

Gesamtkonzept Entwicklung 2018/2019

DIE AUSSIEDLUNG



Auftraggeber

Gemüsekultur Beerstecher, Dübendorf
Thomas Beerstecher

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich
Simon Wegmann, Mirco Grob

Inhalt

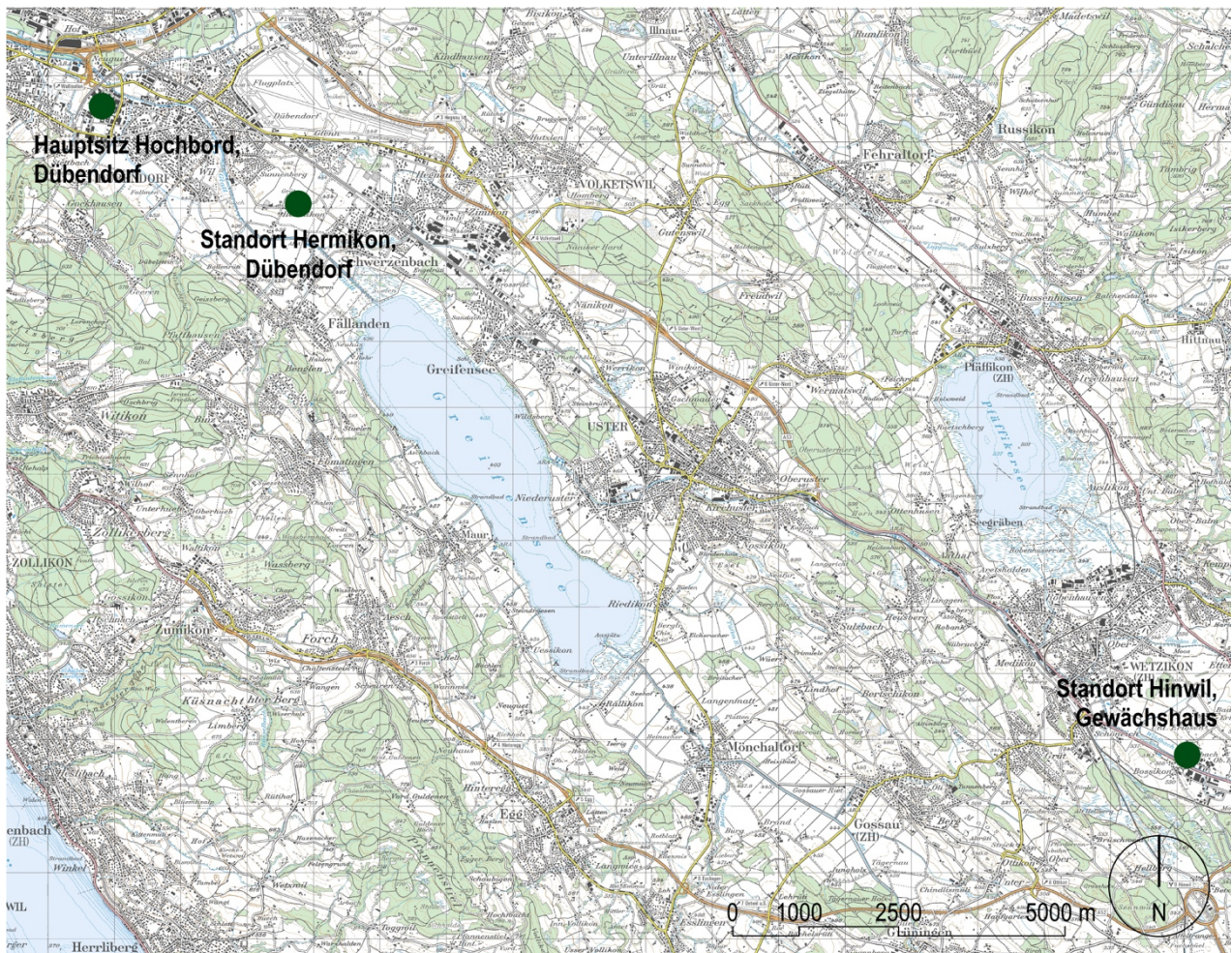
1. Einleitung	4
1.1 Entwicklung Quartier Hochbord	5
1.2 Entwicklung Familienbetrieb Beerstecher	9
1.3 Betriebliche Organisation	10
1.4 Zukünftige Standorte	11
1.5 Anforderungen	12
2. Planungsrechtliche Grundlagen	13
3. Zielsetzungen	21
4. Standort Hochbord	22
4.1 Absicht	22
4.2 Situation	22
5. Standort Grütägert, Hermikon	23
5.1 Absicht	23
5.2 Situation	24
5.3 Erschliessung	28
6. Standort Hinwil	29
6.1 Situation	29
6.2 Erschliessung	29
7. Neuer Standort im Suchraum	30
7.1 Situation	30
7.2 Erschliessung	32
7.3 Fahrtenmodell	33
7.4 Verkehrswege heute	34
7.5 Verkehrswege bei neuem Standort im Suchraum	35
7.6 Nutzung des Bestandes	36
8. Planungsablauf	38
8.1 Zeitplan	38
8.2 Etappierung	42

Die Kapitel 7.3 bis 7.6 werden
neu in der Beilage «Betriebsverkehr»
aktualisiert behandelt.

1. Einleitung



Das Unternehmen Beerstecher Gemüsekultur gehört zu den wichtigsten Lieferanten des Schweizer Detailhandels für frisches Gemüse in den Regionen Zürich und der Ostschweiz. Das Unternehmen ist auf drei Standorte verteilt. Der Hauptsitz befindet sich im Hochbord in Dübendorf, die Maschinenhalle in Hermikon und das Gewächshaus in Hinwil.



1.1 Entwicklung Quartier Hochbord

Hochbord
1948

Als der Gemüsebetrieb im Jahr 1948 den Standort vom Zürcher Stadtgebiet ins Hochbord in Dübendorf verlegte, stellte die Umgebung optimale Voraussetzungen für den Gemüsebau dar. Seither hat sich die Region sehr dynamisch entwickelt. Das Hochbord ist heute im kantonalen Richtplan als Zentrumszone ausgeschieden, was nutzungstechnisch zu Konflikten mit dem prosperierenden Gemüseanbaubetrieb führt.



Quelle: beerstecher.ch



Siedlungsentwicklung

Mit der aktuellen Siedlungsentwicklung soll das Quartier Hochbord zu einem durchmischten, urbanen Quartier transformiert werden.

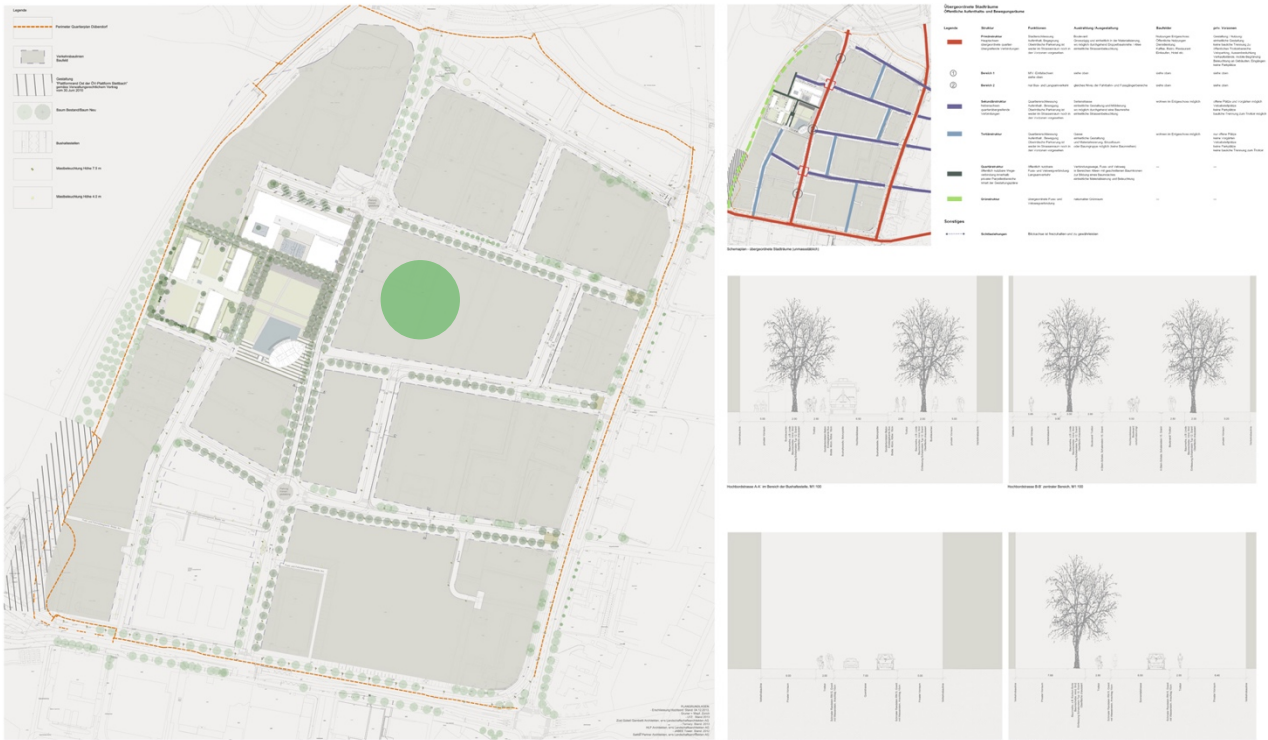
Die hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Bahnhof Stettbach, Glattalbahn) fördert diese Entwicklung in idealer Weise. Die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen wurden seit den 1990er-Jahren schrittweise erarbeitet.

1995 bis 1999

- Festlegung als Zentrumsgebiet im kantonalen Richtplan und Umzonung des südwestlichen Quartierteils in Zentrumszone.

