der Stadtrat den Gestaltungsplan festsetzen. Dies ist klar abzulehnen. Wie auch in Kap. 5 ("Formelles") des Planungsberichts ausgeführt, wird mit dem privaten Gestaltungsplan eine Spezialbauordnung in der Landwirtschaftszone geschaffen, welche die normale



Bauordnung ergänzt. Diese "Spezialbauordnung" ist zwingend durch den Gemeinderat (Parlament) der Stadt Dübendorf zu erlassen und muss diesem vorgelegt werden.

Standortwahl/Interessenabwägung:

Am Standort Grütägert/Hermikon sollen zusätzliche Nutzungen angesiedelt werden und Infrastrukturen ausgebaut werden. Im Rahmen der positiven Standortgebundenheit ist nachzuweisen, dass dieser Standort für die neuen Nutzungen und Infrastrukturen erheblich vorteilhafter erscheint als andere Standorte ausserhalb der Bauzone oder als ein Standort innerhalb der Bauzone.

Für den Standort Grütägert/Hermikon werden in den Gestaltungsplan-Dokumenten, z.B. im Bericht "Die Aussiedlung" (Seite 11) und im Planungsbericht (Kapitel 3.2) insbesondere die folgenden Argumente ins Feld geführt:

- Es bestehen dort bereits heute entsprechende Infrastrukturen (z.B. Maschinenhalle), welche gezielt erweitert resp. ergänzt werden können.
- Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe vieler Anbauflächen; die Transportwege sind kurz, Verkehr wird vermieden.
- Vorgesehen seien ohnehin nur zonenkonforme Bauten und Anlagen i.Z. mit dem Gemüsebetrieb. Subsummiert werden die neu vorgesehene Betriebsinfrastruktur (Maschinenhalle, Werkstatt, Hofladen, Folientunnel) als Anlagen im Sinne von Art. 16a RPG, welche zonenkonform sind, wenn sie der Aufbereitung, Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen. Für die neuen Wohnbauten (Unterkunft für Erntehelfer) wiederum wird auf Art. 34 Abs. 3 RPV verwiesen, welcher Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, als zonenkonform einstuft.

Der Planungsausschuss erachtet die vorgebrachten Argumente, welche für den Standort sprechen, insgesamt als zu wenig überzeugend. Im Rahmen der Interessenabwägung sieht der Planungsausschuss daher den Standort Grütägert/Hermikon für die allermeisten vorgesehenen Nutzungen und Infrastrukturen als nicht geeignet an. Den in den Gestaltungsplan-Dokumenten vorgebrachten Argumenten wird insbesondere folgendes entgegengehalten:

- Aus der betriebswirtschaftlichen Optik mag die schrittweise Weiterentwicklung an einem bereits bestehenden Standort auf den ersten Blick als sinnvoll erscheinen. Damit ist aber in keiner Art und Weise geklärt, ob dies aus einer langfristigen Gesamtopitik heraus ein sinnvoller Standortentscheid ist. Es wird aus der kurzfristig als optimal erscheinenden Sichtweise ein Standortentscheid gefällt und dieser laufend erweitert ohne Blick aufs Ganze. Da der Standort Grütägert/Hermikon bereits als gegeben erachtet wird, wird in den nächsten Schritten so argumentiert, dass dieser Standort nicht mehr in Frage gestellt werden muss. Damit ist aber nicht gewährleistet, dass eine langfristig optimale Lösung gefunden wird.
- Es wird stark mit kurzen Transportwegen argumentiert und damit der Standort für Maschinenhalle und Werkstatt – möglichst nahe bei den Anbauflächen – in der Landwirtschaftszone begründet. Diese Argumentation ist bis zu einem gewissen Grad nachvollziehbar. Genauso plausibel und auf die betriebliche Organisation erkennbar keine negativen Auswirkungen hätte die Erstellung dieser Infrastrukturen am Standort 2, wo die Verarbeitung und der Verlad der Ernteprodukte stattfinden. Im Gegensatz zum Standort Grütägert/Hermikon (grosses Konfliktpotenzial aufgrund empfindlicher Landschaftslage) könnten aber die Konfliktpotenziale gemäss Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Dübendorf am Standort 2



