



25-570 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Grütägert
Zustimmung
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Beerstecher AG, seit über 70 Jahren ein bedeutender Gemüseproduzent in Dübendorf, plant seit 2004, ihren Betriebs- und Verarbeitungsschwerpunkt schrittweise vom Standort im Hochbord auf zwei neue Standorte im Landwirtschaftsgebiet zwischen Dübendorf und Fällanden zu verlagern. Ziel ist einerseits die Weiterentwicklung des Betriebs, andererseits die Umnutzung der freiwerdenden Hochbord-Flächen für eine dichte, zentrumsnahe Bebauung.

Nach intensiven Abstimmungen mit der Stadt Dübendorf entstand im Jahr 2017 das Gesamtkonzept bestehend aus den Dokumenten «Der Betrieb» und «Die Aussiedlung», welche die Anforderungen an die bestehenden und künftigen Standorte festlegen. Einer der beiden neuen Standorte ist Grütägert in Hermikon, wo bereits Personalunterkünfte, eine Maschinenhalle und Folientunnel der Beerstecher AG bestehen. Dieser Standort soll im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans «Grütägert» um eine Werkstatt und eine zusätzliche Maschinenhalle erweitert werden. Der zweite Standort für Verarbeitung und Rüstarbeiten ist noch nicht abschliessend bestimmt, wird aber voraussichtlich im Raum Fällanden liegen.

Auch im Landwirtschaftsgebiet ist ein privater Gestaltungsplan sinnvoll, um eine effiziente Planung, eine flächensparende Erschliessung sowie eine landschaftsverträgliche Integration sicherzustellen. Mit Beschluss Nr. 10-56 vom 25. Februar 2010 formulierte der Stadtrat erstmals die Bedingungen und Voraussetzungen für einen privaten Gestaltungsplan im Landschaftsgebiet Hermikon – damals für den Standort Grindel.

Am 29. Januar 2019 legte die Beerstecher AG, unterstützt durch die SKW AG, dem Planungsausschuss den ersten Entwurf des Gestaltungsplans «Grütägert» vor. Die Planungskommission bemängelte dabei insbesondere die unzureichende Begründung der Standortwahl Grütägert, fehlende Überlegungen zum planerischen Mehrwertausgleich sowie fehlende Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vor Ort. Der Stadtrat behandelte an seiner Sitzung vom 14. März 2019 den Antrag der Beerstecher AG auf Einreichung der Gestaltungsplanunterlagen zur Vorprüfung an das Amt für Raumentwicklung (ARE). Gleichzeitig wurde eine von der Stabsstelle Stadtplanung erstellte Aktennotiz diskutiert, in welcher die bisherigen Entscheide zu den Standortfragen der Firma Beerstecher AG zusammengefasst und die relevanten Themen systematisch dargestellt wurden. In Übereinstimmung mit der Empfehlung der Planungskommission vom Januar, wies der Stadtrat den Entwurf des Gestaltungsplans mit Beschluss Nr. 19-326 an die Gesuchstellerin zurück.

Zwischen 2020 und 2022 fanden mehrere Gesprächs- und Diskussionsrunden zwischen der Beerstecher AG und der Planungskommission statt, mit dem Ziel, einen gemeinsamen Lösungsweg für eine Aussiedlung zu erarbeiten. Parallel dazu trieb die Beerstecher AG die Entwicklung ihres Areals im Hochbord voran und erarbeitete einen Bebauungsvorschlag, der mit Beschluss Nr. 23-323 des Stadtrats im Jahr 2023 als privater Gestaltungsplan «Kat. Nrn. 16941 und 16972» festgesetzt wurde.

