

A N T R A G

des Stadtrates vom 4. Dezember 2025

GR Geschäfts-Nr. 50/2025

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Privater Gestaltungsplan «GP Grütägert»

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 4. Dezember 2025, gestützt auf Art. 16, Ziff. 4, der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

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.
 2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 8. des erläuternden Berichtes zum Gestaltungsplan (Planungsbericht nach Art. 47 RPV und § 7 PBG), wird zugestimmt.
 3. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 PRV wird zur Kenntnis genommen.
 4. Die Beilage Visualisierung Endzustand, Plan 1:1000 wird zur Kenntnis genommen.
 5. Die Beilagen «Der Betrieb», «Der Betriebsverkehr» und «Die Aussiedlung» werden zur Kenntnis genommen.
 6. Die Vereinbarung «Massnahmen Erlebnispfad Hermikon», in der Fassung vom 26. September 2025, wird zur Kenntnis genommen.
 7. Der Situationsplan «Massnahmen Erlebnispfad Hermikon», 1:7000, in der Fassung vom 26. September 2025, wird zur Kenntnis genommen.
 8. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-

WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	2
2	Inhalt, Grundzüge des öffentlichen Gestaltungsplans.....	3
2.1	Nutzung.....	3
2.2	Gestaltung.....	4
2.3	Verkehr	4
2.4	Energie.....	4
3	Naturschutz-Erlebnispfad Hermikon.....	4
4	Verfahrensablauf, Einwendungen	5
5	Würdigung	6
6	Antrag	7
	Aktenverzeichnis	9

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Beerstecher AG, ein bedeutender Lieferant von frischem Gemüse für die Region Zürich und Ostschweiz, hat ihren Hauptsitz und Produktionsstandort seit über 70 Jahren in Dübendorf, im Gebiet Hochbord. Seit 2004 plant die Beerstecher AG, ihren Betriebs- und Verarbeitungsschwerpunkt bis 2030 schrittweise vom Hochbord weg an zwei neue Standorte im Landwirtschaftsgebiet zwischen Dübendorf und Fällanden zu verlegen: Einerseits soll der Betrieb an diesen zwei Standorten weiterentwickelt und andererseits die freigespielten Flächen im Hochbord einer dichten, zentrumsgerechten Nutzung zugeführt werden. Die Bemühungen nach der Suche nach geeigneten Standorten sind schon im 2005/06 erstellten Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) der Stadt Dübendorf dokumentiert.

Als Ergebnis intensiver Austausche zwischen der Beerstecher AG und der Stadt Dübendorf erarbeitete erstere 2017 ein Gesamtkonzept bestehend aus den Dokumenten «der Betrieb» und «die Aussiedlung». Dieses Konzept beschreibt die Ausgangslage und legt Anforderungen an bestehende sowie zukünftige Standorte fest. Als einer der beiden neuen Standorte wurde das Gebiet Grütägert ausführlich betrachtet.

- Beim Standort Grütägert, Hermikon (Kat.-Nr. 15626), befinden sich bereits heute Personalunterkünfte, Maschinenhalle und Folientunnel der Beerstecher AG. Dieser soll um Werkstatt und Maschinenhalle erweitert werden – dies im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans «Grütägert».
- Der zweite Standort, an dem künftig Verarbeitung und Rüstarbeiten erfolgen sollen, ist noch nicht definitiv bestimmt, wird aber voraussichtlich auf dem Gebiet der Gemeinde Fällanden liegen.

Parallel dazu hat die Beerstecher AG die Entwicklung ihres Areals im Hochbord vorangetrieben. Ab dem Jahr 2020 wurde ein Bebauungsvorschlag in Form eines Richtprojekts erarbeitet, das durch seine städtebaulichen Qualitäten und grosszügigen Freiräume überzeugt. Aus dem Richtprojekt ist der private Gestaltungsplan «Kat. Nr. 16941 und 16972» hervorgegangen, den der Stadtrat am 29. Juni 2023 festgesetzt hat.