erheblich geringer sein, was im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung für die Erstellung der Anlagen an diesem Standort sprechen würde. Da jedoch der genaue Standort von Standort 2 ohnehin noch nicht bekannt ist, kann auch die notwendige Interessenabwägung zwischen den beiden Standorten nicht vorgenommen werden. Eine abschliessende Beurteilung des Standortes Grütägert/Hermikon (und damit eine mögliche Zustimmung zu einem Gestaltungsplan) kann folglich ohnehin erst vorgenommen werden, wenn der Standort 2 bekannt, festgelegt und gesichert ist.

- Im Bericht "Die Aussiedlung" wird auf Seite 13 die Rechtslage nach RPG und RPV dargelegt, die Zonenkonformität des Gemüsebetriebs in der Landwirtschaftszone wird jedoch sehr stark strapaziert. Die Erfordernisse nach Art. 34 Abs. 3 RPV, wonach Aufbereitung, Lagerung und Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sein dürfen und wonach der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleiben müssen, sind zumindest in Frage gestellt. Klar überstrapaziert wird Art. 34 Abs. 3 RPV bei der Begründung der neuen Unterkünfte für die Erntehelfer als "Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist". Die entsprechend zitierte Gesetzgebung hat eigentlich zum Zweck, ein Stöckli für die ältere Generation zu ermöglichen, wenn diese den Hof an die jüngere Generation übergibt, und nicht Wohnraum für dutzende Erntehelfer zu ermöglichen. Die Erstellung von zusätzlichem Wohnraum für Erntehelfer am Standort Grütägert/Hermikon ist abzulehnen. Aufgrund der vergleichsweise kurzen Distanz zum Siedlungsgebiet (< 1 km) können die notwendigen Wohnnutzungen zonenkonform innerhalb des Siedlungsgebiet, üblicherweise in einer Wohnzone, untergebracht werden. Da die Distanz zu den Anbauflächen in kurzer Zeit überbrückt werden kann, sind keine negativen Auswirkungen auf die betriebliche Organisation erkennbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine der im Gestaltungsplan für den Standort Grütägert/Hermikon vorgesehenen Hauptnutzungen nach heutigem Stand hinreichend begründet werden kann. Die gestellten Anforderungen zum Punkt Standortwahl/Interessenabwägung – gemäss vom Stadtrat zugestimmter Aktennotiz vom März 2019 – werden somit nicht erfüllt. Damit erübrigen sich auch die weiteren Überlegungen zu den Punkten "Mehrwertausgleich" und "Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen".

Der Stadtrat Dübendorf hat daher am 5. September 2019 auf Antrag des Planungsausschusses beschlossen, Ihrem Wunsch nach einer Einreichung zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung (ARE) nicht zu entsprechen, sondern aufgrund der vorstehenden Erwägungen den im Entwurf eingereichten privaten Gestaltungsplan "Grütägert, Hermikon" an Sie als Gesuchsteller zurückzuweisen.

Es steht Ihnen frei, eine entsprechend überarbeitete Version des Gestaltungsplans zur erneuten Prüfung einzureichen, der die erwähnten Aspekte berücksichtigt, oder zu verlangen, dass der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form weiterbehandelt wird (öffentliche Auflage, Anhörung; Vorprüfung), allerdings wird der Stadtrat seine ablehnende Haltung gegenüber den für die Zustimmung und Genehmigung zuständigen Organen (Gemeinderat; Baudirektion) zum Ausdruck bringen.

Es tut uns leid, Ihnen keinen besseren Bescheid geben zu können. Wie auch in der Vergangenheit unterstützen wir gerne im Rahmen unserer Möglichkeiten auf der Suche nach einer Lösung, die die Punkte im Sinn des oben ausgeführten Gesamtinteresses der Stadt Dübendorf gebührend adressiert.

Bei Fragen steht Ihnen der Leiter Stadtplanung, Reto Lorenzi, zur Verfügung.



Freundlich grüsst

André Ingold  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber

Kopie an:

- Thomas Beerstecher, Beerstecher AG, Hochbordstrasse 15, 8600 Dübendorf