

Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Dübendorf, 13. Dezember 2023

## Dübendorf, Privater Gestaltungsplan «Grütägert, Hermikon», Stellungnahme der ZPG im Rahmen der Anhörung gemäss § 7 PBG

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Schreiben vom 17. November 2023 eingeladen, zum privaten Gestaltungsplan «Grütägert, Hermikon» im Rahmen der Anhörung Stellung zu nehmen. Der Vorstand der ZPG hat das Geschäft an der Sitzung vom 13. Dezember 2023 beraten.



Abb. 1: Auszug privater Gestaltungsplan «Grütägert, Hermikon» (Stand für die öffentliche Auflage; SKW AG)

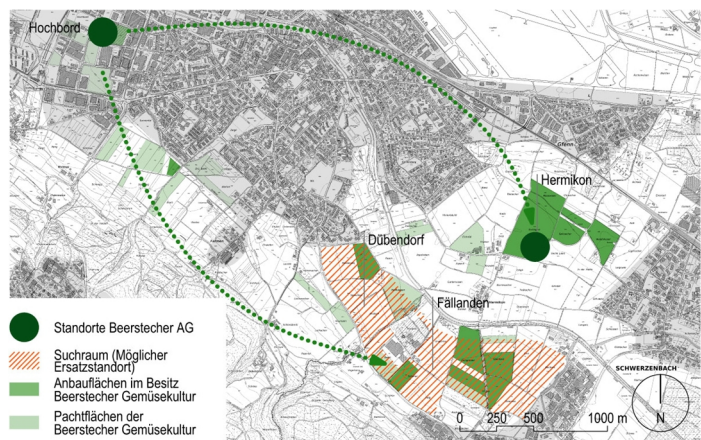


Abb. 2: Aussiedlung Standort Hochbord der Beerstecher AG (Erläuterungsbericht für die öffentliche Auflage; SKW AG)

### Ausgangslage

Das Unternehmen Beerstecher AG ist auf drei Standorte verteilt, der Hauptsitz befindet sich im Hochbord in Dübendorf und die Maschinenhalle in Hermikon (der dritte Standort ist das Gewächshaus in Hinwil ZH). Seit dem Jahr 2019 befindet sich die Beerstecher AG im Austausch mit den Behörden der Stadt Dübendorf, im Speziellen mit der Planungskommission. Hintergrund ist das Anliegen nach der Verlagerung ihres Betriebs- und Verarbeitungsschwerpunkts von der Hochbordstrasse an zwei neue Standorte im Landwirtschaftsgebiet zwischen Dübendorf und Fällanden bis im Jahr 2030. An den genannten Standorten befinden sich viele ihrer Anbauflächen.

Die Beerstecher AG fokussiert auf zwei Standorte: Standort 1 liegt in Grütägert/Hermikon (Kat.-Nr. 15626), wo sich bereits heute Personalunterkünfte, Maschinenhalle und Folientunnel befinden. Dieser soll um weitere Unterkünfte, eine Werkstatt und insbesondere eine zusätzliche Maschinenhalle erweitert werden. 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 § 83 ff PBG aufzustellen.

Der private Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon basiert auf dem im Jahr 2017 erarbeiteten Gesamtkonzept für die Entwicklung der Beerstecher AG. Er soll einen zukunftsorientierten und ökologischen Betrieb am Standort Hermikon ermöglichen. Zudem trägt der Gestaltungsplan zur schrittweisen Freigabe des Entwicklungsgebiets Hochbord bei, welche für die künftige Entwicklung im Hochbord erforderlich ist und sich auf die spezifischen Planungsinstrumente zum Hochbord abstützt, namentlich der Teilrichtplan Zentrumszone Hochbord sowie die Teilrevision Zonenplan Hochbord mit Ergänzungsplan Zentrumszone Hochbord (beides vom GR festgesetzt am 4.7.2016). Die Geschwister Beerstecher planen die Grundstücke Kat.-Nrn. 16941 und 16972 im Hochbord Dübendorf zu entwickeln. Die bestehenden Bauten sollen zur gegebenen Zeit etappenweise zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden. Dazu wurde ebenfalls ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet, zu welchem die ZPG bereits im Oktober 2022 Stellung genommen hat.

## Vorhaben

### Bebauungskonzept

Das Vorhaben sieht, nebst der Sicherung der bestehenden Nutzungen, deren Ausbau vor. Dies umfasst den Bau einer zweiten Maschinenhalle und weiterer Folientunnel.