Im Dezember 2022 ersuchte das Planungsbüro SKW die Stadt Dübendorf erneut, den überarbeiteten Gestaltungsplanentwurf «Grütägert» dem Stadtrat zur Beurteilung vorzulegen. Die Unterlagen wurden insbesondere um die Darlegung der Standortwahl sowie um Überlegungen zu Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen ergänzt. Die Fragen zum planerischen Mehrwertausgleich wurden hingegen im privaten Gestaltungsplan «Kat. Nrn. 16941 und 16972» behandelt.



Mit Beschluss Nr. 19-77 vom 12. Januar 2023, verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan «Grütägert» zur ersten kantonalen Vorprüfung an das ARE. Der kantonale Vorprüfungsbericht (1. Vorprüfung) wurde der Stadt am 23. Mai 2023 zugestellt. Neben einer Würdigung der Gestaltungsplanvorlage stellte der Kanton Überarbeitungsbedarf bei der landschaftsverträglichen Einbettung sowie bei der Parkierung fest und empfahl eine zweite Vorprüfung.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der ersten Vorprüfung sowie der weiteren Konkretisierung des Vorhabens wurden die Gestaltungsplandokumente überarbeitet und Mitte September 2024 mit dem Antrag auf Freigabe zur zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung nach §7 PBG erneut bei der Stadt eingereicht. Ergänzt wurden die Unterlagen insbesondere durch klare Aussagen zur Nutzung, zu Ausgleichsflächen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu Regelungen bezüglich Kompensation von Fruchtfolgeflächen und zur Wiederherstellung des Bodens.

Erwägungen

Mit Beschluss Nr. 23-465 vom 26. Oktober 2023 verabschiedete der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan «Grütägert» zur öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur zweiten kantonalen Vorprüfung. Die Auflagefrist dauerte vom 17. November 2023 bis 16. Januar 2024.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen acht Schreiben mit insgesamt 23 Einwendungen ein – sowohl aus der Nachbarschaft als auch von der Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf-Hermikon, dem Naturschutzverein Dübendorf, Pro Natura und BirdLife Zürich, der SP Dübendorf, den Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Glattal. Viele Einwendungen betrafen die Einordnung und Gestaltung der Neubauten und der Umgebung sowie verkehrsbezogene Fragen. Durch Anpassungen im Situationsplan – insbesondere hinsichtlich ökologischer Ausgleichsflächen sowie Baum- und Heckenpflanzungen – und durch Ergänzungen in den Vorschriften, etwa zur Sicherstellung einer sorgfältigen architektonischen Einpassung, konnten zahlreiche Anliegen berücksichtigt werden. Zudem wurden die Unterlagen um das Gesamtkonzept «Der Betriebsverkehr» ergänzt. Themen wie Bodennutzung und Landschaftsbild wurden im Rahmen der Interessenabwägung, als Bestandteil des Planungsberichts, vertieft behandelt. Nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten hingegen Einwendungen, die die betriebliche Entwicklung grundsätzlich infrage stellten oder eine Sistierung der Planung forderten.

Der zweite kantonale Vorprüfungsbericht vom 6. Februar 2024 verlangte unter anderem konkretere und verbindlichere Anforderungen an die Gestaltung und Materialisierung der Bauten und Anlagen, an die Anordnung der Bepflanzung sowie an die Klärung der Eigentums- und Unterhaltsverhältnisse der Drainageleitungen. Zudem empfahl der Kanton eine dritte Vorprüfung. Aufgrund dieser Rückmeldungen wurden die Unterlagen erneut überarbeitet und für die dritte Vorprüfung vorbereitet. Der Umgang mit den Einwendungen sowie mit den Forderungen des Kantons wird im Planungsbericht zum Gestaltungsplan ab Seite 68, Kapitel 8.2 Mitwirkung der Öffentlichkeit, ausführlich dargestellt.

Alle bereinigten Unterlagen wurden der Stadtplanung Dübendorf erneut zur Prüfung zugestellt und im Februar 2025 dem Kanton zur insgesamt dritten Vorprüfung eingereicht. Der dritte kantonale Vorprüfungsbericht vom 7. April 2025 forderte Präzisierungen hinsichtlich der Parkplatzvorgaben, stellte jedoch die Genehmigung des Gestaltungsplans in Aussicht.