2014

- Aufstellung einer Leitidee für die Gesamtgestaltung des öffentlichen Aussenraums im Quartier Hochbord, bestehend aus Bericht und Plan. Die Leitidee ist wegweisend bei der Erstellung der im Quartierplan vorgesehenen Erschliessungsanlagen (Strassen und Kanalisation) sowie bei der Beurteilung der Gestaltung des Aussenraums in privaten Gestaltungsplänen.



Leitidee Gestaltung öffentlicher Raum
w + s Landschaftsarchitekten AG

2014 bis 2016

- Durchführung einer Teilrevision der BZO: Schaffung einer erweiterten Zentrumszone Hochbord mit Teilrichtplan und Ergänzungsplan als neue behörden- resp. grundeigentümergebundene Instrumente, deren Inhalte als Vorgaben für Gestaltungspläne und Projekte gelten und das alte Quartierkonzept aus dem Jahr 2003 ablösen.



Standort Beerstecher



Ergänzungsplan zur Zentrumszone
Hochbord,
Suter von Känel Wild AG



Standort Beerstecher



Teilrichtplan Zentrum Hochbord,
ADP Architekten,
Suter von Känel Wild AG

! ERKENNTNIS

- Interessenkonflikt Siedlungsentwicklung/Betrieb Beerstecher seit 2003 bekannt
- Aussiedlung schon seit Jahrzehnten ein Thema
- Unterstützung durch Kanton und Stadt Dübendorf sichergestellt

1.2 Entwicklung Familienbetrieb Beerstecher

Verdrängungseffekt

Die Familie Beerstecher belegt seit den Fünfzigerjahren einen massgeblichen Teil des Gebiets Hochbord. Die laufende Quartiertransformation wird zu einer Verdrängung des Betriebs an diesem Standort führen, obwohl die Nachfrage nach frischem Gemüse nach wie vor steigt.

Regionale Produktion

Im Grossraum Zürich besteht ein Bedarf an regional produziertem Gemüse. Konsumenten bevorzugen dieses und haben mehr Vertrauen in eine hiesige Produktion. Dank der kurzen Transportwege kann eine ökologische und ökonomische Versorgung mit frischem Gemüse sichergestellt werden.

Entwicklung Beerstecher Gemüsekultur

Die vergangene und künftige Entwicklung präsentiert sich wie folgt:

	1985	1995	2005	2015	2017	2025
Freilandflächen in ha	20	30	45	68	80	120
Gewächshaus in ha	0.5	2	2.4	5	5	10
Personalbestand	20	30	70	120	130	175
Rüsterei in m ²	850	850	2'350	2'350	4'000	5'000
Kühlraum in Pal.	100	200	500	500	1'000	2'000
Rampen	3	3	4	4	8	12
Unterkünfte für Erntehelfer in Betten	20	30	50	80	80	120

Für die kurzfristigen Bedürfnisse konnte im Hochbord eine neue Rüsthalle realisiert werden. Aufgrund der Siedlungsentwicklung muss der Betrieb jedoch mittelfristig ausgesiedelt werden, so dass

- die Entwicklung im Gebiet Hochbord sichergestellt werden kann;
- die zukünftige Nachfrage nach frischem, regionalem Gemüse gedeckt werden kann.

1.3 Betriebliche Organisation

Die Bewirtschaftungsflächen werden von verschiedenen wichtigen Verbindungsstrassen erschlossen, die zu Stosszeiten oft überlastet sind.

Beerstecher Gemüsekultur ist so organisiert, dass die Ernte von den Bewirtschaftungsflächen direkt an einen Ort (Hauptstandort Quartier Hochbord) gebracht wird. An diesem Standort wird das Gemüse zur Auslieferung an die Kundschaft aufbereitet. Der Transport von den Feldern geschieht mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen, sprich Traktoren mit Anhängern.

! ERKENNTNIS

- Standortgebunden an Region Dübendorf/Greifensee (Ökologie, Wirtschaftlichkeit, regionale Nachfrage)
- Entwicklung des Hochbords mittelfristig durch Betrieb Beerstecher blockiert
- Interesse an einer nachhaltigen Lösung durch alle Akteure vorhanden
- Optimierung der internen Verkehrswege möglich und anzustreben

1.4 Zukünftige Standorte

Aus betriebswirtschaftlicher Optik bietet sich an, dass der Standort in Hermikon ausgebaut wird. Er vermag jedoch nicht alle zukünftigen Bedürfnisse aufzunehmen. Deshalb soll in der Nähe der heutigen Anbauflächen zusätzlich ein Ersatzstandort ermöglicht werden.

Im Rahmen der Aussiedlung aus dem Quartier Hochbord soll die Gemüseaufbereitung an einem Ersatzstandort passieren. Die Aufbereitung soll somit zentral in der Landwirtschaftszone angeordnet werden, was vor allem kürzere Transportwege mit sich bringt. Die Fahrten durch das Siedlungsgebiet sollen massiv zurückgehen, was hauptsächlich zu Stosszeiten eine wesentliche Entlastung des Verkehrsnetzes bringen wird.

Standort Grütägert
Hermikon, Dübendorf

Ein Ausbau der Infrastrukturen an diesem Ort ist aus verschiedenen Gründen sinnvoll: Die Flächen sind heute schon im Besitz der Familie Beerstecher; im Jahr 2012 wurde die Maschinenhalle an diesem Standort in Betrieb genommen; es stellt den optimalen Standort dar, um die zum Betrieb gehörenden, umliegenden Anbauflächen zu bewirtschaften.

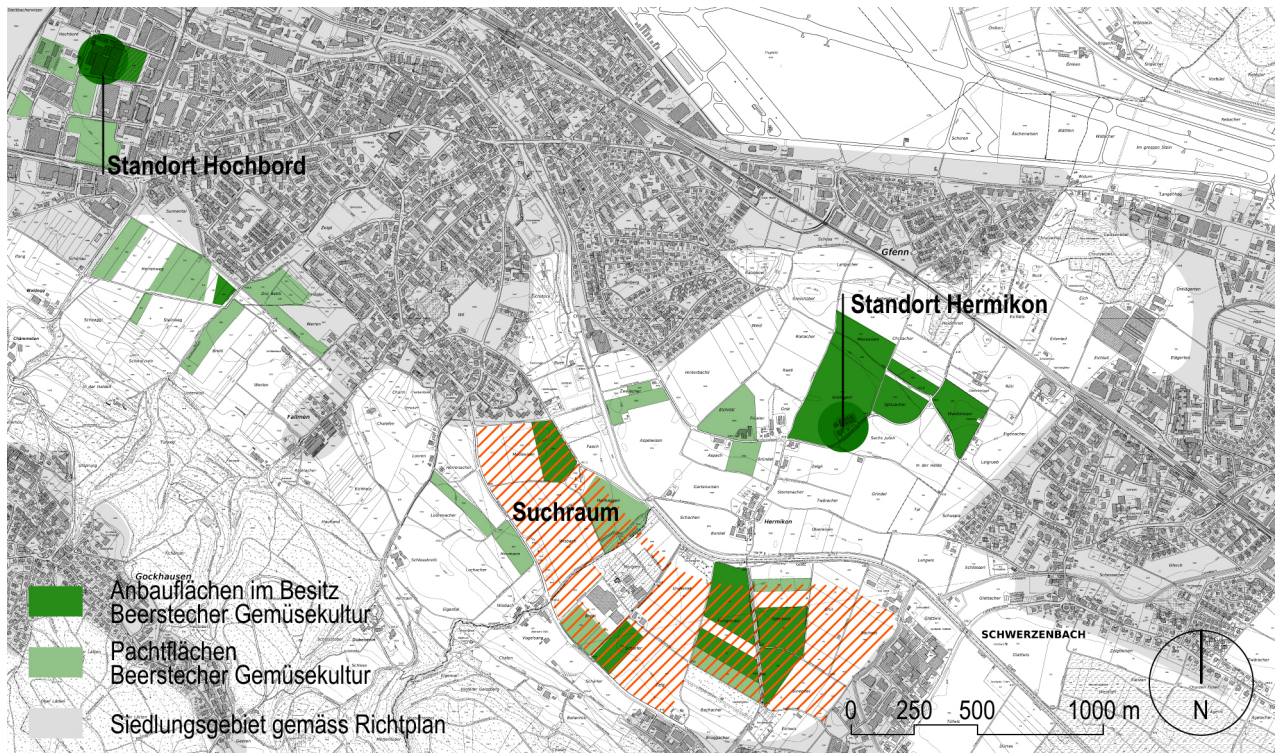
Suchraum

Für die im Hochbord unerwünschte Infrastruktur soll zusätzlich zum Standort in Hermikon einen weiteren Ersatzstandort im "Suchraum" zwischen Dübendorf und Fällanden gefunden werden.

Der Betrieb Beerstecher gehört aus verschiedenen Gründen in die Region Dübendorf: Die Lage ist verkehrstechnisch durch die Kantonstrasse im Süden gut erschlossen und gewährleistet einen direkten Zubringer zum Nationalstrassennetz. Der Grossteil des Anbaubereichs befindet sich in dieser Gegend, was eine Reduktion der Fahrdistanzen bedeutet.

Standort
Hinwil

Für energieintensive Kulturen (also mehr als nur Frostschutz) verfügt die Familie Beerstecher über ein modernes Gewächshaus in Hinwil.



1.5 Anforderungen

Grundsatz

Die Bauten und Anlagen, welche aus dem Hochbord verlegt werden sollen, stehen in engem Bezug zu den Anbauflächen. Da möglichst kurze Transportwege zwischen den Anbauflächen, der Rüsthalle und den Unterkünften der Erntehelfer eine zentrale Zielsetzung des Standortkonzepts sind, definieren die Anbauflächen den Betrachtungsperimeter.

Zur Sicherstellung einer effizienten Auslieferung an die Kunden muss der neue Standort ausserdem über eine direkte Anbindung an eine Staatsstrasse verfügen.

! ERKENNTNIS

- Beachtung der Verkehrsanbindung von zentraler Bedeutung
- Sicherung von kurzen Verkehrswegen
- Vermeidung von landwirtschaftlichem Verkehr im Siedlungsgebiet
- Schutz vor Naturgefahren
- Schaffen von ökologischem Mehrwert
- Berücksichtigung der Naherholungsfunktion
- Gewährleistung der nachhaltigen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Böden, da langfristige Bewirtschaftung im Vordergrund steht

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Übergeordnete Ziele der Raumplanung

Art. 1 RPG

Das Raumplanungsgesetz (RPG) nennt als Grundlage verschiedene übergeordnete Ziele, die grundsätzlich zu verfolgen sind. Gemäss Art.1 Abs. 2d soll mit Massnahmen der Raumplanung Bestrebungen unterstützt werden, die die ausreichende Versorgungsbasis des Landes sichern.

Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Art. 16a RPG

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, zonenkonform.

Es gilt abzuwägen, inwiefern die einzelnen bodenunabhängigen von den bodenabhängigen Geschäftsteilen abgegrenzt werden können. Dabei gilt es, die Abhängigkeiten zu beurteilen (z.B. räumliche Nähe der Verpackungsanlage zur Rüsterei resp. Waschhalle).

Art. 34 RPV

Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) gibt Aufschluss darüber, welche bodenunabhängigen Bauten und Anlagen zonenkonform sind. Diese müssen der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen und sicherstellen, dass:

- a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sind; und
- c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

Gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV sind Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation, zonenkonform.

Luftfahrtgesetz (LFG)

Sicherheitszone

Der Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürichs umfasst das gesamte Gebiet zwischen Dübendorf und Fällanden. Der Plan gibt vor allem eine Höhenbeschränkung vor. Da das heutige Gebiet im Hochbord auch in dieser Sicherheitszone liegt, werden keine Komplikationen beim Bau eines Gewächshauses erwartet, jedoch hat der Bund gemäss Luftfahrtgesetz das Recht, allenfalls Bauten nicht zu bewilligen, die den Luftverkehr in irgendeiner Form behindern.

Art. 42 Abs. 1 LFG

Beschränkung des Grundeigentums

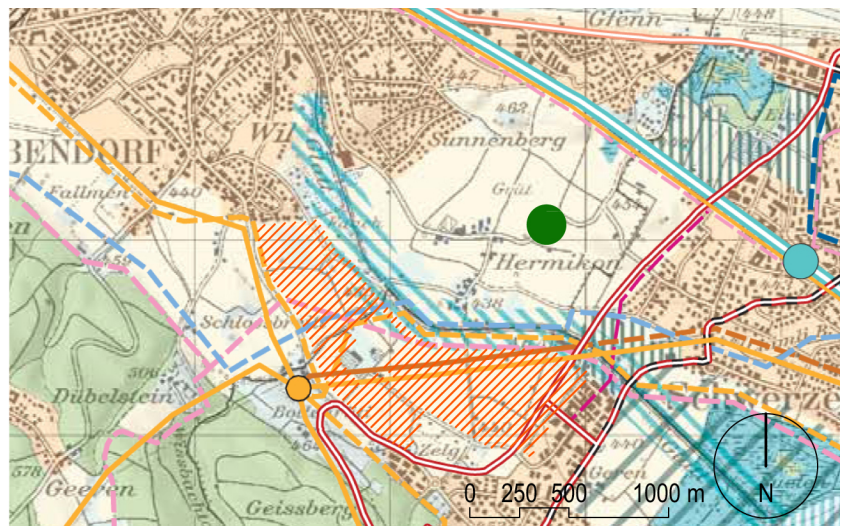
Gemäss Art. 42 Abs. 1 LFG kann der Bundesrat vorschreiben, dass Bauten und andere Hindernisse in einem bestimmten Umkreis von Flughäfen oder Flugsicherungsanlagen oder in einem bestimmten Abstand von Flugwegen nur errichtet werden dürfen, wenn sie die Sicherheit der Luftfahrt nicht beeinträchtigen (Sicherheitszonen).

Kantonaler Richtplan

Das Gebiet zwischen Dübendorf und Fällanden ist im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet klassiert. Weitere relevante Karteneinträge für das Gebiet sind bestehende Wassertransport-, Kabel- und Erdgastransportleitungen. Darüber hinaus ist entlang der Glatt eine Gewässerrevitalisierung vorgesehen und langfristig ist eine Umfahrungsstrasse geplant.

Karte Verkehr und
Ver- und Entsorgung

-  Zukünftiger Standort Hermikon
-  Möglicher Ort für zukünftiger Standort
-  Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
-  Gewässerrevitalisierung
-  Bestehende Wassertransportleitung
-  Bestehende Kabelleitung
-  Bestehende Erdgasleitung > 5 bar
-  Bestehende Höchstspannungsleitung
-  Geplante Höchstspannungsleitung



Speziallandwirtschaftszonen

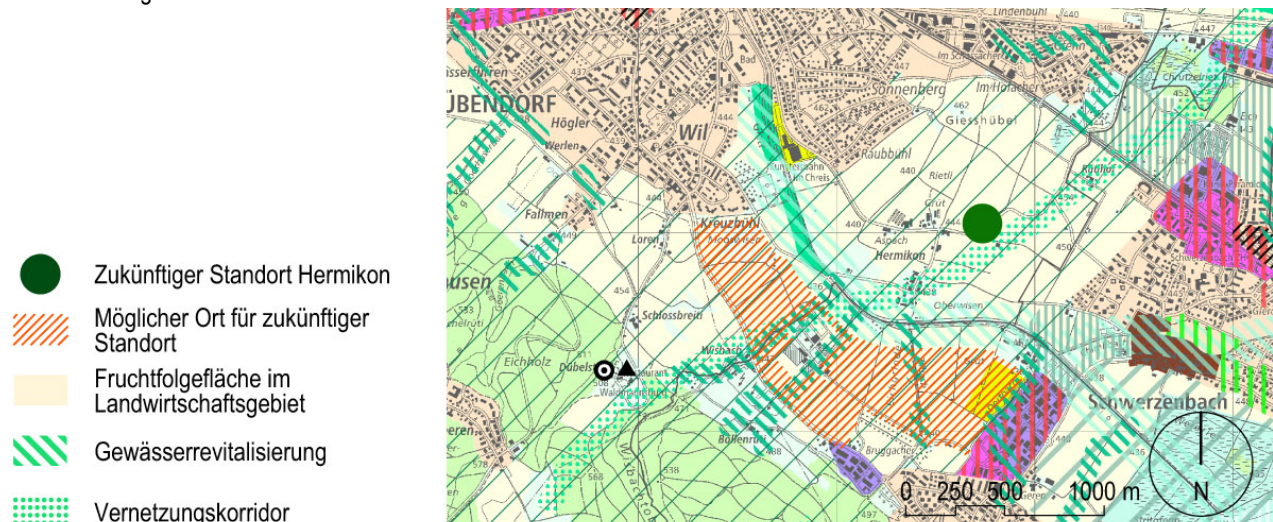
Im Richtplan sind die Grundsätze festgehalten, welche bei der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen beachtet werden müssen (vgl. Kap. 3.2-2). Im Zusammenhang mit dem Pflanzenbau gilt namentlich der Grundsatz, dass Bauten und Anlagen für Nutzungen mit hohem Energieverbrauch (z.B. Gewächshäuser) vorhandene ortsgebundene Abwärme (Abwasserreinigungsanlagen, Kehrriechverbrennungsanlagen usw.) verwenden sollen. Die Umsetzung einer Speziallandwirtschaftszone erfordert ein Planungsverfahren (Gestaltungsplan).

Regionaler Richtplan (RRB 123/2018)

Das Gebiet zwischen den Siedlungskörpern von Dübendorf und Schwerzenbach ist grossflächig als Landschaftsförderungsgebiet ausgeschieden (Objekt Zürichberg-Gfenn). Die als solche bezeichneten Landschaftsräume sind wegen ihres Erholungswertes, ihrer landschaftlichen Eigenart und ihrer biologisch-ökologischen Vielfalt in ihrem Charakter zu erhalten oder weiterzuentwickeln. Die Landschaft wird dabei als unteilbares Ganzes aufgefasst.

Die ökologische Vernetzung Glattraum ist von regionaler Bedeutung, da den Ufern eine zentrale Bedeutung als Naherholungsgebiet zukommt. Sie hat weiter zum Ziel, die Ausbreitungs- und Austauschmöglichkeiten von bodengebundenen Tiergruppen zu verbessern. Auch deshalb ist es wichtig, intakt gebliebene, grösserflächige Landschaftskammern zu erhalten.

Karte Siedlung und Landschaft

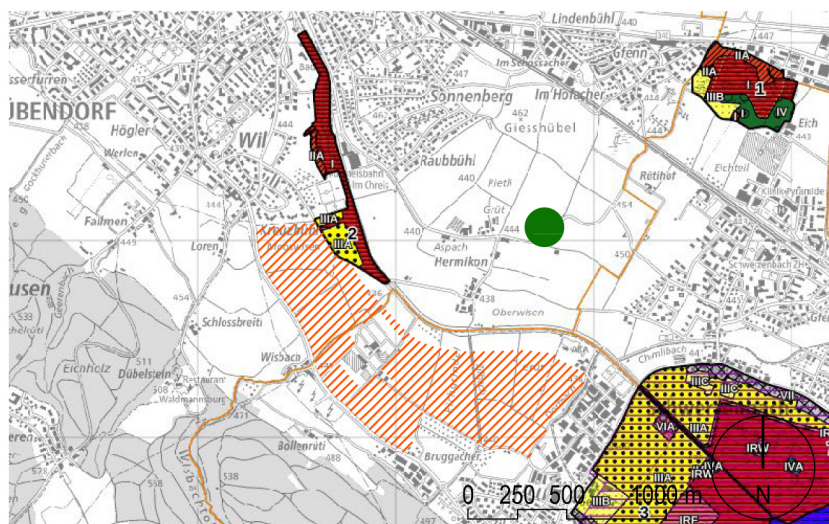


Schutzgebiete

Das 1980 festgesetzte "Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler (regionaler/kantonal) Bedeutung" ist behördenverbindlich, hat jedoch keine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zur Folge. Das Schutzziel im besagten Gebiet ist die umfassende und ungeschmälerzte Erhaltung der Schutzobjekte als Lebensräume seltener und geschützter Tier- und Pflanzenarten und -gemeinschaften sowie als wesentliche Elemente der Landschaft und als Zeugen früherer Bewirtschaftungsformen. Die Schutzanordnungen resp. Pflegemassnahmen sind der Schutzverordnung Dübendorf zu entnehmen.

Überkommunaler Natur- und Landschaftsschutz

- Zukünftiger Standort Hermikon
- Möglicher Ort für zukünftiger Standort
- Naturschutzzonen
- I
- Naturschutzumgebungszonen
- IIA
- Landschaftsschutzzonen
- IIIA
- Naturschutzzonen
- I
- Naturschutzumgebungszonen
- IIA
- Landschaftsschutzzonen
- IIIA



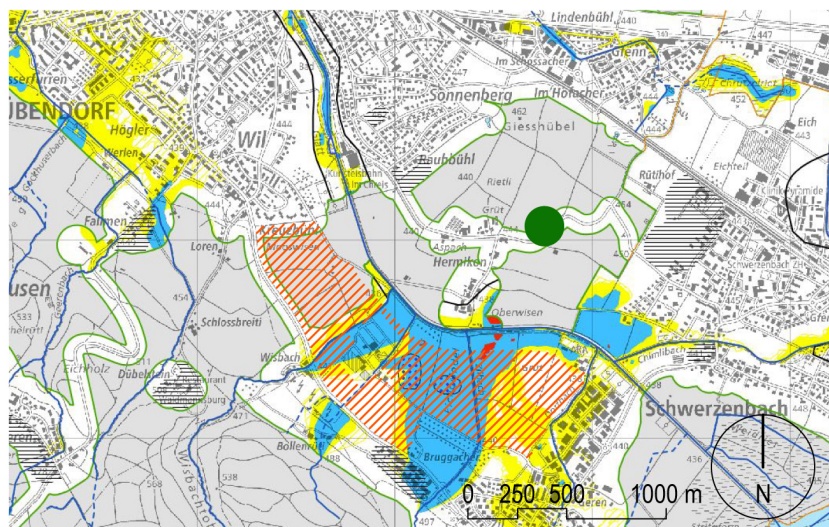
Gefahrenkarte

Hochwasserschutz

Das Gebiet zwischen Dübendorf und Fällanden liegt gemäss Gefahrenkartierung in Gefährdungsbereich (Hochwasser).

Naturefahrenekarte

- Zukünftiger Standort Hermikon
- Möglicher Ort für zukünftiger Standort
- Gebiet noch ohne Gefahrenkarte
- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- keine oder vernachlässigbare Gefährdung
- Oberflächenabfluss/ Vermassung
- Grundwasseraufstoss



LEK Dübendorf

	<p>Der betroffene Landschaftsraum steht aufgrund der regen Bautätigkeiten im Glattal stark unter Druck. Gemäss der Klassierung des Landschaftsentwicklungskonzepts Dübendorf sind die Landschaftsräume 2, 3 und 5 betroffen. Ihnen allen ist gemein, dass Koordinationsbedarf mit der generellen Entwässerungsplanung der Stadt Dübendorf (Hochwasserschutzmassnahmen, Ausschöpfung von Revitalisierungspotenzialen) und mit Planungen betreffend die Glatt besteht (Massnahmenplanung Wasser, Einzugsgebiet der Glatt, AWEL; Hochwasserschutzprojekt für die Glatt, AWEL).</p>
Landschaftsraum 2: Kulturlandschaftsgürtel im Gebiet Ziegelhütte bis Probstei	<p>Die offene Kulturlandschaft entlang des Nordfusses des Zürichbergs umfasst vielfältige Schwerpunkte betreffend Natur- und Landschaftsschutz. Defizite bestehen in der hohen Nachfrage der Erholungssuchenden und der teilweise ungenügenden Abflusskapazitäten der Bäche.</p>
Landschaftsraum 3: Endmoränenlandschaft Gfenn– Sunnenberg–Kreuzbühl–Schlossbreite	<p>Der Endmoränenlandschaft Gfenn–Hermikon–Schlossbreite wird ein hoher ökologischer, landschaftsschützerischer und geomorphologischer Wert attestiert. Der Landschaftsraum wird als Vorranggebiet für die Förderung von typischen Lebensräumen der offenen Kulturlandschaft eingestuft.</p>
Landschaftsraum 5: Glatt und Seitengewässer im Siedlungsgebiet	<p>Der Landschaftsraum wird durch kanalisierte, verbaute Fließgewässer charakterisiert. Nur auf Teilstrecken sind naturnahe Lebensräume vorzufinden. Den Fließgewässern kommt eine sehr hohe Freiraum- und Erholungsbedeutung zu.</p>
Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)	<p>Von Hochspannungs-Freileitungen geht nichtionisierende Strahlung (NIS) aus, die erst in einer gewissen Entfernung zur Anlage unter den Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla (1 μT) sinkt. Der Bereich um die Anlage herum, in dem die NIS-Belastung höher als 1 Mikrottesla ist, nennt sich NIS-Korridor.</p>
Art. 16 Anforderungen an die Ausscheidung von Bauzonen	<p>Gemäss Art 16 NISV dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 (1 μT) von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.</p>
Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN)	<p>Mit der Anordnung der Räumlichkeiten, welche dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, können die Vorgaben der NISV eingehalten werden.</p>

Übersicht Planungsgrundlagen Dübendorf / Fällanden

Hauptsitz Beerstecher
Dübendorf, Hochbord

Siedlungsgebiet
nach kantonalem Richtplan

Archäologische Zonen

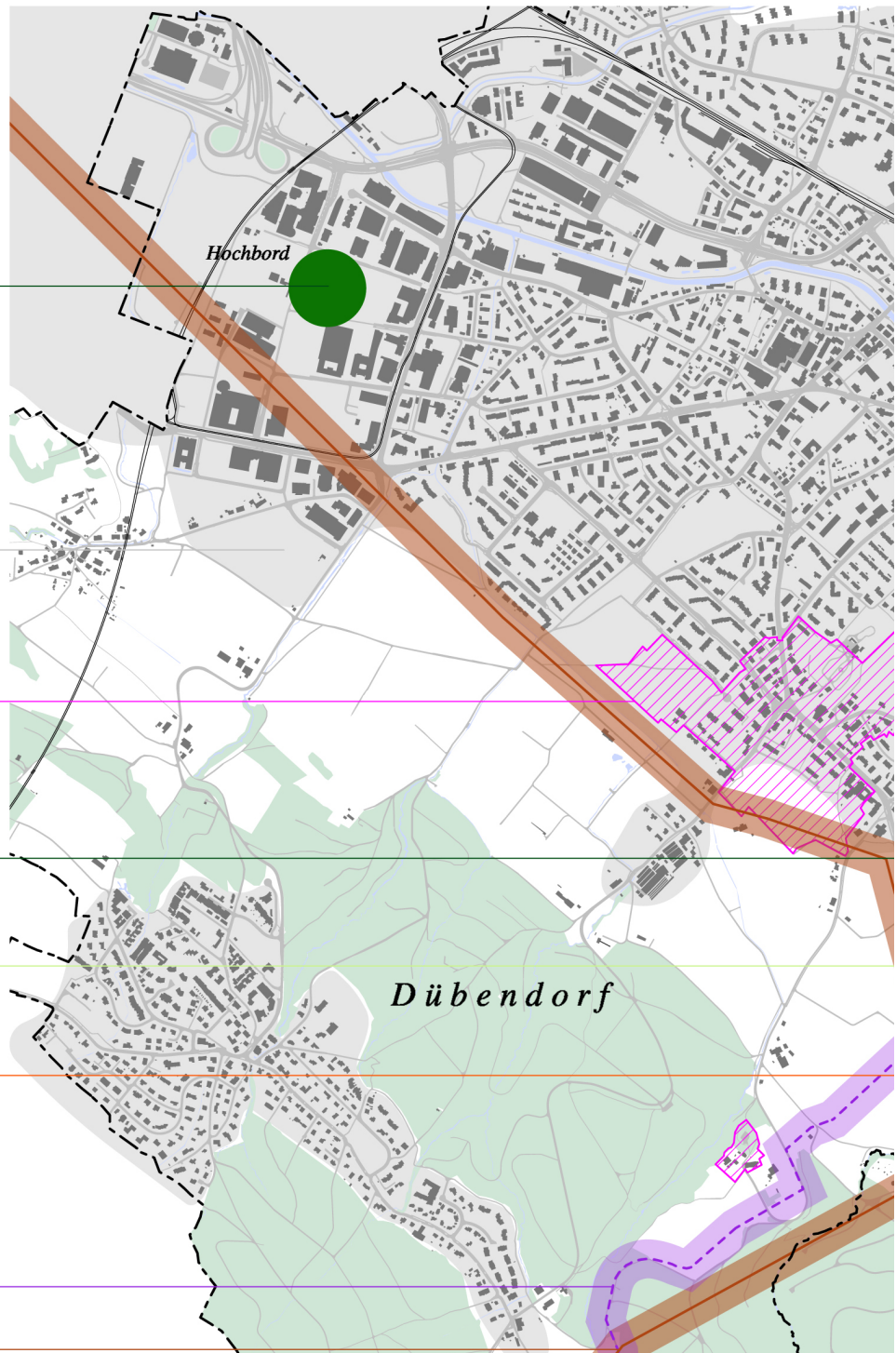
Standort Hermikon
Beerstecher AG

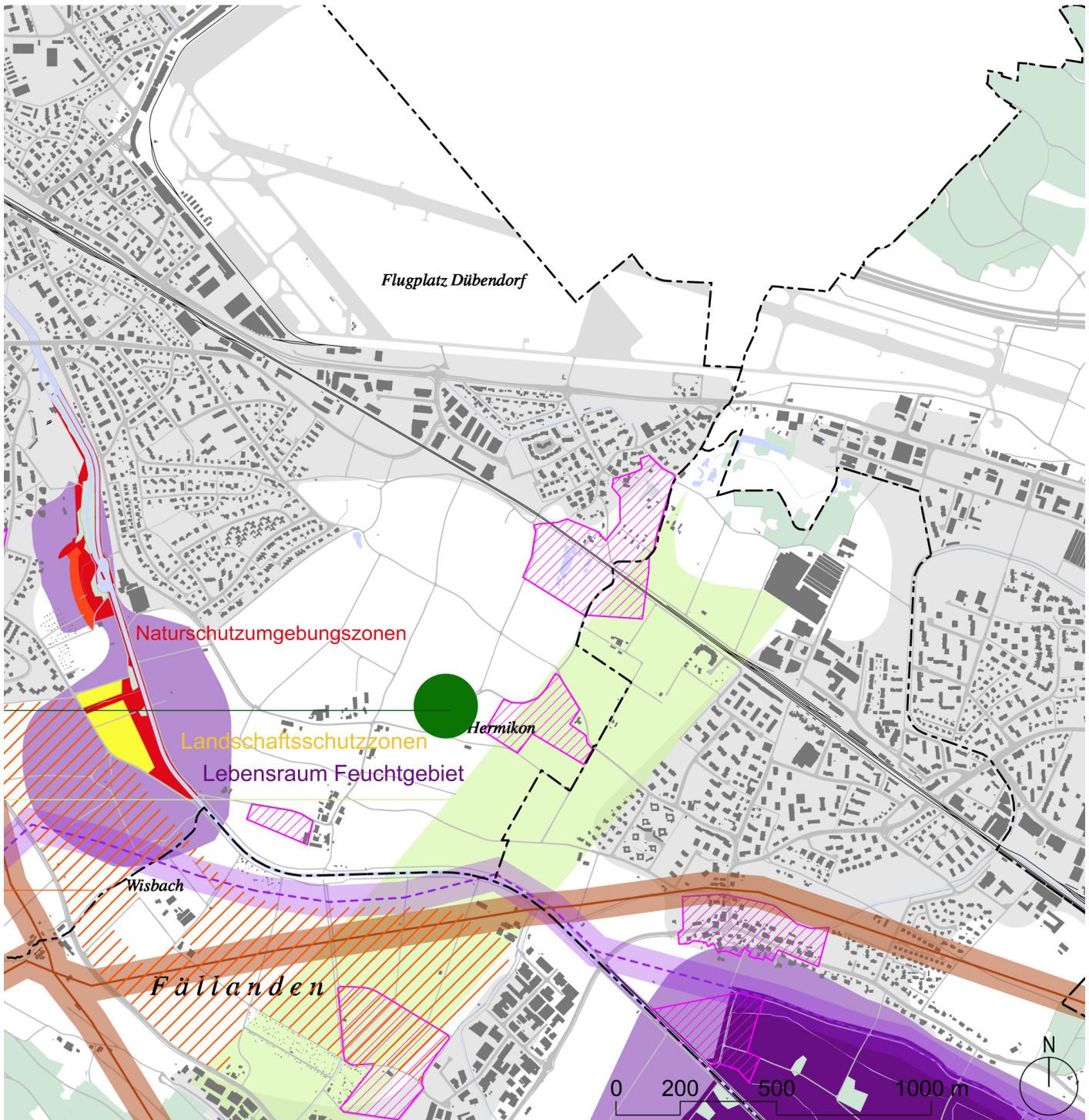
Korridor Wald
gemäss Nationalem ökologischem
Netzwerk (REN)

Möglicher Ort für
zukünftiger Standort

Erdgasleitung 25 bar
Sicherheitsabstand 50 m

Hochspannungsleitung
Sicherheitsabstand 50 m





Kriterienraster Gewächshäuser

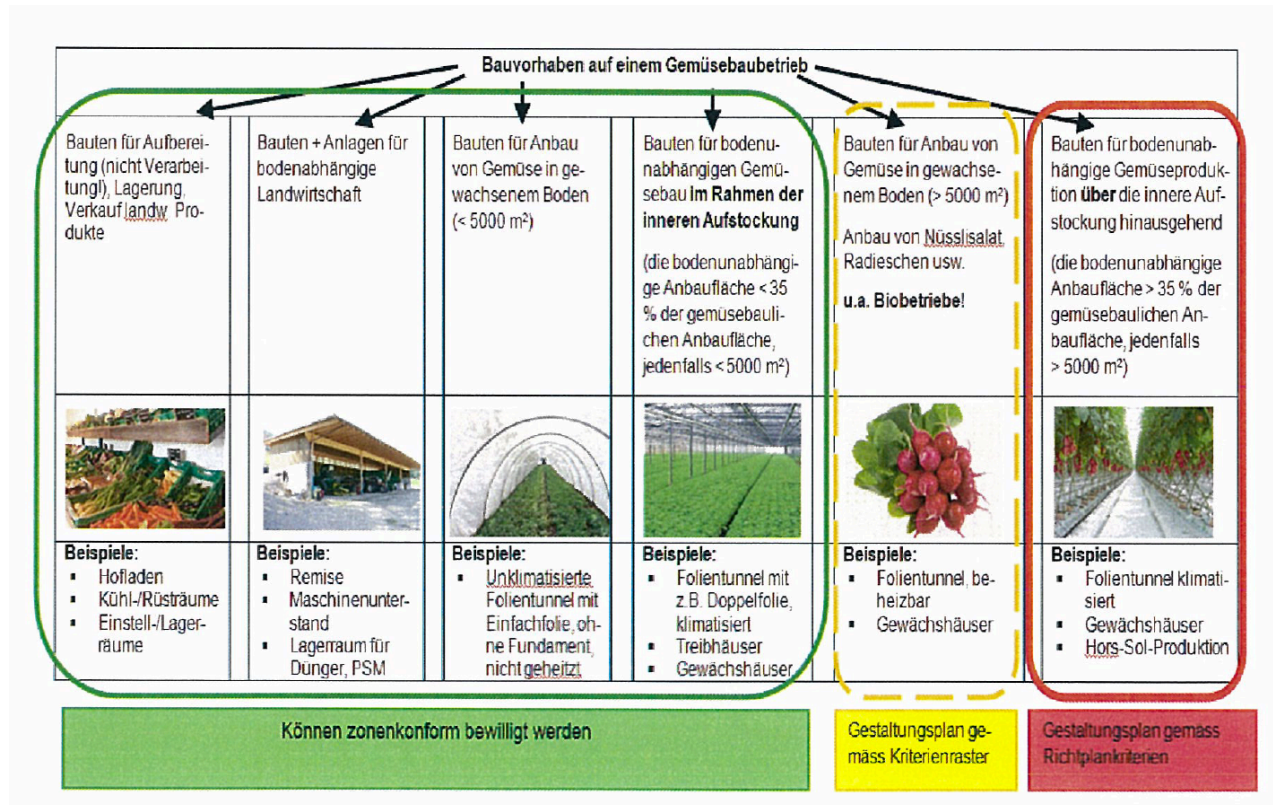
Kategorie 1
Können zonenkonform bewilligt werden

Kategorie 2
Gestaltungsplan gemäss Kriterienraster

Kategorie 3
Gestaltungsplan gemäss Richtplan-
kriterien

Der Kanton Zürich unterteilt Bauvorhaben auf Gemüsebaubetrieben in drei Kategorien, welche das Planungsverfahren bestimmen.

- Zonenkonform bewilligungsfähige Bauvorhaben: Einfache Bauten für den Anbau von Gemüse in gewachsenem Boden (< 5'000 m²)
- Gestaltungsplanpflichtige Bauvorhaben gemäss Kriterienraster: Bauten für den Anbau von Gemüse in gewachsenem Boden (> 5'000 m²)
- Gestaltungsplanpflichtige Bauvorhaben gemäss Richtplankriterien: Bauten für die bodenunabhängige Gemüseproduktion, welche über die innere Aufstockung hinausgehen (Art. 16a Abs. 3 RPG)



! ERKENNTNIS

- Erarbeitung von getrennten (jedoch koordinierten) Gestaltungsplänen für die beiden Standorte Grütägert Hermikon (Erweiterung) und einen neuen Standort im Suchraum (Aussiedlung) erforderlich
- Prüfung regionaler Richtplaneintrag zur Sicherung der lokalen Gemüseproduktion

3. Zielsetzungen

Raumplanerische Zielsetzungen

- Sicherung der Versorgungsbasis
- Optimale Anbindung ans Verkehrsnetz
- Integration in die Landschaft
- Steigerung der Biodiversität
- Energetisch zweckmässige Anlage(n)
- Berücksichtigung von Naturgefahren
- Integration der Naherholungsfunktion
- Ermöglichung der Entwicklung des Gebiets Hochbord
- Umweltschonende Produktion ermöglichen

Betriebswirtschaftliche Zielsetzungen

- Rückzug aus dem Gebiet Hochbord ermöglichen
- Planungssicherheit schaffen
- Investitionssicherheit bieten
- Wettbewerbsfähigkeit gegenüber ausländischer Produktion stärken
- Effizienz steigern
- Zeitgemässe Arbeitsbedingungen schaffen

! ERKENNTNIS

- Aussiedlung des Betriebs Beerstecher für die Entwicklung des Hochbords zentral

4. Standort Hochbord

4.1 Absicht

Idee

Der Betrieb Beerstecher soll sich mittelfristig vollständig aus dem Gebiet Hochbord zurückziehen und die heutige Infrastruktur auf zwei neue, moderne und zentral gelegene Standorte verteilen. Die Fläche, die der Betrieb Beerstecher im Hochbord besetzt, soll gemäss dem Entwicklungskonzept für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

4.2 Situation

Hauptsitz

Momentan bildet der Standort im Hochbord den Hauptsitz und somit auch den Dreh- und Angelpunkt des Betriebs. Dadurch, dass die Rüsthallen im Hochbord stehen, wird die gesamte Ernte dort aufbereitet und für die Auslieferung an die Kunden vorbereitet.

Eine Verlegung des Hauptsitzes erfordert eine planungsrechtlich sichere Ausgangslage. Zudem müssen die einzelnen Betriebsteile schrittweise ausgesiedelt werden können.

Ziel

Mit einem Gestaltungsplan werden auf den Grundstücken im Hochbord zonenkonforme und hochwertige Wohnbauten realisiert.

5. Standort Grütägert, Hermikon

5.1 Absicht

Idee

Am Standort Grütägert in Hermikon soll der Grossteil des Fahrzeugparks des Betriebs Beerstecher untergebracht werden. Durch die zentrale Lage in der Landwirtschaftszone und der bestehenden Infrastruktur mit der Maschinenhalle ist der Standort optimal dafür geeignet.

Um die Maschinen aus dem Hochbord unterzubringen, muss die Maschinenhalle erweitert werden. Um eine optimale Wartung der Fahrzeuge und Maschinen sicherzustellen, wird ein Werkstattgebäude neben der Maschinenhalle errichtet, welches die alten Scheunen hinter dem Wohnhaus ersetzt. Die Nachfrage nach Unterkünften für die Erntehelfer vor Ort kann mit einem Innenausbau des "Maihofs" gedeckt werden. Die erforderlichen betriebsnahen Büroräumlichkeiten können in der Maschinenhalle oder im "Maihof" eingerichtet werden. Auf den hinterliegenden Anbauflächen wurden bereits die ersten Folientunnel erstellt. Die Bewirtschaftung der Flächen rund um den Standort Hermikon wird dadurch optimiert und das Fahrtenaufkommen kann reduziert werden.

5.2 Situation



Anlage bei Vollausbau

Am Standort Hermikon sind folgende Anlagen geplant:

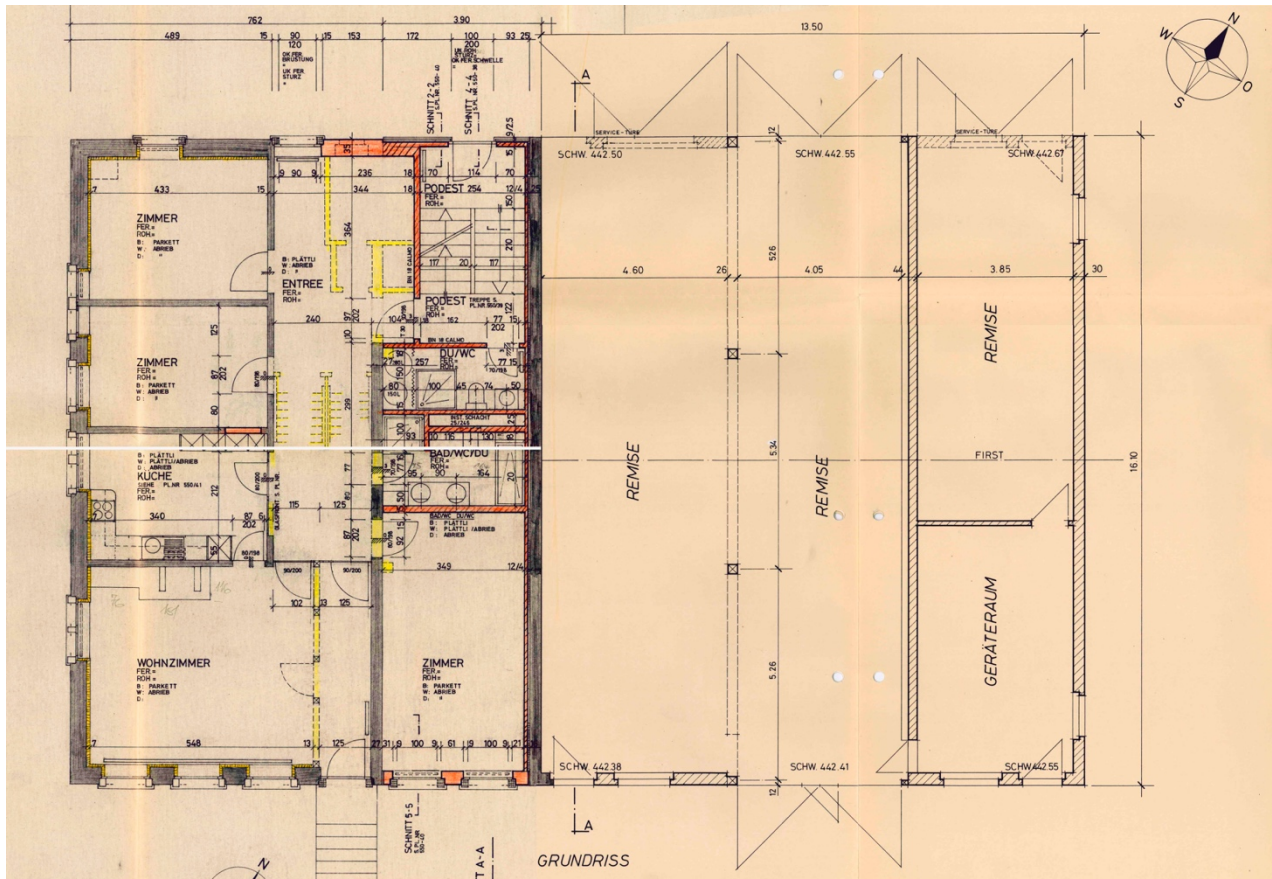
		bestehend	neu Total
Wohnen	• Unterkunft für Erntehelfer (Betten)	30	50
	• Abwartwohnung (Zimmer)	2.5	2.5
Betriebsinfrastruktur	• Maschinenhalle (m ²)	1'200	2'400
	• Werkstatt	-	200
	• Hofladen		
Anbau/Produktion	• Folientunnel unbeheizt ¹⁾ (m ²)	5'000	10'000
	• Obst- und Beerenkulturen		10'000

¹⁾ Die Errichtung von 5'000 m² Folientunnel wurde mit der Bewilligung vom 5. April 2017 – für eine befristete Zeit – bereits ermöglicht.

Maihof (Hermikon) Ausbau Unterkünfte

Am heutigen Standort in Hermikon, dem Maihof, sind die Unterkünfte der Erntehelfer in einem Gebäudeteil des ehemaligen Bauernhofs angeordnet. Um die Nachfrage nach den Betten vor allem in den Sommermonaten an diesem Standort decken zu können, soll der Hof umorganisiert werden (bestehendes Volumen nutzen).

Umbaupläne des Maihofs 1984/1986



Heutige Nutzung

Im westlichen Teil des Gebäudes bestehen bereits heute Unterkünfte für Erntehelfer.

Der östliche Teil dient als Remise respektive beherbergt ein kleines Büro sowie einen Lagerraum.

Ausbaupotential

Hermikon liegt mehrere hundert Meter vom Siedlungsgebiet entfernt. Das vorhandene Ausbaupotential dürfte die erforderlichen Räumlichkeiten für die Erntehelfer problemlos abdecken.





5.3 Erschliessung

Situation

Der Standort Hermikon wird über die kommunale Hermikonerstrasse (übrige Gemeindestrasse) erschlossen. Mit einem durchschnittlichen Werkstagsverkehr (DWV) von 5'617 Fahrzeugen/Tag ist die Strasse kaum befahren. Sie stellt jedoch einen beliebten Schleichweg dar, um dem Verkehr auf der Dübendorf-/Fällandenstrasse auszuweichen.

Maschinen

Am Standort in Hermikon befindet sich die Maschinenhalle. Die Maschinen werden für die Bewirtschaftung der umliegenden Felder eingesetzt.

Ernte

Die Ernte wird – heute – ins Hochbord gefahren und dort aufbereitet.

Optimierung

Die Ernte soll zukünftig möglichst in der nahen Umgebung der Felder aufbereitet werden. Dadurch sollen die Fahrten aus dem Siedlungsgebiet verlagert werden.

! ERKENNTNIS

- Landwirtschaftliche Maschinen sollten vor Ort zur Verfügung stehen
- Kurze Wege stehen im Vordergrund
- Aussiedlung optimiert das Verkehrsaufkommen
- Zentraler Standort für die Bewirtschaftung ist der Maihof

6. Standort Hinwil

6.1 Situation

Modernes Gewächshaus

Der Standort Hinwil wurde 2015 eingeweiht. Die dortige Infrastruktur ist hochmodern und entspricht den Bedürfnissen. Ein Ausbau dieses "abgelegenen" Betriebsstandorts scheint aus aktueller Sicht unzweckmässig.



Quelle: beerstecher.ch



Quelle: beerstecher.ch

6.2 Erschliessung

Situation

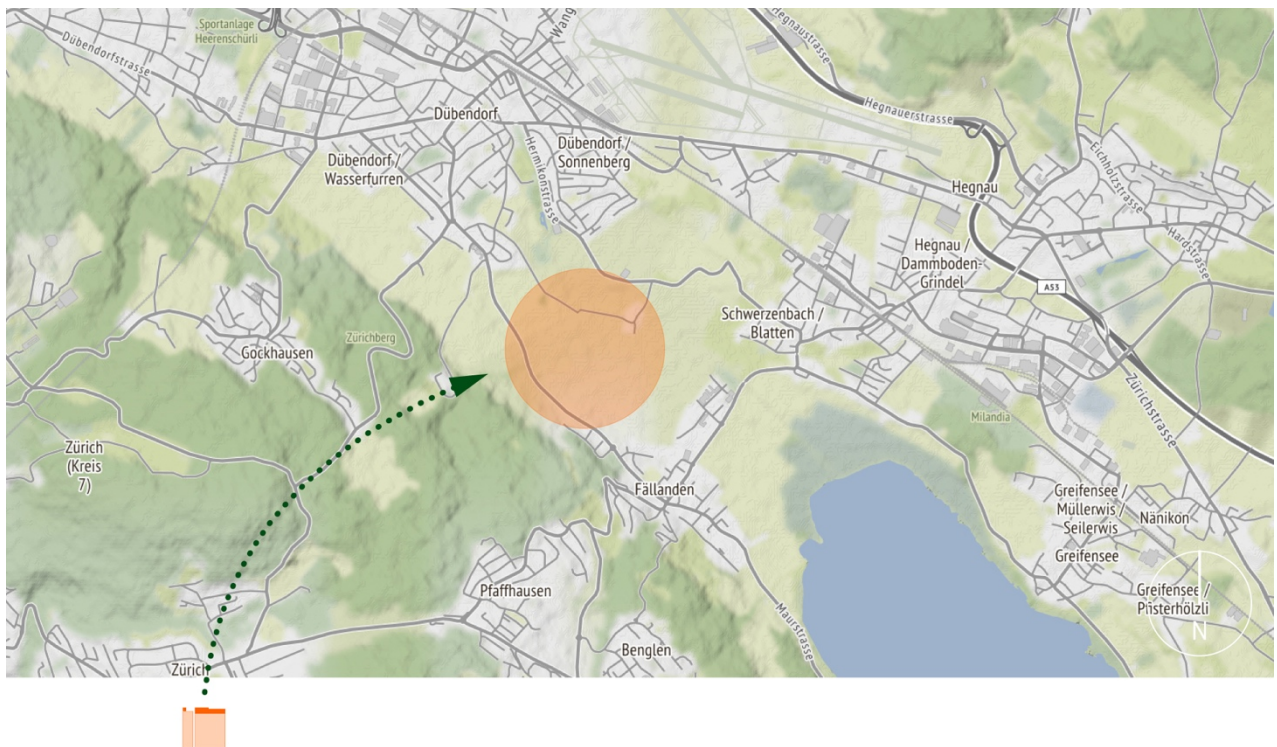
Das Gewächshaus verfügt über eine genügende Erschliessung. Da die Erschliessung durch das Hinwiler Industriequartier führt, spielen die Fahrten, welche sich auf ein Minimum begrenzen, keine grosse Rolle.

7. Neuer Standort im Suchraum

7.1 Situation

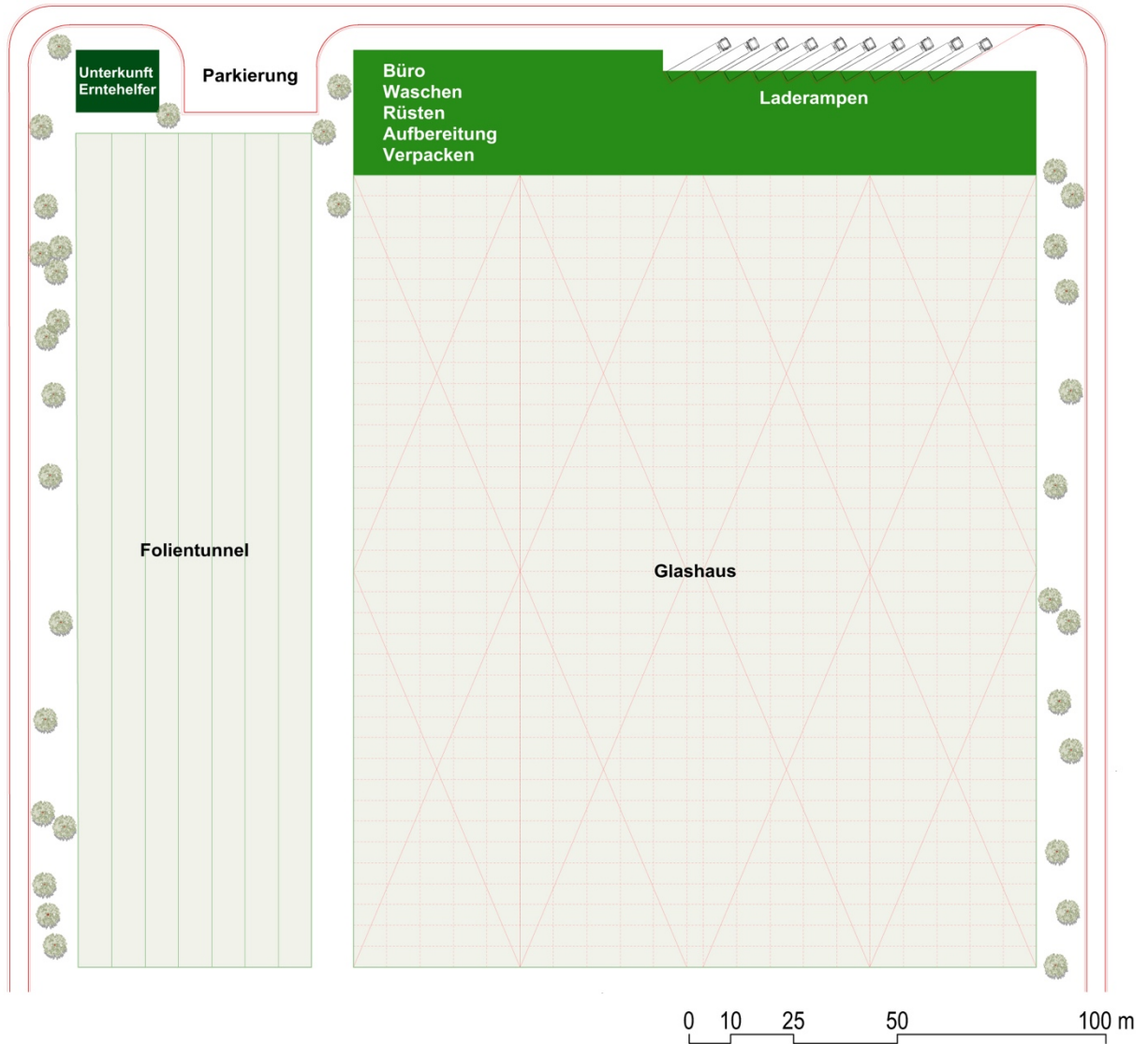
Zukünftiger Standort

Aufgrund der bodenabhängigen Produktion (Felder) und des Anschlusses an eine übergeordnete Strasse soll der zukünftige Standort im vorgegebenen Suchraum liegen.



Am neuen Standort ist folgende Infrastruktur geplant:

Wohnen	<ul style="list-style-type: none">• Unterkunft für Erntehelfer 40 Betten• Abwartswohnung 3-Zimmerwohnung
Betriebsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Büro Geschäftsleitung 100 m²• Büro Verkauf 200 m²• Rüsthalle 5'000 m²• Garage 7 Abstellplätze• Rampen 12 Stk.
Anbau/Produktion	<ul style="list-style-type: none">• Glashaus 30'000 m²• Folientunnel beheizt 12'000 m²



7.2 Erschliessung

Situation

Der neue Standort könnte über die Fällanden-/Dübendorfstrasse erschlossen werden. Die stark befahrene Strasse (DWV 17'468 Fhrz/Tag) verfügt vom Kreisel am Ortseingang von Fällanden bis zu den Linksabbiegespuren beim Unterwerk der EKZ über eine Busspur.

Optimierung

Am neuen Standort wird neu die zonenkomforme Aufbereitung des Gemüses stattfinden. Das heisst, der neue Standort wird neu der Dreh- und Angelpunkt des Betriebs. Die ganze Spedition wird über diesen Standort abgewickelt. In der Hochsaison, d.h. in den Sommermonaten, werden ca. 15 LKW-Fahrten pro Tag erwartet. In den Wintermonaten werden es ca. 5 pro Tag sein.

Verbindung der beiden Standorte

Einen wichtigen Punkt der Aussiedlung stellt der Betriebsverkehr dar. Vor allem die Verbindung der beiden künftigen Standorte ist essenziell.

Nach Inbetriebnahme der beiden Standorte stehen an beiden Standorten genügend Abstellflächen für die landwirtschaftlichen Maschinen zur Verfügung.

Erntehelfer

Grundsätzlich müssen nur noch die Erntehelfer zwischen den beiden Standorten zirkulieren. Aber auch dieser Austausch wird merklich minimal ausfallen, da an beiden Standorten die Unterbringung von Erntehelfern angedacht ist. In der Hochsaison kann mit ca. 4 Fahrten am Tag gerechnet werden.

Ernte

Eine zentrale Aufbereitung der Ernte ist zweckmässig. Das bedeutet, dass das Gemüse am neuen Standort gewaschen, aussortiert, verpackt und für den Abtransport vorbereitet wird. Somit muss die gesamte Ernte an einen Standort gebracht werden.

! ERKENNTNIS

- Optimierungspotential vorhanden beim Betriebsverkehr wie auch beim Abtransport
- Aussiedlung bringt Klärung der Verkehrsbeziehungen

8. Planungsablauf

8.1 Zeitplan

Betriebsverlegung

Auf den folgenden Seiten wird der voraussichtliche optimale Planungsablauf dargestellt.

Hochbord Rüsthalle

Die Baubewilligung für die Rüsthalle im Hochbord ist zeitlich auf 15 Jahre begrenzt.

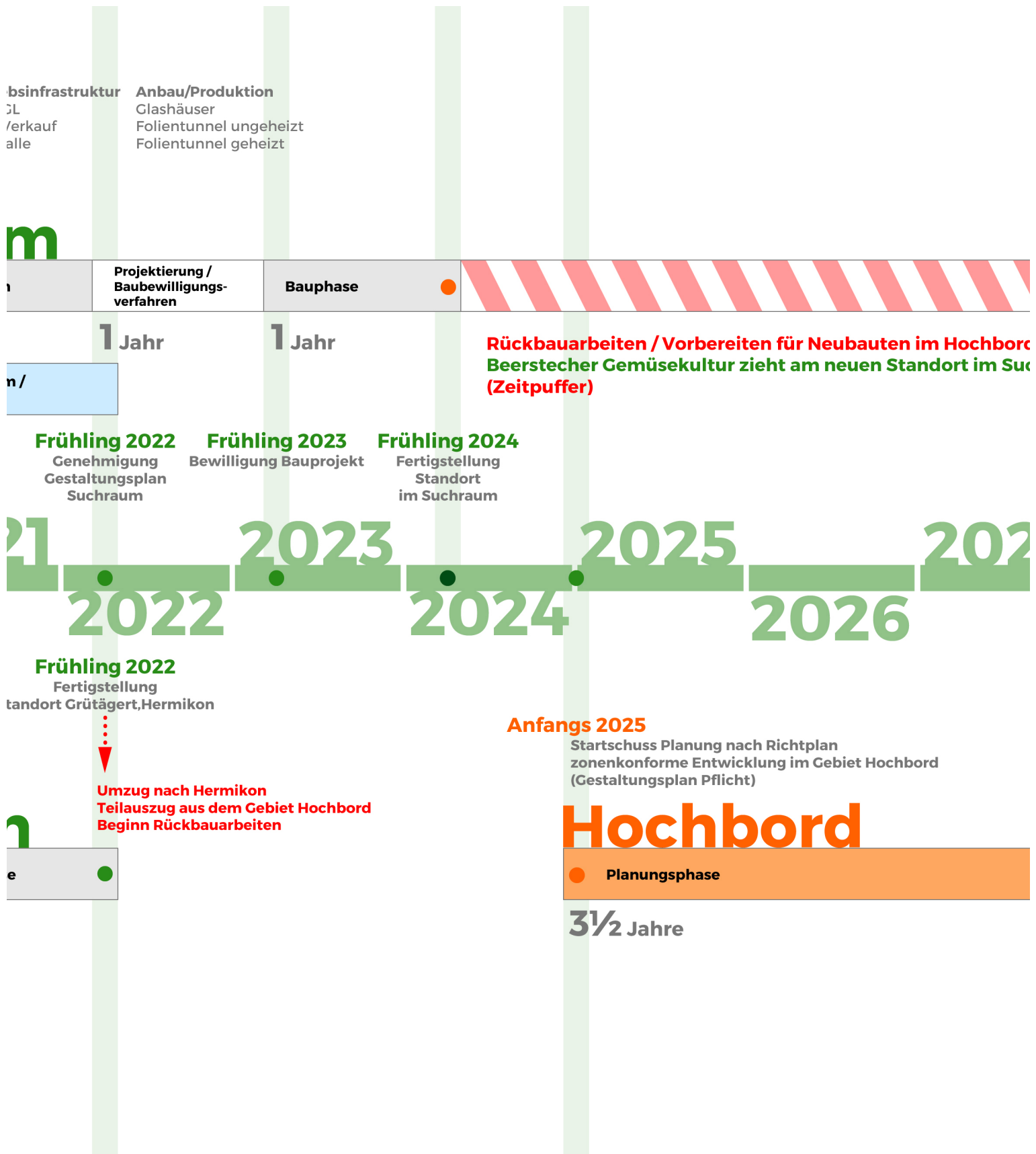
Hermikon Folientunnel

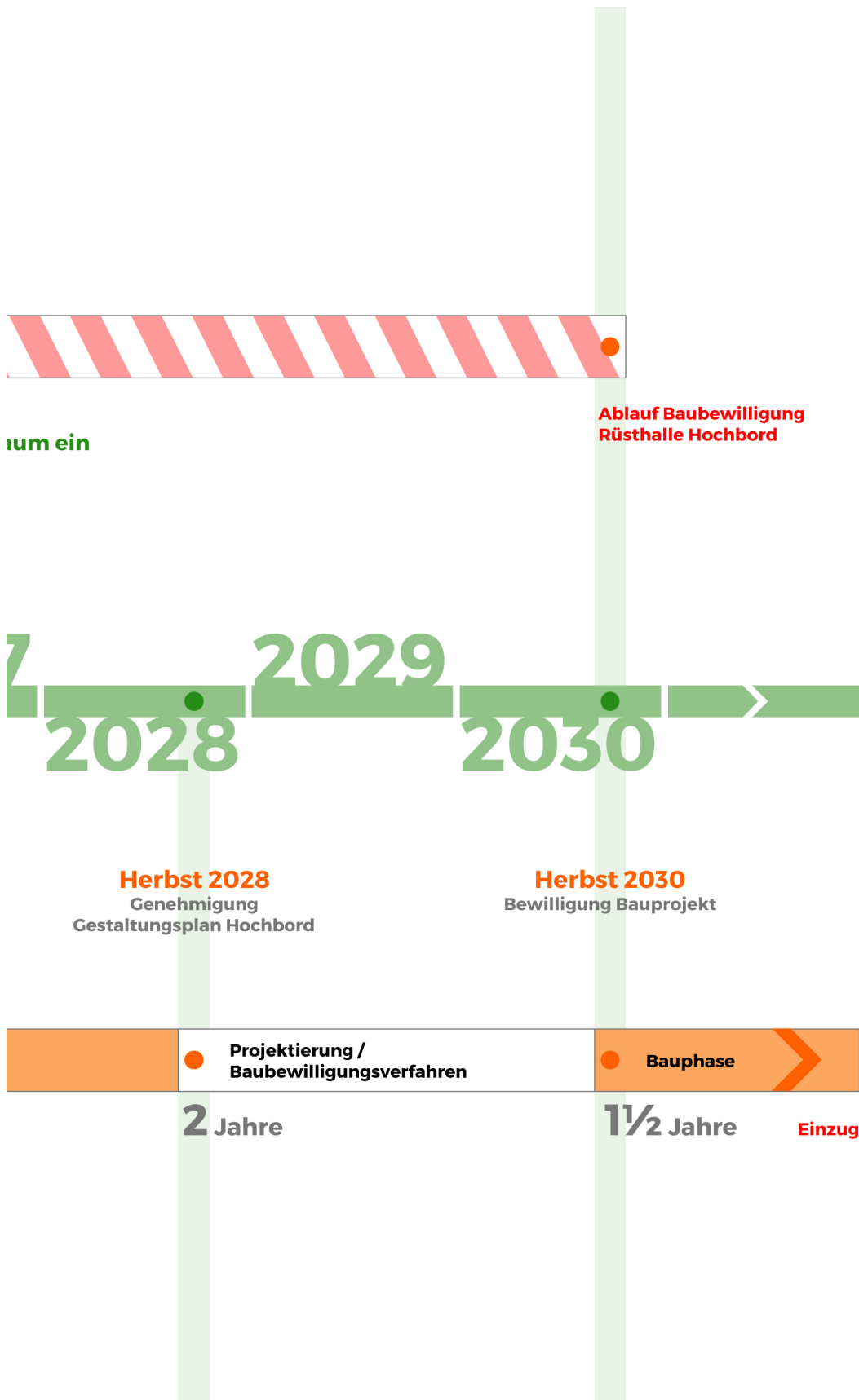
Die Baubewilligung für die Folientunnel in Hermikon wurde per 5. April 2017 für eine befristete Zeit erteilt.

! ERKENNTNIS

- Koordinationsbedarf zwischen Kanton, Gemeinden und Beerstecher erforderlich
- Zwei Gestaltungspläne basierend auf einem Masterplan zweckmässig
- Entwicklung Gebiet Hochbord, sobald Planungssicherheit für Aussiedlung besteht







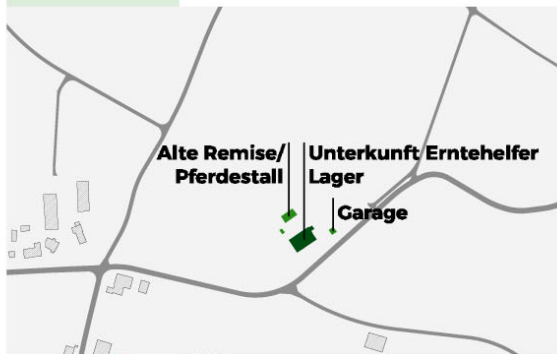
Sinnvolle Ablösung des
Standorts Hochbord

8.2 Etappierung

Es wird eine etappierte Ablösung der Nutzungen im Hochbord angestrebt. Das heisst, dass die Firma Beerstecher Schritt für Schritt den Standort im Hochbord zurückbaut und die Nutzungen auf die zwei neuen Standorte aufteilt. Es ist zu beachten, dass der Betrieb immer aufrechterhalten werden muss und jederzeit eine sinnvolle Abwicklung der Arbeiten gewährleistet ist.

Ausgangslage

Schritt 1



- Wohn- und Unterkunftsbauten
- Betriebliche
Infrastrukturbauten
- Gewächshäuser
- Rückbau / Verlagerung
- neu an diesem Standort

Grütägert, Hermikon

Hochbord



2010

2012

2014

2016

2011

2013

2015