#### Anlage bei Vollausbau

Am Standort Hermikon sind folgende Anlagen für die Umsetzung der Aussiedlung Hochbord geplant:

		Bestehend (grau)	Neu (orange) Total
Wohnen	• Unterkunft für ErntehelferInnen (Betten)/ saisonale Gemeinschaftsunterkünfte	30	30
	• Abwartwohnung (Zimmer)	2.5	2.5
Betriebsinfrastruktur	• Maschinenhalle (m <sup>2</sup> )	1'200	2'900
	• Werkstatt (m <sup>2</sup> )	-	200
	• Hofladen (m <sup>2</sup> )	191	191
Anbau/Produktion	• Folientunnel unbeheizt <sup>1)</sup> (m <sup>2</sup> )	5'000	10'000
	• Obst- und Beerenkulturen	10'000	10'000

<sup>1)</sup>Die Errichtung von 5'000 m<sup>2</sup> Folientunnel wurde mit der Bewilligung vom 5. April 2017 – für eine befristete Zeit – bereits ermöglicht.

Abb. 3: Oben links: Skizze Bestand

Oben rechts: Skizze Vollausbau

Unten: Auflistung Nutzungen – Vergleich Bestand/Vollausbau

(Quelle: Erläuterungsbericht für die öffentliche Auflage; SKW AG)

## **Gestaltungsplan**

Der Gestaltungsplan (GP) sichert im Wesentlichen die obengenannten Nutzungen bzw. lässt deren Ausbau in genanntem Umfang über differenzierte Baubereiche je nach Nutzung zu. Der Ausbau wird jeweils über eine maximale Geschossfläche oder Baumasse gedeckelt sowie über eine maximale Gesamthöhe von 10 m bei Gebäuden und 5 m im Falle der Folientunnels.

### ***Gebäudegestaltung***

Gemäss Art. 4 Abs. 1 GP gilt als Grundsatz, dass die Bauten und Anlagen für sich sowie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. In Bezug auf die Farbgebung und Materialisierung ist auf die Landschaftsverträglichkeit Rücksicht zu nehmen.

### ***Umgebungsgestaltung***

Im Umgebungsbereich bestehen teilweise bereits heute Obstbäume. Mit dem GP sollen weitere standortgerechte Bäume, Sträucher und Hecken und dergleichen gepflanzt werden. Obst- und Beerenkulturen dürfen bewirtschaftet und somit auch mit Netzen bedeckt werden. Entlang der Hermikonstrasse und des Fuss- und Wanderwegs ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zudem sind mindestens 15 % der Gestaltungsplanfläche für den ökologischen Ausgleich vorgesehen. Die maximal versiegelte Fläche beträgt 8'000 m<sup>2</sup>.

- Eine Etappierung ist zulässig unter der Voraussetzung, dass die geforderten minimalen und maximalen Nutzungsanteile in jeder Etappe um  $\pm 5\%$  eingehalten werden können und die für die einzelnen Teilgebiete bzw. Baubereiche vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen realisiert werden.

### ***Erschliessung und Parkierung***

Die Erschliessung des Betriebsareals erfolgt ausschliesslich ab der kommunalen Hermikonstrasse. Der Gestaltungsplan bezeichnet die Stellen für die Zu- und Wegfahrt und zeigt weiter auf, wo die Anordnung der Tankstelle, Waschstrasse und des Wassertanks für den betriebseigenen Gebrauch zulässig sind.

Für Bewohnende, Beschäftigte und die Kundschaft des Hofladens dürfen max. 35 Parkplätze erstellt werden. Davon werden 30 Parkplätze den Beschäftigten zugeteilt, was bei 40 Angestellten einem Richtwert von 0.75 Parkplätzen pro Beschäftigten entspricht. Die Anzahl Erntehelfer variiert je nach Saison stark. Um auf die saisonalen Abweichungen reagieren zu können, sind in den Sommermonaten während der Erntezeit weitere 10 Parkplätze für Angestellte zulässig.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt ausserhalb der ÖV-Güteklassen und ist somit schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in rund 1 Kilometer Entfernung (Luftlinie).

## Feststellungen der ZPG

Das Gestaltungsplangebiet «Grütägert, Hermikon» ist von folgenden Festlegungen des regionalen Richtplans Glattal (in der Fassung der Teilrevision 2019) betroffen:

- Landschaftsförderungsgebiet Nr. 5 «Zürichberg-Gfenn, Dübendorf / Fällanden / Schwerzenbach»:
  - Naturschutz: Vorhandene naturnahe Lebensräume und extensiv genutzte Flächen erhalten und fördern, biologische Durchlässigkeit zwischen Zürichberg und Wangenerwald erhalten und fördern, insbesondere auch Naturaufwertungen im Glattrraum verfolgen
  - Landschaftsbild: Unverbaute Räume erhalten, Zerschneidung vermeiden
  - Landwirtschaft: FFF erhalten, VNP und LQ-Projekte umsetzen
  - Erholung: Landschaftsverträgliche Erholung sicherstellen, Durchlässigkeit für Erholung erhalten und fördern, insbesondere auch Erholungsräume im Glattrraum fördern
- Vernetzungskorridor Nr. 12 – verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Hermikonstrasse (ist daher nicht direkt betroffen)
- Bestehender Wanderweg mit Naturbelag (Zürcher Wanderwege) – verläuft angrenzend ans Areal entlang dem Grütweg