Erlebnispfad Hermikon

Mit dem Diskussionsgeschäft Nr. 19-77 vom 14. März 2019 bekräftigte der Stadtrat die bereits im Jahr 2010 formulierten Bedingungen für einen Gestaltungsplan in Hermikon. Zentral war dabei, dass die Grundlagen und Zielsetzungen des 2005/06 erstellten Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK)



Dübendorf berücksichtigt und ökologische Massnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraums ergriffen werden.

Im Auftrag der Stadt Dübendorf wurde daher in Zusammenarbeit mit Thomas Beerstecher durch die Stiftung Wirtschaft und Ökologie (SWO) die Vision «Erlebnispfad Hermikon» entwickelt. Diese Zielsetzungen finden ihren Ausdruck in der Vereinbarung zum «Erlebnispfad Hermikon» die als separates Geschäft vom Stadtrat direkt beschlossen werden soll.

Weiteres Vorgehen

Am 26. August 2025 wurden der Planungskommission sämtliche Unterlagen des Gestaltungsplans sowie die Vereinbarung «Erlebnispfad Hermikon» – insgesamt zum sechsten Mal seit 2019 – präsentiert. Die Unterlagen wurden, mit Antrag auf Zustimmung, zuhanden des Stadtrates verabschiedet.

Da der vorliegende private Gestaltungsplan eine Spezialbauordnung innerhalb der Landwirtschaftszone schafft, welche die geltende Bauordnung ergänzt, muss er zwingend durch den Gemeinderat der Stadt Dübendorf erlassen werden.

Beschluss

1. Dem Gemeinderat wird beantragt:
 - 1.1. Dem privaten Gestaltungsplan «Grütägert», bestehend aus dem Situationsplan 1:1000 und den zugehörigen Bestimmungen, beide in der Fassung vom 26. September 2025, wird zugestimmt.
 - 1.2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 8. des erläuternden Berichtes zum Gestaltungsplan (Planungsbericht nach Art. 47 RPV und § 7 PBG), wird zugestimmt.
 - 1.3. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 PRV wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.4. Die Beilage Visualisierung Endzustand, Plan 1:1000 wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.5. Die Beilagen «Der Betrieb», «Der Betriebsverkehr» und «Die Aussiedlung» werden zur Kenntnis genommen.
 - 1.6. Die Vereinbarung «Massnahmen Erlebnispfad Hermikon», in der Fassung vom 26. September 2025, wird zur Kenntnis genommen.
 - 1.7. Der Situationsplan «Massnahmen Erlebnispfad Hermikon», 1:7000, in der Fassung vom 26. September 2025, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gebühren für die Aufwendungen und die Publikationen betragen, ungeachtet des Verfahrensausgangs, Fr. 5'000.00. Dieser Betrag wird durch die Stabstelle Stadtplanung nach der Behandlung durch den Gemeinderat in Rechnung gestellt. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Nachführung ÖREB-Katasters mit Ansätzen nach den Regeln der KBOB. Diese werden vom Katasterbearbeiter (Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf) dem Aufsteller des Gestaltungsplans gestützt auf §12 KÖREBKV direkt in Rechnung gestellt.
3. Der Antrag und die Weisung 50/2025 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Mit dem privaten Gestaltungsplan «Grütägert» 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» an den Gemeinderat zur Festsetzung verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Beerstecher AG, Thomas Beerstecher (per E-Mail, thomas@beerstecher.ch)
- Romano & Partner GmbH, Jürg Grossenbacher (per E-Mail, grossenbacher@romano-partner.ch)
- Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Reto Wild (per E-Mail, reto.wild@skw.ch)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates und der KRL
- Stadtplanung
- Hochbau, Elisabeth Boyer
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber