



## ANTRAG

des Stadtrates vom 26. März 2019



### GR Geschäfts-Nr. 71/2019

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

### **Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan "Obere Mühle", Teilrevision Kernzonenplan 2 Oberdorf und Teilrevision Zonenplan**

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 26. März 2019, gestützt Art. 29, Abs. 4, Ziff. 1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans „Obere Mühle“, bestehend aus den Vorschriften vom 22. Februar 2019 und dem Situationsplan 1:500 vom 22. Februar 2019, wird zugestimmt.
  2. Der Teilrevision des Kernzonenplans 2 Oberdorf, gemäss Plan 1:500 vom 22. Februar 2019 wird zugestimmt.
  3. Der Teilrevision des Zonenplans gemäss Plan Situation 1:5000 vom 22. Februar 2019 wird zugestimmt.
  4. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss §7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
  5. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.
  6. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel .....	2
2	Inhalt des Gestaltungsplans .....	3
3	Verfahrensablauf, Mitwirkung .....	4
4	Auswirkungen, Zusammenfassung .....	5
5	Antrag .....	5
	Aktenverzeichnis .....	8

#### 1 Anlass und Ziel

Die Obere Mühle ist ein Kultur- und Begegnungszentrum mit regionaler Ausstrahlung. Das Kulturangebot bewegt sich von Konzerten, Lesungen, Kabarettabenden bis zu Ausstellungen. Zudem gibt es ein umfangreiches Kursangebot und es können Räume gemietet werden. Die Hauptprobleme für den Kulturbetrieb Obere Mühle liegen in der zu geringen Grösse des heutigen Saals, der zu kleinen Bühne sowie dem nicht vorhandenen direkt angrenzenden Foyer-Bereich. Der heute für Kulturveranstaltungen benutzte Hauptsaal im Dachgeschoss der Oberen Mühle war ursprünglich als Übungsraum für Theater gedacht. Seit 1990 handelt es sich bei diesem Saal eigentlich um ein Provisorium, welches die Anforderungen für einen professionellen Betrieb bei weitem nicht erfüllt.

Ein neues Mehrzweckgebäude beim Ensemble Obere Mühle befindet sich seit mehreren Jahren in Planung. Die Idee ist nicht neu: Als 1990 das Hauptgebäude zum heutigen Kulturzentrum umgebaut wurde, hätte im nebenstehenden Ökonomiegebäude auch ein grosser Saal dazugehören sollen. Dessen Umbau und Umnutzung konnte jedoch wegen der Zerstörung durch einen Brand im Jahr 1994 nicht realisiert werden. In der Folge scheiterten 1996 und 1998 die Pläne für zwei Neubauprojekte.

In den Jahren 2011 bis 2013 hat sich der Stadtrat mehrmals mit dem Thema eines Neubaus eines Mehrzweckgebäudes bei der Oberen Mühle beschäftigt. Am 17. November 2011 hielt der Stadtrat unter anderem fest, dass er ein nachhaltiges, qualitativ hochstehendes, gut in die Umgebung integriertes und wirtschaftliches Mehrzwecksaal-Projekt zur Ergänzung des Kulturbetriebs der Oberen Mühle grundsätzlich unterstützt. Das geplante Mehrzweckgebäude mit einem Saal soll sowohl von der Oberen Mühle als auch von Vereinen genutzt werden können. Zudem soll mit dem Mehrzwecksaal die regionale Positionierung des Kulturzentrums Obere Mühle gestärkt werden.

Eine vom Stadtrat eingesetzte Projektgruppe hat 2013/2014 die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen geklärt, die früheren Projekte gesichtet, die Raumbedürfnisse grob definiert sowie das weitere Vorgehen aufgezeigt. Zur Erlangung eines Projekts für das angestrebte Mehrzweckgebäude hat der Stadtrat 2014/2015 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury empfahl dem Stadtrat das Projekt «By The Old Canal» des Planungsteams bernath + widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini) mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG zur weiteren Bearbeitung.



