



23-37 B1.3.4
Privater Gestaltungsplan Grütägert, Hermikon
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 sind 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. 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 gesamthaftes 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 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 vom 19-326 vom 05.09.2019, 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 18. August 2022 zur öffentlichen Auflage freigegeben hat. Im Oktober 2022 hat der Stadtrat zudem einem Verhandlungsmandat zugestimmt (SRB 22-564), in welchem definiert ist, welche Mehrwertausgleichsmassnahmen zugunsten der öffentlichen Hand die Eigentümerschaft am Standort Hochbord leisten soll.

Erwägungen

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. 67-78) 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 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.

Suter von Känel Wild AG bittet den Stadtrat, den privaten Gestaltungsplan vorerst für die kantonale Vorprüfung freizugeben, 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. Die öffentliche Auflage und Anhörung soll erst in einem nächsten Schritt, nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung und entsprechender Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen, erfolgen. Die Freigabe für die öffentliche Auflage muss wiederum durch den Stadtrat erfolgen.

Die Planungskommission hat den Gestaltungsplan und die aktuelle Situation an ihrer Sitzung vom 20. Dezember 2022 diskutiert. Der Argumentation zur Standortwahl und zum Mehrwertausgleich kann die Kommission grundsätzlich folgen, solange der eingeschlagene Weg weiterverfolgt wird und zu einer befriedigenden Lösung führt (laufende Verhandlungen zu den Mehrwertausgleichsmassnahmen am Standort Hochbord). Hinsichtlich der Regelung der Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen gemäss vorliegenden Gestaltungsplanbestimmungen ist die Planungskommission noch nicht vollständig zufrieden. Insbesondere in den Themenbereichen Erschliessung und Parkierung (Flächenverbrauch, versiegelte Flächen) und Energiekonzept-/Energieversorgung (modernes Konzept mit Verzicht auf fossile Energieträger) sind aus Sicht der Kommission noch Verbesserungsschritte notwendig. Die Planungskommission ist jedoch der Ansicht, dass eine Verbesserung dieser Punkte noch in einer Überarbeitungs- und Bereinigungsphase nach durchgeführter Vorprüfung und vor der Verabschiedung für die öffentliche Auflage erfolgen kann. Sie empfiehlt deshalb dem Stadtrat, den vorliegenden privaten Gestaltungsplan Grütägert Hermikon für die kantonale Vorprüfung freizugeben.



Beschluss

1. Der private Gestaltungsplan "Grütägert Hermikon" vom 6. Dezember 2022 wird zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
2. Die Stabsstelle Stadtplanung wird beauftragt, die nach der Verarbeitung des Resultats der kantonalen Vorprüfung überarbeitete Gestaltungsplanvorlage dem Stadtrat zur Verabschiedung für die öffentliche Auflage und Anhörung erneut vorzulegen.

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 kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand

Mitteilung durch Protokollauszug

- 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 Gemeinderats
- Stabsstelle Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Stefan Woodtli
Stadtschreiber a.i.