Auch im Landwirtschaftsgebiet kann es sinnvoll sein, bei grösseren Bauvorhaben einen privaten Gestaltungsplan nach §83 ff. PBG zu erstellen. So lassen sich eine effiziente Planung, eine flächensparende Erschliessung und eine landschaftsverträgliche Integration sicherstellen. Seit dem Jahr 2019 arbeitet die Beerstecher AG daher gemeinsam mit dem Planungsbüro SKW und in engem Austausch mit der Stadt Dübendorf an der Ausarbeitung des Gestaltungsplans Grütägert. Nebst der Regelung der Nutzung sind es die Themen Gestaltung, Ökologie, Verkehr und Energie, welche in diesem Gestaltungsplan speziell herausgearbeitet wurden.

Da dieser private Gestaltungsplan eine Spezialbauordnung innerhalb der Landwirtschaftszone schafft, welche die geltende Bauordnung ergänzt, muss er zwingend vom Gemeinderat der Stadt Dübendorf erlassen werden. Wichtig zu betonen ist, dass der Gestaltungsplan keine Baupflicht auslöst und kein konkretes Bauprojekt darstellt. Sämtliche baulichen Veränderungen bedürfen weiterhin einer baurechtlichen Bewilligung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) gemäss Art. 24 RPG sowie durch die Stadt Dübendorf.

Aufgrund der Forderungen des Stadtrates und der Planungskommission nach ökologischem Ausgleich und Mehrnutzen für die Bevölkerung, hat die Beerstecher AG, zusammen mit der Stiftung für Wirtschaft und Ökologie (SWO), ab 2023 das Konzept für den «Erlebnispfad Hermikon» erarbeitet, welcher durch die Beerstecher AG mitfinanziert wird. Der Erlebnispfad liegt grösstenteils ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und ist daher nicht Teil der Gestaltungsplanbestimmungen. Die Umsetzung wird durch eine separate Vereinbarung zwischen der Beerstecher AG und dem Stadtrat Dübendorf geregelt. Diese Vereinbarung ist informativ beigelegt, jedoch kein Bestandteil der vom Gemeinderat zu beschliessenden Unterlagen.

2 Inhalt, Grundzüge des öffentlichen Gestaltungsplans

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Grütägert» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gemüseanbaus des Betriebs Beerstecher AG geschaffen und eine Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht werden.

2.1 Nutzung

Die einzelnen Nutzungen sind in den Vorschriften abschliessend pro Baubereich geregelt. An dem Standort, an dem heute bereits Personalunterkünfte, eine Maschinenhalle und ein Folientunnel der Beerstecher AG angesiedelt sind, wird der Gestaltungsplan künftig die Unterbringung eines Grossteils des Fahrzeugparks ermöglichen. Geplant ist der Bau einer zweiten Maschinenhalle sowie eines Werkstattgebäudes zur Wartung der Maschinen. Im Werkstattgebäude sind zudem Sozialräume (Garderobe, WC, Sanitär- und Aufenthaltsräume) für die Mitarbeitenden vorgesehen.

Im bestehenden Wohngebäude «Maihof» soll die bereits bewilligte Wohnnutzung (für einen Betriebsleiter und 30 Erntehelfer) sowie der Hofbetrieb mit Direktverkauf fortgesetzt werden. Das im Jahr 2014 mit Baubewilligung vermerkte Rückbaurevers für die Wohnnutzung im Dachgeschoss bleibt weiterhin bestehen.

Auf der Anbaufläche ist der Baubereich für unbeheizte Folientunnels (mit einer maximalen Geschossfläche von 10.000 m²) ausgewiesen. Die Hälfte der Folientunnels wurde bereits im Jahr 2017 für eine befristete Zeit bewilligt und geplant. Die Gestaltungsplanunterlagen und die Baubewilligung wurden miteinander abgeglichen.

Die Handhabung von Wander- und Witterungstunneln wird nicht in den Gestaltungsplanvorschriften geregelt, da diese in der Regel keine Baubewilligung erfordern.