Der Planungsperimeter betrifft primär die Parzellen Kat.-Nr. 13032 und 15391 in der Kernzone K3 mit dem im Kernzonenplan bezeichneten, aber abgebrannten ehemaligen Ökonomie-Gebäude. Mit dem Verlust des Ökonomiegebäudes wurde 1994 das Ensemble Obere Mühle weitgehend zerstört. Ein Wiederaufbau dieses Gebäudes an derselben Stelle wäre aufgrund der geltenden planungs- und baurechtlichen Festlegungen möglich. Der Wiederaufbau des abgebrannten Ökonomiegebäudes wurde geprüft, aufgrund einer Machbarkeitsstudie im Rahmen der Vorbereitung des Projektwettbewerbs aber verworfen. Diese hatte gezeigt, dass die zwingenden Raumansprüche des geplanten Mehrzweckgebäudes nicht innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils Platz finden. Der Projektwettbewerb stellte die Chance dar, eine neue Setzung des Baukörpers im Kontext zu den bestehenden Bauten (Obere Mühle und Alte Schmitte) und zum Platz zu ermöglichen. Die Wirkung der Vorschläge als Teil des prägenden Ensembles gelangte als wesentliches Kriterium bei der Beurteilung der Projekte zur Anwendung. Dem Siegerprojekt des Wettbewerbs attestiert die Jury: "Mit der Schaffung eines gegliederten Ensembles aus Bestand und dreiteiligem Neubau entsteht ein Ort von hoher räumlicher und gestalterischer Kohärenz."

Das neue Mehrzweckgebäude kommt an anderer Stelle zu stehen als das ehemalige Ökonomiegebäude. Es hat zudem eine Gebäudelänge, welche die geltenden Bestimmungen der dortigen Kernzone K3 übersteigt. Die geltenden planungsrechtlichen Festlegungen sind daher anzupassen, um das neue Mehrzweckgebäude in der vorgesehenen Form realisieren zu können. Zentrales Element ist die Festsetzung eines öffentlichen Gestaltungsplans «Obere Mühle», welcher sich inhaltlich am ursprünglichen, 1982 erlassenen, aber 1987 wieder aufgehobenen Gestaltungsplan orientiert, gleichzeitig aber die Anforderungen des geplanten Neubaus berücksichtigt.

Aufgrund der Festsetzung des neuen Gestaltungsplans muss auch der Kernzonenplan Nr. 2 «Oberdorf» angepasst werden, zur Aufhebung des abgebrannten Ökonomie-Gebäudes als bezeichnetes Gebäude.

Eine Grundstücksarrondierung für die Optimierung der Erschliessung im Planungsgebiet bedingt parallel zur Festsetzung des Gestaltungsplans auch noch eine Änderung des Zonenplans. Eine Fläche von 69,1 m<sup>2</sup> wird von der Erholungszone (EA) in die Kernzone (K3) umgezont. Die Einzonung dieser Kleinstfläche dient der Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen. Dafür beantragt die Stadt Dübendorf beim Amt für Raumentwicklung, dass das vorliegende Verfahren vom derzeit geltenden Einzonungsverbot im Kanton Zürich ausgenommen wird. Seit 1. Mai 2019 gilt ein Einzonungsverbot, weil der Kanton noch kein Mehrwertausgleichsgesetz beschlossen und in Kraft gesetzt hat.

## **2 Inhalt des Gestaltungsplans**

Der öffentliche Gestaltungsplan "Obere Mühle" besteht aus den verbindlichen Elementen "Plan" und "Vorschriften" sowie einem erläuternden Bericht ("Planungsbericht") und einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung. In Plan und Vorschriften werden folgende Punkte geregelt:

### *Allgemeine Bestimmungen (Art. 1-4)*

In diesen werden Geltungsbereich (Perimeter), Zweck und das Verhältnis zu geltendem übergeordnetem Recht festgelegt. In Art. 4 wird zudem festgelegt, dass das Siegerprojekt «By The Old Canal» als wegweisendes Richtprojekt in Fragen der architektonischen und gestalterischen Qualität für Bebauung, Freiraum und Erschliessung dient.



#### *Nutzungs- und Baubestimmungen (Art. 5-11)*

In diesem Teil der Vorschriften werden für die einzelnen bestehenden sowie neu vorgesehenen Bauten die zulässigen Nutzungen sowie die baulichen Abmessungen (Geschosse, Höhen, Längen) geregelt. Die genaue Lage wird mit Baubereichen im Plan ausgeschieden. Regelungen müssen auch für "Besondere Gebäude" (gemeint sind Kleinbauten wie z.B. gedeckte Veloabstellanlagen) sowie für die Freiraumgestaltung innerhalb des Perimeters erlassen werden. Art. 11 stellt an diesem sensiblen Ort eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten und des Freiraums sicher.

#### *Verkehrerschliessung und Parkierung (Art. 12 & 13)*

Art. 12 regelt die Anlieferung des Areals. Diese erfolgt im rückwärtigen Bereich des Neubaus und ist im Plan farblich gekennzeichnet. So kann der zentrale Platzbereich möglichst verkehrsuneingeschränkt genutzt werden. Dabei handelt es sich um ein zentrales Element des Siegerprojekts. Diese neue rückwärtige Erschliessung verlangt nach einer Grundstücksarrondierung und diese wiederum nach der in Kapitel 1 beschriebenen Einzonung einer Kleinstfläche.

Art. 13 regelt die Parkierung, insbesondere für Motorfahrzeuge. Aus Berücksichtigung des sensiblen Ortsbildcharakters werden die Motorfahrzeugabstellplätze am bisherigen Ort, entlang der Oberdorfstrasse, vorgesehen und keine neuen Abstellplätze innerhalb des Perimeters geschaffen. Die Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage wurde aus Kostengründen und aus Ortsbildgründen verworfen. Zusätzlich zu den bestehenden Abstellplätzen innerhalb des Perimeters (ca. 28) sind diverse weitere Parkplätze entlang der Oberdorfstrasse und beim Freibad vorhanden.

#### *Umwelt, Versorgung, Entsorgung (Art. 14-17)*

In diesem Teil der Vorschriften finden sich Regelungen zum Hochwasserschutz, zum ökologischen Ausgleich, zur Energie und zur Entsorgung. Erwähnenswert ist, dass die Anforderungen des jeweils gültigen Minergie-Standards für Neubauten verbindlich sind; es wird jedoch grundsätzlich angestrebt, das neue Mehrzweckgebäude nach den Anforderungen des Minergie-P-Standards zu erstellen. Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist vorgesehen, die Baugruppe der Oberen Mühle mittelfristig an einen Fernwärmeverbund (Wärmetransport von der Eishalle an der Hermikonstrasse auf der anderen Flussseite) anzuschliessen. Die Realisierung dessen ist jedoch von Faktoren ausserhalb des Regelungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans abhängig.

Der Planungsbericht gibt ausführlich über die einzelnen im Gestaltungsplan geregelten Punkte Auskunft. Auch die Notwendigkeit für die Teilrevision des Kernzonenplans sowie des Zonenplans (als Teil der Bau- und Zonenordnung) wird ausführlicher erläutert.

### **3 Verfahrensablauf, Mitwirkung**

Der öffentliche Gestaltungsplan "Obere Mühle", die Teilrevision Zonenplan und die Teilrevision Kernzonenplan Nr. 2 «Oberdorf» wurden dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat das Amt für Landschaft und Natur (ALN), das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und die Fachstelle für Lärmschutz (FALS) des Tiefbauamtes zur Stellungnahme eingeladen. Mit Schreiben vom 24. November und vom 12. Dezember 2016 hat das ARE zur Vorlage Stellung genommen (Vorprüfungsbericht). Es hielt die Punkte fest, die noch zu überarbeiten seien, damit der Gestaltungsplan und die Teilrevisionen gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet werden. Unter Berücksichtigung der Anträge stellte es aber bereits die Genehmigung in Aussicht.

Die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht wurden vollständig berücksichtigt und umgesetzt.



Daraufhin wurden der Gestaltungsplan und die Teilrevisionen gemäss § 7 PBG vom 22. September bis 22. November 2017 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Die Gemeinden Dietlikon, Fällanden, Schwerzenbach und Volketswil haben den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet. Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) begrüsst in ihrer Stellungnahme die Umsetzung des Gestaltungsplans zur Realisierung des Mehrzweckgebäudes und stellte keine Anträge. Von den ebenfalls zur Anhörung eingeladenen Ortsparteien sind drei Einwendungen eingegangen. Zwei Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden, eine Einwendung wurde teilweise berücksichtigt.

Über die Behandlung der Einwendungen wurde gemäss § 7 PBG ein separater Bericht erstellt ("Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen", 22. Februar 2019).

#### **4 Auswirkungen, Zusammenfassung**

Ein Brand des bestehenden Ökonomie-Gebäudes zerstörte 1994 das Ensemble Obere Mühle weitgehend. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegte Richtprojekt «By The Old Canal» reagiert städtebaulich-architektonisch subtil auf die bestehende Situation und entwickelt das wertvolle Ensemble weiter. Die Erweiterung des bestehenden Kulturbetriebs der Oberen Mühle zielt auf eine vielfältige Nutzung des Perimeters ab. Einerseits stärkt der neue Saal die regionale Positionierung des Kulturzentrums Obere Mühle und andererseits stehen die Kurs- und Probelokale für verschiedene Bedürfnisse der Bevölkerung zur Verfügung.

Die im Gestaltungsplan verankerte, vorgesehene Freiraumgestaltung wertet den Glattraum im Sinne der regionalen Zielsetzung auf, indem unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und Erholungsräume geschaffen werden und eine naturnahe Umgebungsgestaltung angestrebt wird. Mit den erhöhten energetischen Anforderungen wird auch den Zielsetzungen des Labels "Energistadt" Genüge getan.

#### **5 Antrag**

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans „Obere Mühle“, bestehend aus den Vorschriften vom 22. Februar 2019 und dem Situationsplan 1:500 vom 22. Februar 2019, wird zugestimmt.
2. Der Teilrevision des Kernzonenplans 2 Oberdorf, gemäss Plan 1:500 vom 22. Februar 2019, wird zugestimmt.
3. Der Teilrevision des Zonenplans gemäss Plan Situation 1:5000 vom 22. Februar 2019 wird zugestimmt.
4. Dem Mitwirkungsbericht (Bericht zu den nichtberücksichtigten Einwendungen) gemäss §7 Abs. 3 PBG wird zugestimmt.
5. Der Planungsbericht zum Gestaltungsplan nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen.



Dübendorf, 26. März 2019

Stadtrat Dübendorf

André Ingold  
Stadtpräsident

Simon Winistörfer  
Stadtschreiber-Stv.



**GR Geschäfts-Nr. 71/2019**

---

**Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan "Obere Mühle", Teilrevision Kernzonenplan 2 Oberdorf und Teilrevision Zonenplan**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, Datum

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte

Theo Zobrist  
Präsident

Edith Bohli  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Paul Steiner  
Präsident

Edith Bohli  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom Datum



GR Geschäfts-Nr. 71/2019

---

**Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan "Obere Mühle", Teilrevision Kernzonenplan 2 Oberdorf und Teilrevision Zonenplan**

---

Wir beantragen Zustimmung sofern der Gemeinderat zuvor dem Geschäft GR Nr. 70/2019 „Genehmigung Baukredit Mehrzweckgebäude Obere Mühle inkl. Folgekosten“ zustimmt. Falls das genannte Geschäft abgelehnt wird, beantragen wir Nichteintreten auf das Geschäft GR Nr. 71/2019.

8600 Dübendorf, 26. August 2019

Kommission für Raumplanungs- und Landgeschäfte



Theo Zobrist  
Präsident



Edith Bohli  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum *4. November 2019*

Gemeinderat Dübendorf



Reto Heeb  
Präsident



Edith Bohli  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom Datum

*16. 12. 2019*

2015-372

~~12. Dez. 2019~~

**16. Dez. 2019**



## Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 71/2019

### **Festsetzung Öffentlicher Gestaltungsplan "Obere Mühle", Teilrevision Kernzonenplan 2 Oberdorf und Teilrevision Zonenplan**

---

1. Weisung vom 26. März 2019
2. Stadtratsbeschluss Nr. 19-96 vom 26. März 2019
3. Unterlagen zum Öffentlichen Gestaltungsplan "Obere Mühle", Teilrevision Kernzonenplan 2 Oberdorf und Teilrevision Zonenplan
  - a. Teilrevision Kernzonenplan 2 Oberdorf, Plan 1:500 vom 22. Februar 2019
  - b. Teilrevision Zonenplan, Situationsplan 1:5000 vom 22. Februar 2019
  - c. ÖGP Obere Mühle: Situationsplan 1:500 vom 22. Februar 2019
  - d. ÖGP Obere Mühle: Vorschriften vom 22. Februar 2019
  - e. ÖGP Obere Mühle: Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 22. Februar 2019
  - f. ÖGP Obere Mühle: Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 22. Februar 2019
  - g. Vorprüfungsbericht ARE zur Teilrevision Kernzonenplan und Zonenplan, 24. November 2016
  - h. Vorprüfungsbericht ARE zum Öffentlichen Gestaltungsplan "Obere Mühle", 12. Dezember 2016
  - i. Stellungnahmen/Einwendungen zum ÖGP Obere Mühle im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung, gesammelt
4. Projektwettbewerb Mehrzweckgebäude Obere Mühle, Bericht der Jury, 11. Juni 2015