

Stadt Dübendorf

Stadtplanung

Dübendorf. Obere Mühle Revision öffentlicher Gestaltungsplan

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 30. August 2017 [Entwurf]



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Stadt Dübendorf vertreten durch den Stadtrat
Lothar Ziörjen, Stadtpräsident
Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung,
Marco Forster, Stadtplanung, Projektleitung
T: +41 44 801 67 25, M: marco.forster@duebendorf.ch

Auftragnehmer

Planpartner AG
Lars Kundert, T: +41 44 250 58 80, M: lkundert@planpartner.ch
Annik Nemeth, T: +41 44 250 58 80, M: anemeth@planpartner.ch

Richtprojekt «By The Old Canal»

bernath+widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini), Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt 27106_13A_150617_Abbildungen
Ausschnitt Orthophoto 2014/15, Quelle: GIS-Browser 27106_05A_160601_GIS_Orth2014-15.png



INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Planungsablauf	6
1.3	Inhalte der vorliegenden Planung	6
2	Übergeordnete Planung	7
2.1	Kantonaler Richtplan	7
2.2	Regio-ROK Glattal	7
2.3	Regionaler Richtplan	8
2.4	Naturschutz	8
2.5	Freiraumkonzept Fil Bleu	9
3	Richtprojekt «By The Old Canal»	11
3.1	Zielsetzung und Strategie	11
3.2	Projektwettbewerb	11
3.3	Projektbeschreibung	12
4	Teilrevision Bau- und Zonenordnung	14
5	Teilrevision Kerzonenplan	16
6	Revision Gestaltungsplan «Obere Mühle»	18
6.1	Konzept Gestaltungsplan	18
6.2	Nutzungsplanung	18
6.2.1	Zonenplan	18
6.2.2	Bauordnung	18
6.2.3	Wald	18
6.2.4	Gewässer	18
6.2.5	Grundwasser	23
6.3	Allgemeine Bestimmungen	23
6.4	Nutzungs- und Baubestimmungen	24
6.5	Erschliessung	26
6.5.1	Erreichbarkeit der Oberen Mühle	26
6.5.2	bestehende Parkieranlagen nutzen	28
6.5.3	Erschliessungskonzept Obere Mühle	29
6.5.4	Festlegung im Gestaltungsplan	30
6.6	Umwelt, Versorgung und Entsorgung	31
7	Mitwirkungsverfahren	32
7.1	Erste Kantonale Vorprüfung	32



7.1.1 Teilrevision Zonenplan und Teilrevision Kernzonenplan Oberdorf	32
7.1.2 Revision öffentlicher Gestaltungsplan	32
8 Zusammenfassende Beurteilung	33
A Anhang	34
A1 Richtprojekt «By The Old Canal»	34

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

- Absicht** Der Stadtrat von Dübendorf beabsichtigt, den bestehenden Kulturbetrieb der Oberen Mühle mit einem Ersatzbau für das abgebrannte Ökonomie-Gebäude zu erweitern. Das geplante Mehrzweckgebäude mit einem Saal mit ca. 250 Plätzen 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.
- Planungsgebiet** Das Areal des zu projektierenden Mehrzweckgebäudes liegt zwischen dem Kulturzentrum Obere Mühle und der Oberdorfstrasse. Es ist Bestandteil der Kernzone Oberdorf, die für Dübendorf ein wichtiges historisches Ensemble bildet.

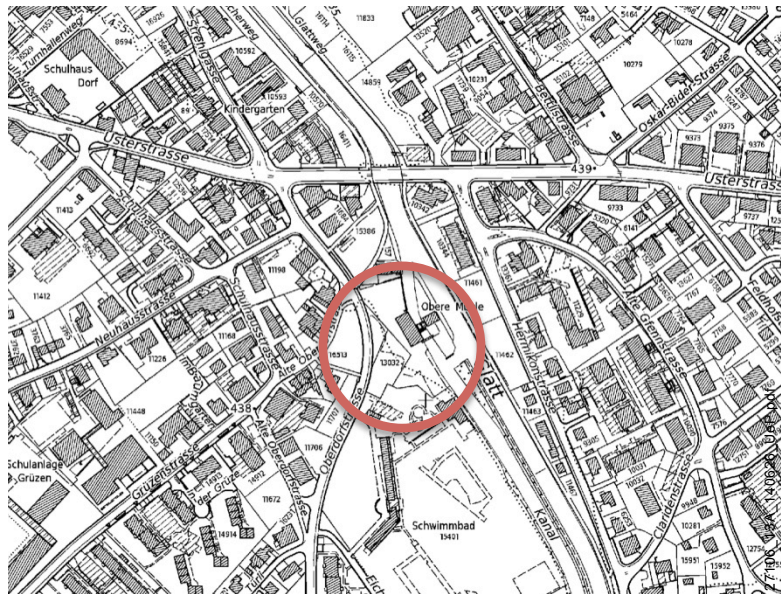


Abb. 1: Übersichtsplan

- Richtprojekt «By The Old Canal»** Zur Erlangung eines Projekts für das angestrebte Mehrzweckgebäude hat der Stadtrat einen Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury empfiehlt dem Stadtrat von Dübendorf, das Projekt «By The Old Canal» zur weiteren Bearbeitung.
- Änderung Gestaltungsplan erforderlich** Die Realisierung des Mehrzweckgebäudes bedingt eine Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Obere Mühle» aus dem Jahre 1982. Das Projekt «By The Old Canal» dient als Richtprojekt für die entsprechende Revision des Gestaltungsplans.

1.2 Planungsablauf

Für die Revision des Gestaltungsplans wird von folgendem Ablauf ausgegangen:

	Planungsschritte
17. Oktober 2014	Ausschreibung Projektwettbewerb
11. Juni 2015	Auswahl Projekt «By The Old Canal»
14. Januar 2016	Beschluss SR die Revision des Gestaltungsplans einzuleiten
5. Juli 2016	Diskussion Gestaltungsplan im Planungsausschuss der Stadt Dübendorf
18. August 2016	Beschluss SR, Freigabe zur kantonalen Vorprüfung
Sept. – Dez. 2016	Vorprüfung durch kantonale Fachstellen
3. Juli 2017	Zustimmung Gemeinderat Projektierungskredit Neubau
	Beschluss SR Freigabe zur öffentlichen Auflage und Anhörung

1.3 Inhalte der vorliegenden Planung

Teilrevision der Nutzungsplanung erforderlich	Eine Grundstücksarrondierung für die Optimierung der Erschliessung im Planungsgebiet bedingt parallel zur Revision des Gestaltungsplans eine Änderung des Zonenplans vorzunehmen. Entsprechend der Änderung des Gestaltungsplans «Obere Mühle» muss auch der Kernzonenplan «Oberdorf» angepasst werden.
Planungsinhalte	<p>Mit der vorliegenden Vorlage werden die folgenden Planungsinhalte revidiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung (Teilrevision) des Zonenplans zur Berücksichtigung der Grundstücksarrondierung. • Überarbeitung (Teilrevision) des Kernzonenplans «Oberdorf» zur Aufhebung des abgebrannten Ökonomie-Gebäudes als bezeichnetes Gebäude. • Revision Gestaltungsplan «Obere Mühle» zur Anpassung der Baufelder an das Richtprojekt «By The Old Canal».

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Kantonaler Richtplan

Siedlungsgebiet Der kantonale Richtplan legt das Gebiet der Oberen Mühle als Siedlungsgebiet fest und enthält darüber hinaus keine spezifischen Festlegungen.



Abb. 2: kantonaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, Festsetzung Kantonsrat 18.09.2015

2.2 Regio-ROK Glattal

Erholungsraum regionaler Bedeutung Im Regio-ROK Glattal Stand 2011, Fassung E-2015¹ wird das Gebiet Obere Mühle dem Siedlungsgebiet geringer Dichte zugeteilt. Der Glattraum ist als Erholungsraum regionaler Bedeutung im Regio-ROK bezeichnet. Dieser Erholungsraum berührt das Gebiet der Oberen Mühle und wurde mit dem überregionalen Freiraumkonzept „fil bleu“ konkretisiert.