2.2 Gestaltung

Der Endmoränenlandschaft Gfenn-Hermikon-Schlossbreite wird ein hoher ökologischer, landschaftsschützerischer und geomorphologischer Wert zugeschrieben. Daher setzt der Gestaltungsplan eine sehr gute architektonische Gestaltung der Bauten voraus, die sich sorgfältig in das Landschaftsbild einfügt:

- Oberirdische Gebäude dürfen – mit wenigen Ausnahmen – nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche errichtet werden.
- Nur besondere Gebäude mit einer maximalen Fläche von 50 m² dürfen auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden.
- Ab § 2 der Vorschriften sind insbesondere Volumetrie, Gliederung, Proportionen, Ausrichtung sowie die landschaftsverträgliche Farbgebung und Materialisierung der neuen Bauten geregelt.
- Unterirdische Gebäude dürfen nur für Bauten zur Energiegewinnung oder -speicherung ausserhalb des ausgewiesenen Baubereichs errichtet werden.
- Mit den Bestimmungen wird die maximal versiegelte Erschliessungsfläche festgelegt. Alle neu errichteten Parkplätze müssen zudem sickerfähig gestaltet werden.

Zur Qualitätssicherung werden alle Baugesuche im Gestaltungsplanbereich von der Stadtbildkommission beurteilt.

2.3 Verkehr

Der Gestaltungsplan regelt die Zu- und Abfahrten ab der Hermikonstrasse. Das Gesamtkonzept «Betriebsverkehr» gibt Auskunft über die jetzige Verkehrssituation und über die künftige Verkehrsführung.

2.4 Energie

Die grossen Dach- und Fassadenflächen bieten Potenzial für eine erweiterte Nutzung der Sonnenenergie, welches zum Teil schon heute genutzt wird. Der «Maihof» selbst wird bereits seit rund 30 Jahren mit einer Holzschmelzheizung beheizt. Im Allgemeinen sind Neubauten und Umbauten in nachhaltiger und energieeffizienter Bauweise zu erstellen.

3 Naturschutz-Erlebnispfad Hermikon

Im Jahr 2010 hat der Stadtrat erstmals die Bedingungen und Voraussetzungen für einen privaten Gestaltungsplan im Landschaftsgebiet Hermikon formuliert und diese im Jahr 2019 erneut bekräftigt. Wesentlich ist dabei, dass die Grundlagen und Zielvorstellungen des LEK Dübendorf berücksichtigt und ergänzende ökologische Massnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraums ergriffen werden. Diese Anforderungen finden in der Vereinbarung zum Erlebnispfad Hermikon ihren Ausdruck.

Das übergeordnete Ziel ist es, bestehende Naturwerte zu ergänzen und miteinander zu vernetzen, und sowohl den Bedürfnissen der Naherholungssuchenden als auch der Landwirtschaft gerecht zu werden. Besonders im Fokus steht die Vernetzung des Naturschutzgebiets Chrutzelried mit der Glatt sowie die west-östliche Verbindung bestehender Naturobjekte, wie beispielsweise Giesshübel, Spitz-

acker und Waldishuser. Die Elemente beinhalten lokale Massnahmen für die Förderung von Magerwiesen und Altgrasflächen sowie das Anlegen von Wild-, Rosen- und Niederheckengruppen, Steinriegeln und Brachen. Diese Elemente werden entlang des Wegnetzes rund um Hermikon platziert.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans Grütägert wird die Beerstecher AG insgesamt 16 Elemente auf ihren Grundstücken in den Gebieten Grütägert, Mooswisen und Waldishuser umsetzen und pflegen. Damit leistet sie einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtkonzept des Erlebnispfades Hermikon.

4 Verfahrensablauf, Einwendungen

Das Gesamtkonzept «Entwicklung der Gemüsekultur Beerstecher» konnte am 29. Januar 2019 dem Planungsausschuss der Stadt Dübendorf präsentiert werden. Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 (ergänzt am 4. März 2019) nahm die Stadt Dübendorf Stellung zum Vorhaben der Familie Beerstecher. Mit Schreiben vom 6. September 2019 brachte der Stadtrat seine Haltung gegenüber dem Projekt zum Ausdruck und verwies dabei auf das Gesamtinteresse im Zusammenhang mit der sogenannten «Aussiedlung». Die Anregungen der Stadt sind in die Planung eingeflossen. In Koordination mit der Entwicklung im Gebiet Hochbord wurden die Gestaltungsplanunterlagen im Herbst 2022 aktualisiert.

Auf Wunsch der Eigentümerschaft wurde der private Gestaltungsplan Ende 2022 erstmals dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht, um abzuklären, ob der Kanton dem Plan grundsätzlich zustimmen kann und – falls ja – welche Auflagen er in diesem Zusammenhang stellt. Der Kanton würdigte das Vorhaben grundsätzlich positiv und unterstrich den Handlungsbedarf, eine Weiterentwicklung des Betriebes zu ermöglichen. Hinsichtlich der landschaftsverträglichen Einbettung sowie verkehrlicher Aspekte sollte der Gestaltungsplan jedoch nochmals überarbeitet werden.

Die aufgrund der ersten Vorprüfung bereinigten Unterlagen wurden vom 17. November 2023 bis 16. Januar 2024 gemäss § 7 PBG während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und parallel dem Kanton zur zweiten Vorprüfung unterbreitet. 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, Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Glattal.

Viele der Einwendungen betrafen die Einordnung und Gestaltung der Neubauten und der Umgebung sowie Fragen des Verkehrs. Durch Anpassungen im Situationsplan – insbesondere bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen sowie Baum- und Heckenpflanzungen – und in den Vorschriften, etwa zur Sicherstellung einer sorgfältigen architektonischen Einpassung, konnten diese Anliegen weitgehend berücksichtigt werden. Die Unterlagen wurden zudem um das Gesamtkonzept «der Betriebsverkehr» ergänzt. Themen wie Bodennutzung und Landschaftsbild wurden im Rahmen der Interessenabwägung, als Bestandteil des Planungsberichts, nochmals vertieft behandelt. Nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden konnten hingegen Einwendungen, die die betriebliche Entwicklung grundsätzlich infrage stellen oder eine Sistierung der Planung fordern.

Der zweite kantonale Vorprüfungsbericht 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 der Rückmeldungen wurden die Unterlagen erneut angepasst. Der Umgang mit den Einwendungen sowie mit den Forderungen des Kantons wird im Planungsbericht zum Gestaltungsplan

ausführlich dargestellt. Sämtliche überarbeiteten Unterlagen wurden 2024 der Stadt Dübendorf und 2025 dem Kanton nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Der dritte kantonale Vorprüfungsbericht forderte noch Präzisierungen hinsichtlich der Parkplatzvorgaben, stellte jedoch die Genehmigung in Aussicht.

Am 26. August 2025 wurden der Planungskommission sämtliche Unterlagen des Gestaltungsplans sowie die Vereinbarung *Naturschutz-Erlebnispfad Hermikon* – insgesamt zum sechsten Mal seit 2019 – präsentiert, und der Antrag auf Zustimmung des Stadtrats verabschiedet.

5 Würdigung

Der Gestaltungsplanperimeter «Grütägert» in Hermikon liegt gemäss kantonalem Raumordnungskonzept im Übergangsbereich der Handlungsräume «Stadtlandschaft» und «Landschaft unter Druck». Entsprechend kommt der landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen eine besondere Bedeutung zu, die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan verbindlich sichergestellt wird. Hermikon, als Erholungsraum eines dicht besiedelten Gebiets, soll nicht beeinträchtigt, sondern aufgewertet werden.

Der Gestaltungsplan stellt eine sorgfältig erarbeitete und umfassende Planungsgrundlage dar, die den übergeordneten richtplanerischen Vorgaben entspricht. Die geplante Betriebserweiterung mit dem Neubau einer zweiten Maschinenhalle, einem Werkstattgebäude sowie grossflächigen Folientunneln bewegt sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen. Auch einer begrenzten Wohnnutzung im Bestand (für Betriebsleitung und Erntehelfer) kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Mit dem langfristig angelegten Projekt zur Weiterentwicklung des Betriebs und der Verlagerung in das Gebiet Grütägert vollzieht die Beerstecher AG einen wichtigen Schritt hin zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Landwirtschaft. In enger Abstimmung mit der Stadt Dübendorf wurde ein Konzept entwickelt, das betriebliche Erfordernisse mit ökologischen und landschaftlichen Anliegen in Einklang bringt. Der Gestaltungsplan «Grütägert» soll damit exemplarisch für eine gelungene Verbindung von betrieblichem Wachstum und verantwortungsvollem Umgang mit der Umwelt stehen.

Besonderes Gewicht legt die Stadt, zusammen mit der Beerstecher AG, auf ökologische Ausgleichsmassnahmen. Das Engagement für den «Erlebnispfad Hermikon», der durch die Förderung von Magerwiesen, Hecken und Wildflächen zur Vernetzung wertvoller Naturobjekte beiträgt, unterstreicht das Verantwortungsbewusstsein der Beerstecher AG für den Erhalt und die Förderung der lokalen Flora und Fauna. Die Mitfinanzierung dieses Erlebnispfads ist ein Beitrag zur Naherholung und zum nachhaltigen Umgang mit der Natur.

6 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

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.
2. Dem Mitwirkungsbericht zu den berücksichtigten und nichtberücksichtigten Einwendungen gemäss §7 Abs. 3 PBG, Kapitel 8. des erläuternden Berichtes zum Gestaltungsplan (Planungsbericht nach Art. 47 RPV und § 7 PBG), wird zugestimmt.
3. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 PRV wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Beilage Visualisierung Endzustand, Plan 1:1000 wird zur Kenntnis genommen.
5. Die Beilagen «Der Betrieb», «Der Betriebsverkehr» und «Die Aussiedlung» werden zur Kenntnis genommen.
6. Die Vereinbarung «Massnahmen Erlebnispfad Hermikon», in der Fassung vom 26. September 2025, wird zur Kenntnis genommen.
7. Der Situationsplan «Massnahmen Erlebnispfad Hermikon», 1:7000, in der Fassung vom 26. September 2025, wird zur Kenntnis genommen.

Dübendorf, 4. Dezember 2025

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber

GR Geschäfts-Nr. 50/2025

Privater Gestaltungsplan «GP Grütägert»

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Nicole Zweifel
Präsidentin

Friederike Häfeli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Julian Croci
Präsident

Friederike Häfeli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom

Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 50/2025

Privater Gestaltungsplan «GP Grütägert»

1. Weisung vom 4. Dezember 2025
2. Stadtratsbeschluss Nr. 25-570 vom 4. Dezember 2025
3. Unterlagen Gestaltungsplanvorlage Fassung vom 26. September 2025:
 - a. Situationsplan Massstab 1:1000
 - b. Vorschriften
 - c. Planungsbericht (nach Art. 47 RPV)
 - d. Beilage Visualisierung Endzustand
 - I. Plan 1:1000, 26.09.2025
 - e. Beilagen Gesamtkonzept
 - I. Gesamtkonzept Entwicklung 2018/2019 «Der Betrieb», 24.4.2019
 - II. Gesamtkonzept Entwicklung 2018/2019 «Die Aussiedlung», 24.4.2019
 - III. Gesamtkonzept «Der Betriebsverkehr», 12.12.2024
 - f. Beilage Massnahmen Erlebnispfad Hermikon
 - I. Vereinbarung Massnahmen Erlebnispfad Hermikon, 26.09.2025
 - II. Situationsplan 1:7000, 26.09.2025
4. Einwendungen und Stellungnahmen (öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung)

Bericht zu den Einwendungen und Stellungnahmen (Kapitel 8 Planungsbericht nach Art. 47 RPV und § 7 PBG)

Stellungnahmen und Einwendungen im Einzelnen:

 - 1. AnwohnerInnen
 - 2. SP Dübendorf
 - 3. Unterhaltsgenossenschaft Dübendorf–Hermikon
 - 4. Naturschutzverein Dübendorf
 - 5. Pro Natura Zürich und BirdLife Zürich
 - 6. Anwohnerschaft
 - 7. AnwohnerInnen
 - 8. AnwohnerIn
 - 9. Schwerzenbach
 - 10. Zürich
 - 11. Dietlikon
 - 12. Fällanden
 - 13. Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)
 - 14. Vorprüfung, ARE Kanton Zürich