Die im regionalen Richtplan mit Landschaftsförderungsgebiet bezeichneten Landschaftsräume sind wegen ihres Erholungswertes, ihrer landschaftlichen Eigenart und ihrer biologisch-ökologischen Vielfalt in ihrem Charakter zu erhalten oder weiter zu entwickeln. Die Landschaft wird dabei als unteilbares Ganzes aufgefasst; ihre ästhetischen, biologischen und durch menschliche Einflüsse geschaffenen Qualitäten bieten vielfältige Voraussetzungen sowohl für die Landschaft als Erholungsraum als auch für die Tier- und Pflanzenwelt. Landschaftsförderungsgebiete sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend grossflächig und ohne scharfe Begrenzung bezeichnet. Sie können Flächen für intensive Erholungsnutzungen (z.B. Sportanlagen) beinhalten. Ästhetischen und ökologischen Aspekten ist im Rahmen nachfolgender Planungen und in Bewilligungsverfahren besondere Beachtung zu schenken, ohne dass mit dem Richtplaneintrag eine sachgerechte Interessenabwägung vorweggenommen wird. Eine nachhaltige Kulturlandpflege dieser Landschaftsräume ist zu gewährleisten.

Der Gestaltungsplan «Grütägert, Hermikon» erfüllt u.a. durch seine Umgebungsgestaltung (inkl. 15 % ökologischer Ausgleichsfläche) und die Sicherung des Hofladens und dessen Aussenraumgestaltung die Zielformulierungen zu Naturschutz und Erholung. In Bezug auf die regionalen Ziele zu Landschaftsbild und Landwirtschaft werden gewisse Zielkonflikte hinsichtlich der zunehmenden Bebauung und dem Verlust an Fruchtfolgeflächen (FFF) festgestellt. Diese gilt es allerdings i.S. einer ortsplanerischen Gesamtschau zu betrachten, im Kontext der Verlegung des Standorts Hochbord zugunsten der Innenentwicklung an sehr gut mit dem ÖV erschlossener Lage. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass es sich um einen quantitativ begrenzten Ausbau einer bestehenden Anlage handelt. Unter Berücksichtigung dieser beiden Aspekte werden die festgestellten Zielkonflikte als untergeordnet und mit den regionalen Zielen zur Landschaftsfördergebieten vereinbar beurteilt.

Gemäss Art. 4 Abs. 1 GP gilt als Grundsatz, dass die Bauten und Anlagen für sich sowie im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Im Erläuterungsbericht zum GP wird in Kap. 6.4 zudem erwähnt, dass die Anforderungen für eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG einzuhalten sind. Die ZPG stellt fest, dass nicht klar ist, ob nun eine «gute» oder eine «besonders gute» Gesamtwirkung erzielt werden muss und beantragt, dass im Interesse des Landschaftsbildes inner-

halb des Landschaftsförderungsgebiets Nr. 5 eine «besonders gute» Gesamtwirkung zu erzielen ist.

Der nahegelegene Vernetzungskorridor Nr. 12 verläuft auf der gegenüberliegenden Seite der Hermikonstrasse und ist daher vom Vorhaben nicht direkt betroffen. Die bestehende Bebauung liegt zwischen dem geplanten Ausbau und dem Vernetzungskorridor. Auch sind in den Festlegungen des Gestaltungsplans keine Widersprüche zu den diesbezüglichen regionalen Vorgaben zu erkennen.

Der bestehende Wanderweg wird durch den Gestaltungsplan nicht weiter tangiert, ein qualitativer Übergang dazu wird durch eine zu pflanzende Baumreihe sichergestellt.

Die weiteren Festlegungen zur Erschliessung und Anordnung der Parkfelder für Personenwagen werden als zweckmässig beurteilt. Der Gestaltungsplan hat langfristig betrachtet in Bezug auf das Verkehrsaufkommen einen positiven Effekt, da die Anzahl Fahrten im Siedlungsgebiet aufgrund der neuen Standorte und kürzeren Transportwege reduziert werden können. Der Gestaltungsplan entspricht betreffend Verkehr den regionalen Zielen und Vorgaben.

### **Anträge, Empfehlungen und Hinweise der ZPG**

Insgesamt sind die mit dem Gestaltungsplan gemachten Festlegungen nachvollziehbar und werden von der ZPG zustimmend zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ist ein Antrag zu stellen.

Antrag 1: Die ZPG beantragt, dass im Interesse des Landschaftsbildes innerhalb des Landschaftsförderungsgebiets Nr. 5 eine «besonders gute» Gesamtwirkung zu erzielen ist. Art. 4 Abs. 1 der GP-Bestimmungen ist entsprechend anzupassen.

Empfehlung: Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des Veloverkehrs Massnahmen vorzusehen (u.a. Veloparkierung), die auf Stufe Baueingabe umgesetzt werden.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse  
**Zürcher Planungsgruppe Glattal**



Der Präsident:  
Benno Hüppi



Der Sekretär:  
Adrian Schori

Kopie an:

- Vorstand ZPG
- Delegierte ZPG