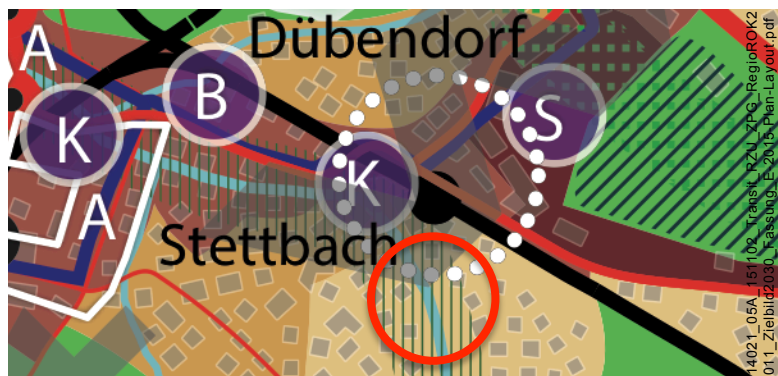


Abb. 3: RegioROK Glattal, Zielbild 2030, Fassung 2011, E-2015

¹ Festlegung Stand 23.09.2015, Beschluss Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) für die 1. kantonale Vorprüfung / 1. Anhörung

2.3 Regionaler Richtplan

Aufwertung des Glattrausms
anstreben

Das Gebiet Obere Mühle ist gestützt auf den kantonalen Richtplan als allgemeines Siedlungsgebiet ausgeschieden. Einzige spezifische regionale Festlegung ist der Vernetzungskorridor Nr. 21 „Ökologische Vernetzung Glattraum“, welcher entlang der Glatt festgelegt ist. Der regionale Richtplan legt für den Korridor innerhalb des Siedlungsraumes fest, dass bei Flächen mit Neubauabsichten (insbesondere bei öffentlichen Grundstücken) die Aussenraumgestaltung wo immer möglich auf eine Aufwertung des Glattrausms im Sinne eines Naherholungs- und Naturraums ausgerichtet werden soll. Explizit werden folgende Beispiele genannt:

- Erhalt / Aufwertung bestehender Verbindungen zwischen Glattraum und nahen Grünflächen,
- Schaffung von Sitznischen, Ruheplätzen, Naturbeobachtungsmöglichkeiten,
- naturnahe Umgebungsgestaltung



Abb. 4: regionaler Richtplan Glattal, Karte Siedlung und Landschaft, E-2015, Stand 23.09.2015 (1. Vorprüfung / 1. Anhörung)

2.4 Naturschutz

Naturschutzgebiet

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet «Glattaltläufe und Mühlekanal», Objekt 2 der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Dübendorf vom 7. April 1995.

2.5 Freiraumkonzept Fil Bleu

- überregionales Freiraumkonzept Das überregionale Freiraumkonzept wurde von einem Planerteam in Zusammenarbeit den Standortgemeinden, der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) und dem Kanton erarbeitet: „Das Freiraumkonzept zeigt auf, wie die Glatt aufgewertet werden kann im Kontext urbaner und periurbaner Strukturen. Es dient als Grundlage für [...] für die kommunalen Planungen. Das Freiraumkonzept [...] stellt kein formell verbindliches Planungsinstrument dar. Für die Standortgemeinden Zürich, Dübendorf, Opfikon, Wallisellen, die Zürcher Planungsgruppe Glattal und die kantonalen Behörden ist das Freiraumkonzept jedoch eine verbindliche Grundlage im Rahmen ihrer nachgelagerten Planungen und Projekte. Sie sind somit aufgefordert, die darin aufgeführten Massnahmen umzusetzen bzw. die Umsetzung zu unterstützen.“
- Glattweg jenseits der Glatt vorgesehen Im Abschnitt Dübendorf Freizeit konzentrieren sich die Massnahmen wie der Glattweg am östlichen Ufer. Das Areal Obere Mühle liegt auf der anderen Seite und ist daher nicht von allgemeinen Massnahmen betroffen.

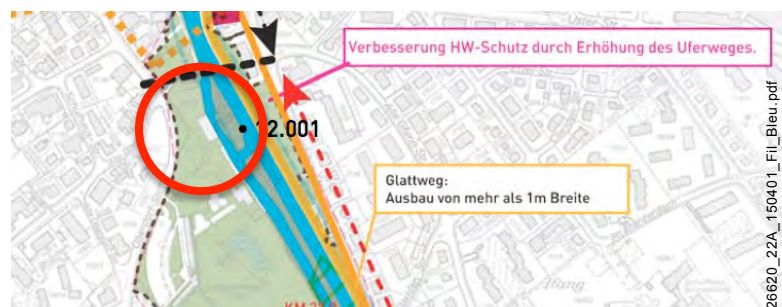


Abb. 5: Fil Bleu - Überregionales Freiraumkonzept Glattraum (Medienmitteilung vom 01.04.2015), Anhang A04 - Massnahmenplan, Abschnitt Dübendorf Freizeit

Die Wegführung des Glattuferwegs Fil Bleu Glatt erfolgt gemäss neuester Planung² im Bereich Oberdorfstrasse unter Abstimmung mit dem Hallenbadprojekt. Die Führung kann im Misch- oder Trennverkehr erfolgen. Detaillierte Lösungsvorschläge werden im Projekt «Fil Bleu Glatt» erarbeitet.

² Revitalisierung Glatt, Abschnitt Brücke Faachweg bis Brücke Usterstrasse (Vorprojekt), Kurzbericht Variantenentwicklung; EBP, Lorenz Eugster, Fischwerk, 30. Juni 2017

begleitende Massnahmen
Fil Bleu Neben allgemeinen Massnahmen werden begleitende Massnahmen festgehalten. Im Bereich der Oberen Mühle sind Natur und Erholung zu erhalten sowie ökologische Vorrangflächen zu fördern.

Grünflächen mit Freizeitnutzung
(überlagernd)

-  Grünflächen mit Erholungsnutzung
-  Sportflächen
-  Familiengärten

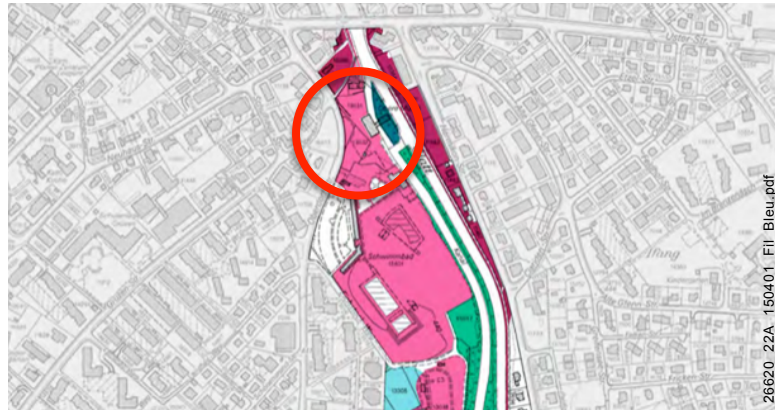


Abb. 6: Fil Bleu - Überregionales Freiraumkonzept Glattraum (Medienmitteilung vom 01.04.2015), Anhang A07 - Begleitende Massnahmen, Abschnitt Dübendorf Freizeit

3 RICHTPROJEKT «BY THE OLD CANAL»

3.1 Zielsetzung und Strategie

Programmierung Obere Mühle	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.
Hauptsaal	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.
Errichtung Mehrzweckgebäude	Der Stadtrat von Dübendorf beabsichtigt, den bestehenden Kulturbetrieb der Oberen Mühle mit einem Ersatzbau für das abgebrannte Ökonomie-Gebäude zu erweitern. Das geplante Mehrzweckgebäude mit einem Saal mit ca. 250 Plätzen 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.

3.2 Projektwettbewerb

Projektwettbewerb durchgeführt	Zur Erlangung eines Projekts für das angestrebte Mehrzweckgebäude hat der Stadtrat einen Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury ³ empfiehlt dem Stadtrat von Dübendorf das Projekt «By The Old Canal» des Planungsteams bernath + widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini) mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG zur weiteren Bearbeitung.
--------------------------------	--

³ Sachexperten:
- Vorsitzender Lothar Ziörjen, Stadt Dübendorf, Stadtpräsident
- Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung
- Rolf Hildebrand, Leiter Obere Mühle
- Christine Schlittler, Leiterin der WBK

Fachexperten
- Tom Fink, Vertreter Theater Einhorn
- Detlef Horisberger, Architekt
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt
- Tomaso Zanoni, Architekt

alle relevanten Ansprüche erfüllt Als grosse Herausforderung in diesem Projektwettbewerb erwiesen sich die knappen Platzverhältnisse, die für die Erfüllung der anforderungsreichen Aufgabenstellung zur Verfügung standen. Mit dem Siegerprojekt konnte ein Gestaltungsvorschlag gefunden werden, der dank seiner umfassenden Durcharbeitung allen relevanten Ansprüchen im historischen Kontext des Oberdorfs in hohem Masse gerecht wird. Auch das Potenzial der Möglichkeit, die Erschliessung an den Rand des Perimeters zu verlegen, wird ausgeschöpft. Denn erst die Erschliessung im rückwärtigen Bereich erlaubt, die überzeugende Freiraumkonstellation zu schaffen und den grosszügigen Platz vor der Oberen Mühle uneingeschränkt zu nutzen.

3.3 Projektbeschrieb⁴

Richtprojekt



Abb. 7: Visualisierung Terrasse am Kanal mit Sitzstufen

Mit der Schaffung eines gegliederten Ensembles aus Bestand und dreiteiligem Neubau entsteht ein Ort von hoher räumlicher und gestalterischer Kohärenz. Das dreiteilige Volumen interpretiert und adressiert das Programm typologisch (zentrales Foyer mit seitlich angegliedertem Saal und Probe- bzw. Kurslokalen) und morphologisch (mehrteilige und differenzierte Aggregation massstäblich angemessener Gebäudeteile) auf eindeutige Weise.

Der grosszügige Platz vor der Oberen Mühle und dem neuen Gebäude ist der Stadt zugewandt und dient auch als Zugangsraum. Seitlich zum Fluss lässt sich der Saal auf eine lauschige Vorzone zum Kanal hin öffnen. Auf der Rückseite werden Anlieferung für Bühne und Catering zusammen mit der Betriebszufahrt zum Schwimmbad angeordnet.

⁴ aus dem Bericht der Jury, 11. Juni 2015

Der dreiteiligen Erscheinung folgt eine entsprechende Organisation mit zentraler Infrastruktur (Foyer und publikumsorientierte Nebenräume für beide Flügel, oben Technik, unten Lager und weitere Nebenräume), und beidseitig angelagerten Hauptnutzungen, die so gut unabhängig voneinander bespielbar sind. Die funktionalen und organisatorischen Qualitäten sind ansprechend. Auch die technische Durcharbeitung einzelner wichtiger Themen wie der Raumakustik und des Schallschutzes, der Konstruktion und der Materialisierung zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem gestellten Thema. Auch die Bemühungen, eine Lösung zu finden, die im Grundsatz ökonomischen Überlegungen verpflichtet ist, wird als hohe Qualität des Entwurfs gewertet.

In der Gesamtbeurteilung kann dem Projekt auf allen relevanten Ebenen eine hohe Qualität attestiert werden. Die städtebauliche Setzung, die architektonische Anmutung, die funktionale Organisation und die ökonomische Konstruktion überzeugten die Jury, welches den vorliegenden Entwurf als qualitätvolle und gleichzeitig selbstverständlich wirkende Lösung für Ort und Aufgabe erachtet und darin eine gute Grundlage für die weitere Projektierung sieht.

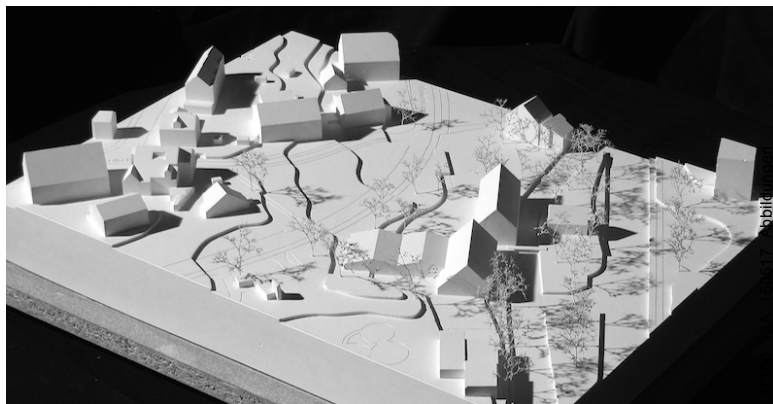


Abb. 8: Modellfoto, Ansicht Südost

4 TEILREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

- Verlegung Erschliessung** Das Richtprojekt «By The Old Canal» basiert auf einer Verlegung der Erschliessung in den rückwertigen Bereich zwischen neuem Mehrzweckgebäude und Freibad. Diese Massnahme erlaubt, den grosszügigen Platz vor der Oberen Mühle von Anlieferungen zu entlasten und diesen uneingeschränkt zu nutzen. Dabei handelt es sich um ein zentrales Element des Entwurfs (vgl. Kapitel 3).
- Grundstücksarrondierung** Die dafür vorgesehene Grundstücksarrondierung bedingt eine untergeordnete Vergrösserung des Gestaltungsplanperimeters «Obere Mühle». Eine Fläche von 69,1 m² aus der Erholungszone (EA) soll zu diesem Zweck der Kernzone (K3) zugewiesen werden. Als Voraussetzung für die Revision des Gestaltungsplans erfolgt deshalb zeitgleich eine entsprechende Teilrevision des Zonenplans.

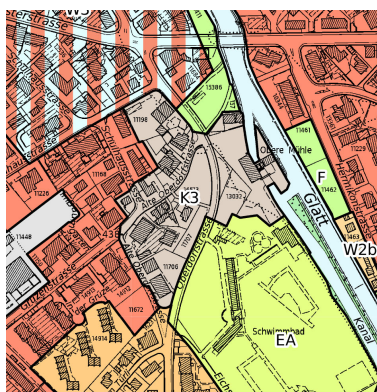


Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan⁵

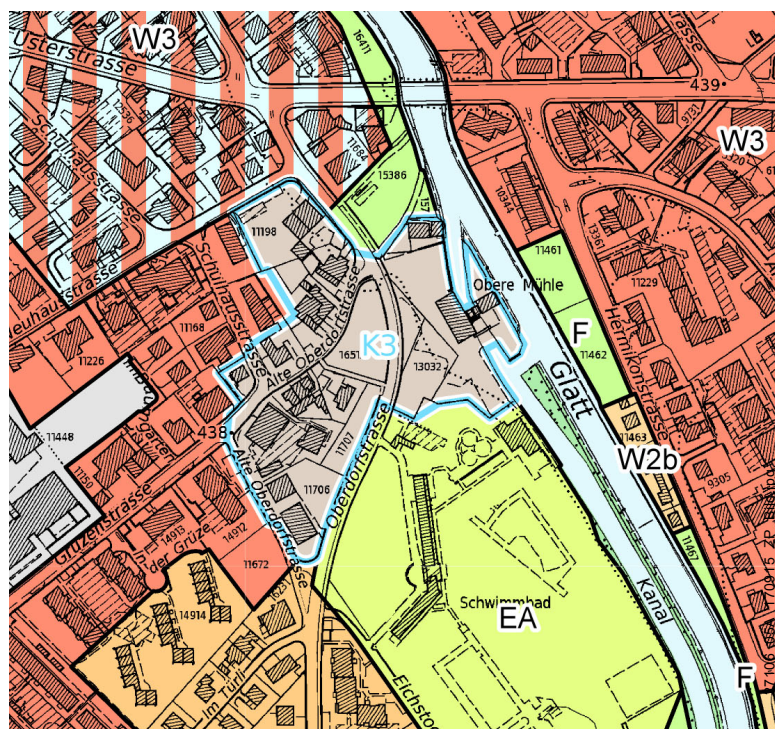


Abb. 10: Geplante Teilrevision des Zonenplans

⁵ Vom Gemeinderat festgesetzt am 4. Mai 2015, von der Baudirektion am 8. September 2015 mit Verfügung ARE / 1302/ 2015 genehmigt.

- Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen Die Einzonung dieser Kleinstfläche dient der Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen. Dafür beantragt die Stadt Dübendorf beim Amt für Raumentwicklung, das vorliegende Verfahren von der Sistierung planungsrechtlicher Festlegungen zur Schaffung neuer Bauzonen aufgrund der Kulturlandinitiative auszunehmen.
- Wohnnutzung ausgeschlossen Die Nutzung der von der Einzonung betroffenen Fläche beschränkt sich auf kulturelle Nutzungen. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

5 TEILREVISION KERZONENPLAN

rechtskräftigen Kernzonenplan 2 «Oberdorf» Der Perimeter des Gestaltungsplans «Obere Mühle» wird vom rechtskräftigen Kernzonenplan 2 «Oberdorf» überlagert. Dieser legt im fraglichen Bereich drei bezeichnete Gebäude fest.

Gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO prägen die durch eine schwarze Schraffur bezeichneten Gebäude das Ortsbild und sind zu erhalten. Sie dürfen nur unter Wahrung der wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Ökonomie-Gebäude abgebrannt Das Ökonomie-Gebäude, eines dieser bezeichneten Gebäude, fiel 1994 einem Brand zum Opfer. Nachdem bereits 1978 die alte Scheune am südlichen Rand der Gebäudegruppe in Folge eines Brandes abgetragen werden musste, wurde mit dem Verlust des Ökonomie-Gebäudes das Ensemble Obere Mühle weitgehend zerstört.



Abb. 11: Die Obere Mühle und ihre Umgebung, 1948
Quelle: Heimatbuch Dübendorf 1990, Seite 45

Im Zusammenhang mit der Beseitigung der Brandruine wurde das Ökonomie-Gebäude vom Stadtrat aus dem Inventar der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Dübendorf entlassen.

Wiederaufbau geprüft und verworfen Der Wiederaufbau des abgebrannten Ökonomiegebäudes wurde geprüft, aufgrund einer Machbarkeitsstudie im Rahmen der Vorbereitung des Projektwettbewerbs aber verworfen. Diese hatte gezeigt, dass die zwingenden Raumannsprüche des ge-

planten Mehrzweckgebäudes nicht innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils Platz finden.

Anpassung in Aussicht genommen	Deshalb wurde in Aussicht genommen, den Gestaltungsplan und als Voraussetzung dafür den Kernzonenplan anzupassen. Grundlage dafür sollte das Wettbewerbsergebnis bilden.
Projektwettbewerb als Chance	Damit stellte der Projektwettbewerb 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.
Gegenstand der Teilrevision	Die Qualitäten als Ensemble hat die Jury im Projektbescrieb ausführlich erörtert (vgl. Kapitel 3.3). Mit der Teilrevision des rechtskräftigen Zonenplans entfällt das Ökonomie-Gebäude als bezeichnetes Gebäude. Die differenzierte Setzung des Mehrzweckgebäudes wird mit einem spezifischen Baubereich im Gestaltungsplan gesichert.

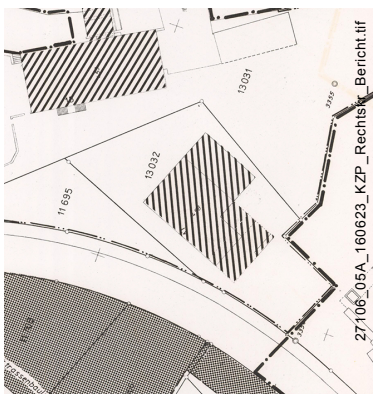


Abb. 12: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan⁶



Abb. 13: Geplante Teilrevision des Kernzonenplans

⁶ Vom Gemeinderat festgesetzt am 27. Januar 1986, vom Regierungsrat am 18. März 1987 mit Beschluss Nr. 828 genehmigt.

6 REVISION GESTALTUNGSPLAN «OBERE MÜHLE»

6.1 Konzept Gestaltungsplan

- Grundlage Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans basiert auf dem Richtprojekt «By The Old Canal» (vgl. Kapitel 3 und Anhang A1).
- Verhältnis zu BZO Wo der öffentliche Gestaltungsplan «Obere Mühle» nichts anderes regelt, ist die jeweils gültige Nutzungsplanung der Stadt Dübendorf massgebend.

6.2 Nutzungsplanung

6.2.1 Zonenplan

- Kernzone 3 Gemäss Zonenplan⁷ liegt der Perimeter des Gestaltungsplans in der Kernzone 3 (K3).

6.2.2 Bauordnung

- Bestimmungen gemäss BZO *Die gemäss Bauordnung⁸ für die Kernzone Oberdorf relevanten Bestimmungen werden zwecks besserem Verständnis im vorliegenden Planungsbericht zitiert.*

6.2.3 Wald

- Wald auf dem Damm Auf dem an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Damm sind Bäume gewachsen und als Wald ausgeschieden worden.

Die rechtskräftige Waldabstandslinie ist im Gestaltungsplan als Information dargestellt.

6.2.4 Gewässer

- Wasserrechtskanal Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt der Wasserrechtskanal Nr.1 Glattkanal Obere Mühle. Seit 1962 ist die Stadt Dübendorf Inhaberin des Wasserrechts.

⁷ Gültig ab 6. November 2015
Vom Gemeinderat festgesetzt am 18. März 1996, durch die Urnenabstimmung vom 1. Dezember 1996 bestätigt, vom Regierungsrat am 24. September 1997 mit Beschluss Nr. 2048 genehmigt, mit Änderungen bis 8. September 2015

⁸ dito

- Öffentliches Gewässer Unmittelbar an den Gestaltungsplanperimeter angrenzend verläuft die Glatt.
- geringe Gefährdung Die Gefahrenwasserkarte zeigt für den Gestaltungsplanperimeter eine geringe bis mittlere Gefährdung. Am Standort des geplanten Mehrzweckgebäudes besteht mehrheitlich keine Gefährdung. Ob und welche Objektschutzmassnahmen aufgrund der geringen Gefährdung ergriffen werden, ist mit der Projektierung des Gebäudes zu untersuchen.

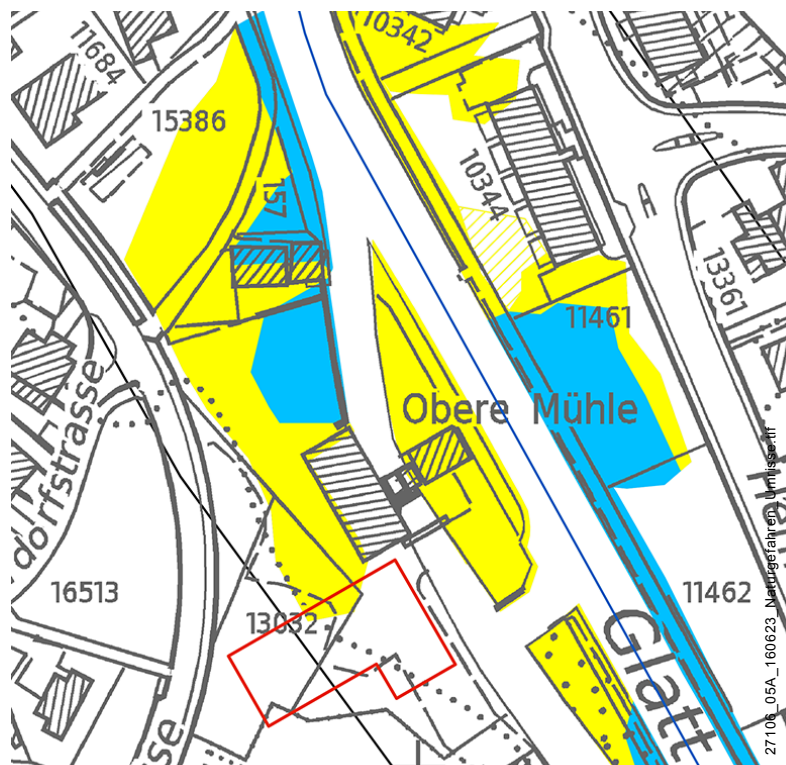


Abb. 14: Naturgefahrenkarte, geplantes Mehrzweckgebäude rot eingezeichnet
Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich

- Hochwassersituation Mit der geplanten Revitalisierung der Glatt⁹ soll der Hochwasserschutz sicher gestellt werden, was auf Grund der zur Verfügung stehenden Breite und Tiefe des Gerinnes sowie der Gefälleverhältnisse problemlos ist.
- Übergangsbestimmungen GSchV Die Übergangsbestimmungen der GSchV regeln direkt und grundeigentümerverbindlich die Bemessung der von Bauten und Anlagen freizuhaltenen Uferstreifen. Bei einer aktuellen Gerinnesohlenbreite von 13 Metern ist ein Uferstreifen von 20 Metern frei zuhalten. Gemäss Situationsplan tangiert der Bau-

⁹ Revitalisierung Glatt, Abschnitt Brücke Faachweg bis Brücke Usterstrasse (Vorprojekt), Kurzbericht Variantenentwicklung; EBP, Lorenz Eugster, Fischwerk, 30. Juni 2017

bereich C für das geplante Mehrzweckgebäude den Uferstreifen nicht.

kein Gewässerraum am Wasserrechtskanal Laut GSchG und GSchV kann bei künstlichen Gewässern (u.a. Wasserrechtskanälen) auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden.

Da die Rechte Dritter gewahrt sind, kein Hochwasserproblem besteht, der Waldabstand eingehalten ist und der Wasserrechtskanal keine bedeutende ökologische Funktion aufweist, wird beim Wasserrechtskanal auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

Sanierungsbedarf Wasserrechtskanal Der Wasserrechtskanal ist in einem schlechten Zustand und muss möglichst bald saniert werden. Anstelle einer Sanierung des Kanals wird gegenwärtig eine Revitalisierung der Glatt zwischen Oberen Mühle und dem Bogenwehr angestrebt.

Revitalisierung Glatt Im Sinne einer Erweiterung des Projekts «Fil Bleu Glatt» hat der Stadtrat Dübendorf im März 2017 den Auftrag zur Ausarbeitung eines Vorprojekts Revitalisierung Glatt erteilt. Für das Projekt Revitalisierung Glatt sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- Präsentation Entwurf Vorprojekt Anfang Okt. 2017
- Vorprüfung durch kantonale Fachstellen Okt. – Dez. 2017
- Abschluss Vorprojekt Ende 2017
- Ausarbeitung Bauprojekt 2018
- Realisierung ab 2019/2020

Mehrzweckgebäude unabhängig planen Als Rückfallvariante zu einer allfälligen Revitalisierung ist von einer Sanierung des bestehenden Kanals auszugehen. Die Planung des Mehrzweckgebäudes kann und soll «unabhängig» vom Wasserbauprojekt erfolgen, damit für die notwendigen Entscheide – insbesondere für den Baukredit im Jahr 2018 – entsprechende Planungssicherheit erlangt werden kann.

Der im Gestaltungsplan vorgesehene Baubereich C schränkt Anpassungen des Glattverlaufs im Zusammenhang mit einer Revitalisierung nicht ein, da die diesseitige Kanalkante aufgrund der kulturhistorisch wertvollen Mühle auf jeden Fall zu berücksichtigen ist.



Abb. 15: Visualisierung Terrasse am Kanal mit Sitzstufen

Aus der bestehenden Situation resultiert eine Begrenzungslinie für Anpassungen des Glattlaufs (vgl. Situationsplan), die es Sinne einer Vorgabe für die Evaluation eines Wasserbauprojekts zwingend zu berücksichtigen gilt. Der Kanalabschnitt vor dem Wasserrad kann mit dem Revitalisierungsprojekt nicht gänzlich aufgehoben werden.¹⁰

Zwischen dem Baubereich C und der Begrenzungslinie für Anpassungen des Glattlaufs verbleibt genügend Fläche für den Unterhalt des Gewässers. Mit Art. 10 Abs. 2 GP wird diese Funktion gesichert.

Wie mit dem vorliegenden Richtprojekt «By The Old Canal» auf das eine oder andere Szenario reagiert werden kann, wird im Folgenden dargestellt.

Szenario 1: Wasserrechtskanal
wird saniert

Die Revitalisierung des Glattkanals ist noch nicht hinreichend konkretisiert. Deshalb wird mit dem Gestaltungsplan von der heutigen Situation mit Wasserrechtskanal ohne Ausscheidung eines Gewässerraums ausgegangen.

Bei einer Aufhebung des Wasserrechtskanals gibt es zwei grundsätzliche Szenarien:

¹⁰ Revitalisierung Glatt, Abschnitt Brücke Faachweg bis Brücke Usterstrasse (Vorprojekt), Kurzbericht Variantenentwicklung; EBP, Lorenz Eugster, Fischwerk, 30. Juni 2017

Der Wasserrechtskanal wird auf weiten Teilen aufgehoben. Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung der Oberen Mühle wird im Bereich des Gestaltungsplans ein Teil des Kanals erhalten. Die konkrete Ausgestaltung ist im Zusammenhang mit der Wasserbauprojekt zu definieren.

Auf die Ausscheidung des Gewässerraums kann im Bereich des zu erhaltenden Kanals verzichtet werden.

Szenario 2a

Bei einer Aufhebung des Kanals ist der Übergang zwischen dem Platz vor dem Saal und dem Glattlauf entsprechend zu gestalten (z.B. Instandsetzung Kanalmauer oder punktuelle Zugänglichkeit). Die konkrete Lösung ist im Zusammenhang mit der Revitalisierung zu entwickeln.

Szenario 2b



Abb. 16: Aufhebung des Wasserrechtskanal mit Erhalt Fragment

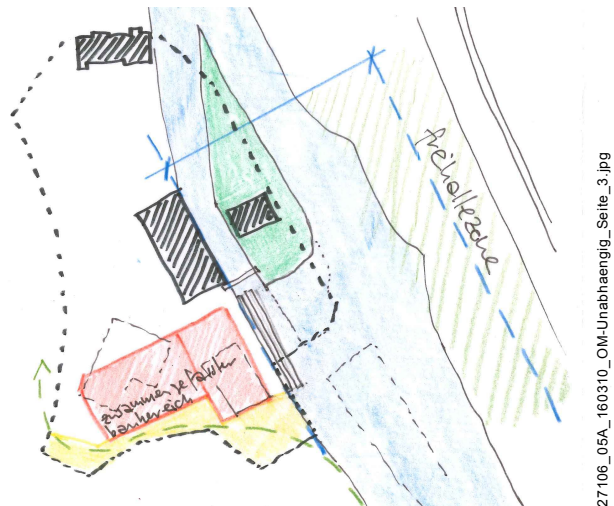


Abb. 17: Vollständige Aufhebung des Wasserrechtskanals

Naturschutz Das Naturschutzgebiet « Glattaltläufe und Mühlekanal» grenzt unmittelbar an den Gestaltungsplanperimeter an. Die entsprechende Verordnung ist bei der Projektierung zu berücksichtigen. Ob im Zug eines allfälligen Kanalrückbaus Anpassungen am Grenzlauf des Naturschutzgebietes oder an den konkreten Schutzbestimmungen vorgenommen werden, wird im Rahmen der betreffenden Planung zu klären sein. Die Erschliessung der Insel ist weiterhin unerwünscht.

Freihaltezone sichert genügend Raum Infolge einer Freihaltezone besteht zwischen der Oberen Mühle und der Hermikonstrasse ein Abstand von ca. 70 m. Es wird angenommen, dass dieser Abstand für die Festlegung des Gewässerraums im Zusammenhang mit einem Wasserbauprojekt für eine mögliche Revitalisierung ausreichend ist. Dies auch deshalb, weil ober- und unterhalb der Oberen Mühle aufgrund bestehender Gebäude deutlich weniger Anordnungsspielraum besteht.

6.2.5 Grundwasser

Grundwasserspiegel Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle liegt im Gewässerschutzbereich Au im Gebiet des Grundwasserstroms von Dübendorf. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt im Baubereich C1/C2 des Gestaltungsplanangebotes der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 433.0 m.ü.M., der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 435.0 m.ü.M.

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

6.3 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst folgende Parzellen mit einer Fläche von insgesamt 7'162,9 m²:

Kat. Nr.	Fläche
157	246,1 m ²
3818	367,0 m ²
11695	404,7 m ²
13032	1'177,8 m ²
15390	165,3 m ²
15391	4'732,9 m ²
15401 B	69,1 m ²
Total	7'162,9 m²

Übersicht Parzellen im Geltungsbereich

Zweck Art. 2 GP	Zur Weiterentwicklung der Baugruppe der Oberen Mühle werden die Baubereiche C und D gemäss Gestaltungsplan 1982 mit der vorliegenden Teilrevision in einen neuen Baubereich gemäss Richtprojekt überführt.
Geltendes Recht Art. 3 Abs.2 GP	Die Bau- und Zonenordnung ist noch nicht an die harmonisierten Baubegriffe gemäss der seit 1. März 2017 in Kraft getretenen PBG-Teilrevision vom 17. September 2015 angepasst. Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.
Richtprojekt Art. 4 GP	Das Richtprojekt «By The Old Canal» hat gemäss Art. 4 GP Richtcharakter und dient der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte im Rahmen der Baubewilligungsverfahren. Andere Projekte gleicher Qualität sind zulässig.

6.4 Nutzungs- und Baubestimmungen

Art. 4 (Nutzweise) BZO	<i>In Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers und Praxen, Läden und mässig störendes Gewerbe zulässig.</i>
Kulturelle Nutzungen Art. 5 Abs. 1 GP	Gemäss Nutzungskonzept der Oberen Mühle werden mittels Gestaltungsplans zusätzlich Kulturelle Nutzungen zugelassen.
Art. 15 (Nutzweise) BZO	<i>In der Kernzone Oberdorf beträgt bei nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden der Wohnflächenanteil eines Gebäudes mindestens 60 % der Gesamtnutzfläche.</i>
kein Wohnflächenanteil Art. 5 Abs. 2 GP	Gemäss Nutzungskonzept der Oberen Mühle wird mittels Gestaltungsplans der Wohnflächenanteil im Gebäude B und im Baubereich C aufgehoben.
Baubereich C für Mehrzweckgebäude	Für den Neubau des Mehrzweckgebäudes wird gemäss Richtprojekt «By The Old Canal» ein Baubereich festgelegt, wobei soweit möglich ein Anordnungsspielraum berücksichtigt wurde. Mit Art. 6 und 7 GP werden differenzierte Massvorschriften festgelegt.
Geschosszahl Art. 6 GP	Gemäss Richtprojekt «By The Old Canal» wird die Geschosszahl im Baubereich C auf ein Vollgeschoss beschränkt. Ein anrechenbares Untergeschoss schafft zusätzlichen Anordnungsspielraum für Bedürfnisse der Stadt. Im Hinblick auf das Ortsbild sind Gesamtnutzflächen im Untergeschoss nur soweit zulässig, als keine Abgrabungen erforderlich sind.

Nicht anrechenbare Dachgeschosse wie das über dem Barbereich geplante Technik- und Lagergeschoss sind zulässig.

Gebäude- und Firsthöhe
Art. 7 GP

Gemäss Richtprojekt «By The Old Canal» werden die Gebäude- und Firsthöhe differenziert festgelegt sowie die Dachgestaltung und teilweise die Dachneigung bestimmt. Der berücksichtigte Anordnungsspielraum ist unten stehender Abbildung zu entnehmen.

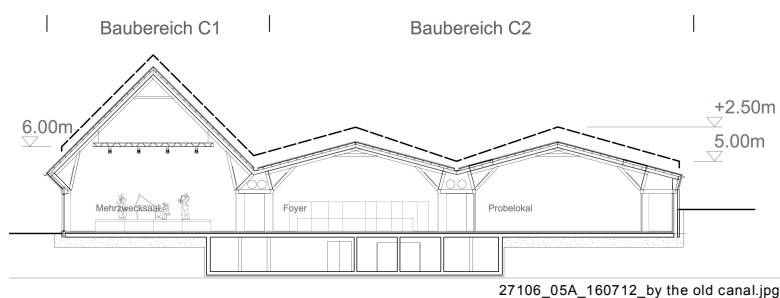


Abb. 18: Querschnitt durch Richtprojekt mit Gebäudemantel gemäss GP

Da die Firsthöhe im Baubereich C1 mit dem Gestaltungsplan nicht limitiert wurde, gilt dort eine Firsthöhe von maximale 7 m gemäss § 281 Abs. 1 PBG.

Lage der Gebäude
Art. 8 GP

Der Baubereich C ergibt zusammen mit den zulässigen Gebäude- und Firsthöhen den Gebäudemantel, der den Anordnungsspielraum für das Mehrzweckgebäude definiert.

Gebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Mit Art. 8 Abs. 3 wird definiert, welche Gebäudeteile über den Gebäudemantel hinausragen dürfen.

Gebäuelänge und -tiefe
Art. 14 BZO

Gemäss Art. 14 BZO gelten für die Kernzone Oberdorf eine Gebäuelänge vom maximal 24 m und eine Gebäudetiefe von 14 m.

Gebäuelänge und -tiefe
Art. 8 Abs. 4 GP

Die Bestimmungen zu Gebäuelänge und -tiefe gelangen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht zur Anwendung.

Besondere Gebäude
Art. 9 GP

Gemäss Art. 35 Abs. 4 BZO wären im Geltungsbereich des Gestaltungsplans besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 350 m² zulässig.

Zur möglichst weitgehenden Freihaltung der Freiräume werden die besonderen Gebäude mit dem Gestaltungsplan auf insgesamt maximal 150 m² beschränkt. Diese Fläche erlaubt besondere Gebäude mit folgendem Zweck zu erstellen:

- Aussenlager für Tische und Bänke
- ggf. gedeckte Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge
- ggf. Überdeckungen bzw. Gebäude für Sammelstellen des Abfuhrwesens

Im Richtprojekt ist für ein Aussenlager eine Fläche von ca. 35 m² ausgewiesen. Für eine Fahrradabstellanlage mit 25 Plätzen ist eine Fläche von ca. 35 m² erforderlich (25 x 0.65 x 2.00). Unter Berücksichtigung besonderer Gebäude für Entsorgung im Bereich des Mehrzweckgebäudes von ca. 50 m² und im Bereich der alte Schmitte von ca. 25 m² ist eine Grundfläche von insgesamt insgesamt 150 m² angemessen.

Freiraumgestaltung
Art. 10 GP Das Richtprojekt «By The Old Canal» schafft differenzierte Freiräume. Als zentrale Elemente werden diese mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

Die naturnahe Gestaltung gemäss Art. 10 Abs. 3 GP dient dem ökologischen Ausgleich gemäss Zielsetzung im regionalen Richtplan.

Stützmauern
Art. 10 Abs. 5 GP Im Richtprojekt wird der Geländeübergang zwischen Erschliessungsbereich und Freibad mit einer Stützmauer gelöst.

Im Rahmen der Projektierung ist zu überprüfen, in wie weit mit Geländemodulationen unter Einbezug der Fläche des Freibads die Höhe der erforderliche Stützmauer reduziert werden kann.

Gestaltung der Bauten
Art. 11 GP Die Bestimmung zur Gestaltung gemäss Abs. 1 stellt an diesem sensiblen Ort eine besonders gute Gesamtwirkung sicher.

6.5 Erschliessung

6.5.1 Erreichbarkeit der Oberen Mühle

öffentlicher Verkehr Die überregionale Erreichbarkeit von Dübendorf generell, aber auch der Oberen Mühle im Speziellen, ist mit dem öffentlichen Verkehr ab dem Bahnhof Dübendorf gut.

Die S9 und die S14 verkehren halbstündlich nach Uster bzw. in die Stadt Zürich. Ab Bahnhof Stettbach und ab Bahnhof Dübendorf verkehrt ein recht dichtes Netz an Buslinien. Einzelne Buslinien führen nahe an der Oberen Mühle vorbei. Die Buslinie 754 fährt am nächsten an die Obere Mühle heran. Die Fahrzeit zur Haltestelle Schwimmbad beträgt ab dem Bahnhof Dübendorf 2 Minuten, ab dem Bahnhof Stettbach 13 Minuten.

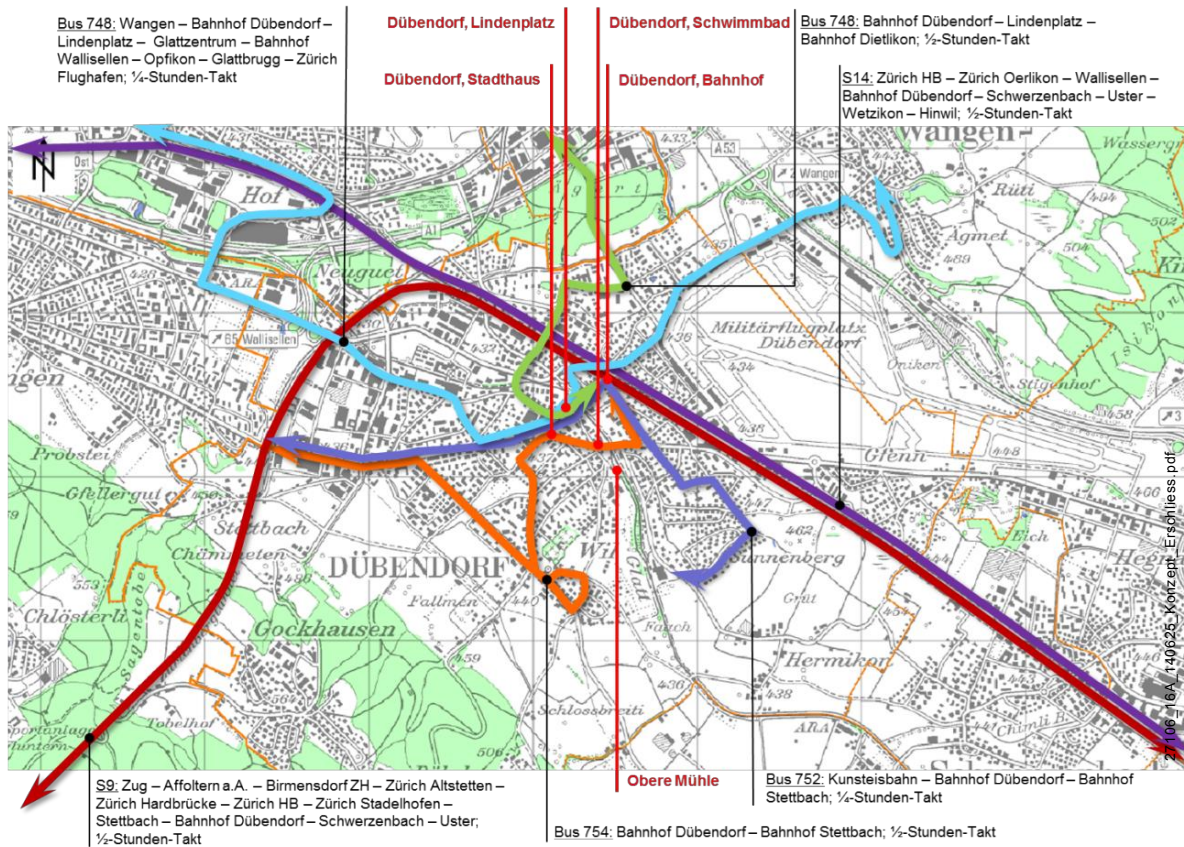


Abb. 19: Lage Obere Mühle in Bezug auf den öffentlichen Verkehr

Fussverkehr Ab dem Bahnhof Dübendorf ist die Obere Mühle in rund 10 bis maximal 15 Minuten zu Fuss erreichbar. Ab der nahe gelegeneren Bushaltestelle Lindenplatz beträgt die Fussdistanz 6 Minuten, ab der Haltestelle Stadthaus 5 Minuten und ab der Haltestelle Schwimmbad gar nur 3 Minuten (Distanz 230m).

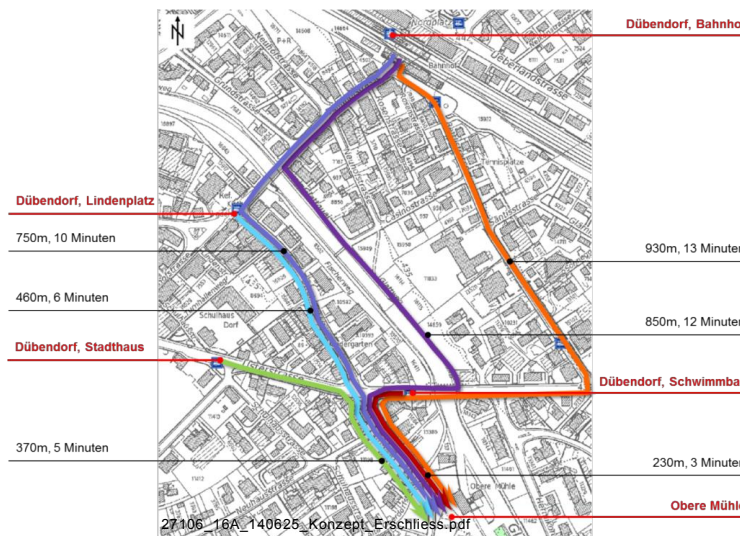


Abb. 20: Fussdistanz vom öffentlichen Verkehr zur Oberen Mühle

Motorisierter Individualverkehr / bestehende Parkplätze

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind aktuell rund 28 Parkplätze vorhanden. Zusätzlich sind entlang der Oberdorfstrasse insgesamt 37 Parkplätze markiert. Beim Freibad Oberdorf sind weitere rund 80, am Eichstockweg rund 30 und an der Alten Oberdorfstrasse 12 Parkplätze verfügbar. Es bestehen somit grundsätzlich genügend öffentlich zugängliche Parkplätze im näheren Umfeld der Oberen Mühle.

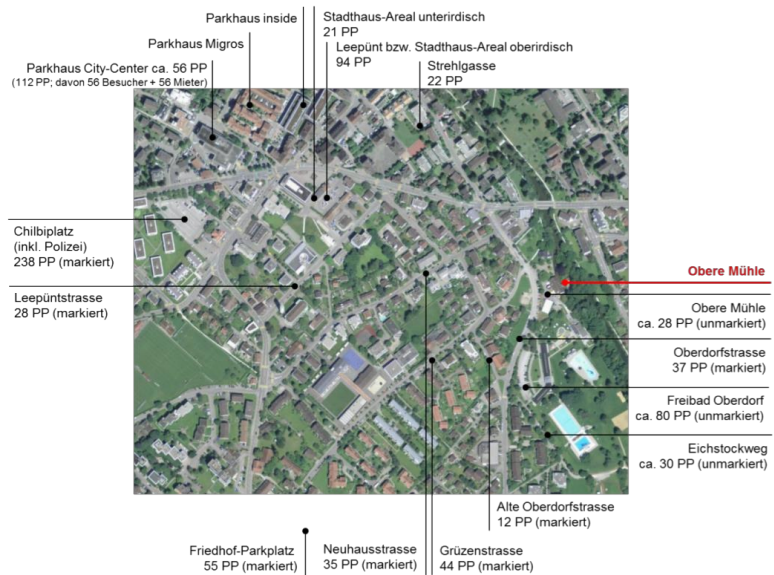


Abb. 21: verfügbare Parkplätze im Bereich der Oberen Mühle

6.5.2 bestehende Parkieranlagen nutzen

Beeinträchtigung Ortsbild vermeiden

Bei einer oberirdischen Parkierungslösung müssen gemäss Art. 8 Bauordnung offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge in Kernzonen dem Charakter des Ortsbildes entsprechen. Bei der Anordnung der Parkplätze ist demnach wichtigstes Kriterium die möglichst geringe Beeinträchtigung des Ortsbildcharakters.

keine zusätzliche Parkplätze vorgesehen

Zur Vermeidung zusätzlicher Parkplätze werden die bestehenden Anlagen durch die Obere Mühle mitbenutzt. Für Vereinsanlässe ist davon auszugehen, dass die Besucher aus Dübendorf selbst kommen und daher eine Anreise ohne Auto zugemutet werden kann. Im Übrigen stehen von Herbst bis Frühling sowie bei schlechtem Wetter genügend freie Parkplätze beim Freibad Oberdorfstrasse zur Verfügung. Für die wenigen Spitzentage, wenn im Sommer schönes und heisses Sommerwetter herrscht und gleichzeitig in der Oberen Mühle ein Grossanlass stattfindet, kann mit geeigneter Signalisation auf weitere Parkplätze (z.B. Stadthaus und Chilbiplatz) verwiesen werden. Die Obere Mühle ist zu Fuss ab dem Stadthaus in rund 5 Minuten erreichbar, ab dem Chilbiplatz in rund 10 Minuten.

6.5.3 Erschliessungskonzept Obere Mühle

Primäre Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Haupterschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt lokal mit der Haltestelle Schwimmbad (Buslinie 754 ab Bahnhof Dübendorf bzw. Bahnhof Stettbach) und regional ab dem Bahnhof Dübendorf. Die Obere Mühle ist mit dem öffentlichen Verkehr ab dem Bahnhof Dübendorf gut erreichbar. Mittelfristig ist in Zusammenarbeit mit der VBG zu prüfen, ob nicht eine der bestehenden Buslinien durch die Oberdorfstrasse zur Kirche Wil geführt werden soll.

Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Die Zugänglichkeit mit dem motorisierten Individualverkehr über die Oberdorfstrasse ist sowohl von Norden als auch von Süden problemlos gewährleistet. Die Parkierung erfolgt wie folgt:

- **Regelbetrieb:** Im normalen Betrieb stehen bei der Oberen Mühle bereits heute direkt auf der Anlage 28 Parkplätze sowie entlang der Oberdorfstrasse weitere 37 markierte Parkplätze zur Verfügung. Im Herbst, Winter und Frühling sowie bei schlechtem Wetter können zudem die bestehenden Parkplätze des Freibads Oberdorf mitbenutzt werden.
- **Hochbetrieb:** An schönen Sommerabenden mit einem Anlass im Saal des neuen Mehrzweckgebäudes in der Oberen Mühle überschneiden sich die Nutzungen des Freibads Oberdorf und der Oberen Mühle, sodass möglicherweise Engpässe bei der Parkierung entstehen können. Es stehen in diesem Fall noch weitere öffentlich zugängliche Parkplätze am Eichstockweg und an der Alten Oberdorfstrasse Verfügung. Es soll für Anlässe im Sommer im Saal des neuen Mehrzweckgebäudes in der Oberen Mühle bei der Vermarktung genügend klar auf den Mangel an Parkplätzen hingewiesen werden. Es ist vor Ort mit Signalisation sowie bei der Vermarktung auf die Parkplätze Stadthaus und Chilbiplatz zu verweisen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Mehrzweckgebäudes ist die Signalisation zur Oberen Mühle ab den Parkplätzen Stadthaus und Chilbiplatz zu optimieren, damit die Obere Mühle auf direktem Weg zu Fuss erreicht werden kann. Spätestens im Zusammenhang mit der Realisierung des Mehrzweckgebäudes ist die ohnehin bereits im städtischen Parkierungskonzept vorgesehene Bewirtschaftung der Parkplätze des Freibads Oberdorf einzuführen. Um ein unkontrolliertes Ausweichen in die Wohnquartiere auf die Parkplätze entlang der Grünenstrasse, Neuhausstrasse und der Leepüntstrasse zu vermeiden, ist das Parkierungsregime wie im städtischen Parkierungskonzept ohnehin bereits vorgesehen auf ein System mit zeitlich befristeter Fremdparkierung mit Anwohnerbevorzugung umzustellen.
- **Grossanlass:** Bei Grossanlässen – bzw. falls bei Hochbetrieb im Sommer regelmässig Engpässe in der Parkierung feststellbar sein sollten bzw. Probleme in den Wohnquartieren

auftreten – ist nebst der Signalisation vor Ort sowie klaren Hinweisen bei der Vermarktung auf die Parkplätze Stadthaus und Chilbiplatz zu prüfen ob eine Verkehrsregelung notwendig wird.

- Erschliessung mit Veloverkehr Bei der Oberen Mühle ist anzustreben, dass ein möglichst hoher Anteil – vorab der lokalen Bevölkerung – mit dem Velo anreist. Die Topografie ist günstig und es besteht bereits eine sichere Radwegverbindung.
- Erschliessung mit Fussverkehr Die Wegweisung insbesondere aus dem Stadtzentrum (Parkplätze Stadthaus und Chilbiplatz) ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

6.5.4 Festlegung im Gestaltungsplan

- Erschliessung Art. 12 GP Die Bestimmung stellt sicher, dass die Erschliessung für das Mehrzweckgebäude im rückwertigen Bereich erfolgt und der zentrale Platzbereich möglichst uneingeschränkt genutzt werden kann.

Auf dem zentralen Platz ist lediglich die Anlieferung für die Obere Mühle und die Notzufahrt vorgesehen.

- Parkierung Art. 13 GP Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf.

Aus Berücksichtigung des Ortsbildcharakters wird für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans ein Erschliessungskonzept gewählt, das auf dem bestehende Parkplatzangebot beruht. Die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze für Besucher im Geltungsbereich beschränkt sich deshalb auf die heute bestehenden Flächen.

Im Bereich zwischen Mehrzweckgebäude und Freibad sind auch in Zukunft ca. fünf Fahrzeugabstellplätze für Mitarbeitende und Anlieferung vorgesehen.

Ebenfalls im Sinne des Ortsbildes sind Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge ins Gesamtkonzept zu integrieren.

6.6 Umwelt, Versorgung und Entsorgung

- Hochwasserschutz
Art.14 GP Bei Gefährdung durch Hochwasser sind die Grundeigentümer verpflichtet, die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen. Die angestrebte Revitalisierung der Glatt¹¹ verbessert die Hochwasser Situation im Gestaltungsplanperimeter. Sollten weitere Massnahmen erforderlich sein, sind diese im Rahmen der weiteren Projektierung zu definieren.
- Ökologischer Ausgleich
Art. 15 GP Der Erhalt des bestehenden baumbestandenen Kiesplatzes und die naturnahe Gestaltung des Böschungsbereichs stehen für en ökologischen Ausgleich im Vordergrund.
- Energie Art. 16 GP Die Stadt Dübendorf strebt grundsätzlich an, das Mehrzweckgebäude nach den Anforderungen des jeweils gültigen Minergie-P-Standards zu erstellen. Zur Wahrung eines Projektierungsspielraums für allfällige Optimierungen werden mit dem Gestaltungsplan aber die Anforderungen des Minergie-Standards für verbindlich.
- In der vom Regierungsrat im Jahr 2006 genehmigten kommunalen Energieplanung der Stadt Dübendorf liegt der Gestaltungsplanperimeter im Versorgungsgebiet der Gasversorgung.
- Entsorgung
Art. 17 GP Der Gestaltungsplan enthält keine Lagefestlegungen für die Abfallbewirtschaftung, weil diese im Rahmen der Projektierung zu definieren sind, abgestimmt auf die Betriebsabläufe.
- Mit den besonderen Gebäude gemäss Art. 9 GP wird die Möglichkeit geschaffen, Überdeckungen bzw. Gebäude für Sammelstellen des Abfuhrwesens zu erstellen.

¹¹ Revitalisierung Glatt, Abschnitt Brücke Faachweg bis Brücke Usterstrasse (Vorprojekt), Kurzbericht Variantenentwicklung; EBP, Lorenz Eugster, Fischwerk, 30. Juni 2017

7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

7.1 Erste Kantonale Vorprüfung

Vorprüfung durch kantonale Fachstellen

Der öffentliche Gestaltungsplan Obere Mühle, die Teilrevision Zonenplan und die Teilrevision Kernzonenplan «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.

7.1.1 Teilrevision Zonenplan und Teilrevision Kernzonenplan Oberdorf

Gesamtbeurteilung Teilrevision Nutzungsplanung

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der VDNP erweist sich die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG. Eine Genehmigung kann in Aussicht gestellt werden.

7.1.2 Revision öffentlicher Gestaltungsplan

Gesamtbeurteilung Revision Gestaltungsplan

Es wird begrüsst, dass vorab zum Gestaltungsplan ein Projektwettbewerb durchgeführt worden ist. Mit dem Situationsplan und den Vorschriften des Gestaltungsplans werden die Ziele und der Zweck, das städtebauliche Konzept, so insbesondere der differenzierte Umgang mit dem Aussenraum, und die sorgfältige Weiterentwicklung des Ensembles sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der Anträge kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Beurteilung der Einzelthemen

Der Vorprüfungsbericht enthält verschiedene Hinweise und Ergänzungen zu dem Planungsbericht, den Bestimmungen und dem Situationsplan. Diese sind in der Überarbeitung vollständig berücksichtigt worden. Im Einzelnen wurden gestützt auf den Vorprüfungsbericht folgende Anpassungen vorgenommen:

- Ergänzende Angaben zu planungsrechtlichen Grundlagen (Naturschutzgebiet, Grundwasser)
- Aufnahme einer Bestimmung zum Hochwasserschutz
- Präzisierung der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf besondere Gebäude
- Ergänzende Erläuterungen zur Koordination des Gestaltungsplans mit der Sanierung des Wasserrechtskanal bzw. Revitalisierung Glatt.

8 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Weiterentwicklung Ensemble	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.
vielfältige Nutzung	Die Erweiterung des bestehenden Kulturbetriebs der Oberen Mühle zielt auf eine vielfältige Nutzung des Perimeters ab. Einerseits stärkt der Saal mit 250 Sitzplätzen die regionale Positionierung des Kulturzentrums Obere Mühle und andererseits stehen die Kurs- und Probelokale für verschiedene Bedürfnisse der Bevölkerung zur Verfügung.
Beurteilung Siedlungsentwicklung nach Innen	Die Vergrößerung der vorliegenden Bauzonenfläche hat keine Nutzungserhöhung im Bereich des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle zur Folge. Sie dient nicht der Bereitstellung von neuem Wohnraum oder der Ansiedlung von Arbeitsplätzen, sondern ermöglicht vielmehr eine bessere Nutzung einer bestehenden Bauzone und leistet daher einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen.
Aufwertung Glattraum im Sinne regionaler Zielsetzung	Die geplante Freiraumgestaltung wertet den Glattraum im Sinne der regionalen Zielsetzung auf, indem unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und Erholungsräume geschaffen werden und eine naturnahe Umgebungsgestaltung angestrebt wird.

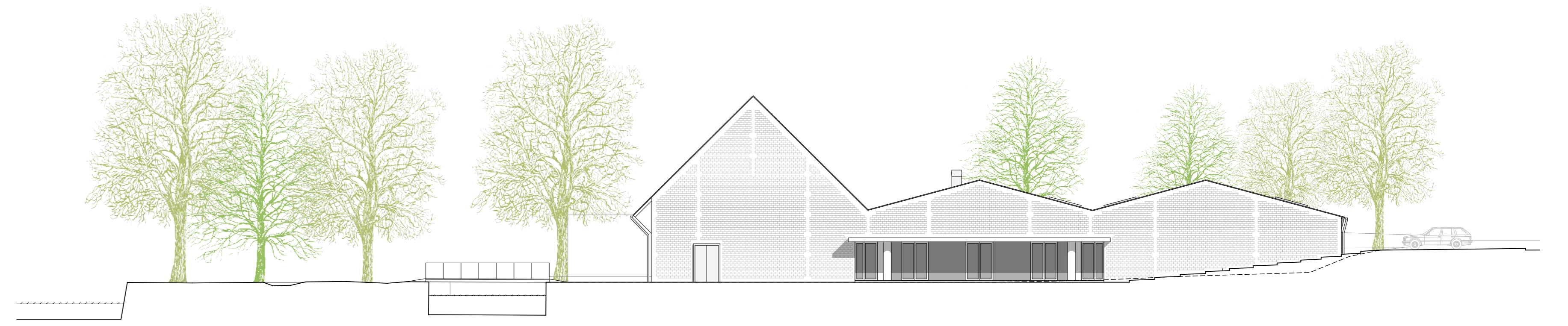
A ANHANG

A1 Richtprojekt «By The Old Canal»

- Plansatz Projektwettbewerb 2015
Planungsteams bernath + widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini) mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG



Zugang "Obere Mühle"



Ansicht Eingang 1/200



Terrasse am Kanal mit Sitzstufen

Ensemble

Seit dem Brand von 1978 (Scheune) und 1994 (Ökonomiegebäude) steht die obere Mühle etwas einsam am Glattkanal.

Die Freifläche des Kulturzentrums ist seit den Bränden grosszügig, was verschiedenen Anlässen zugute kommt (Markt, Kleinkunstfestival mit Zirkuszelt). Aber es fehlt ihr eine räumliche Fassung. Insbesondere zum südlich gelegenen Freibad fliesst der Platz vor der oberen Mühle grenzenlos weiter.

Das Raumprogramm des aktuellen Projektwettbewerbs ist fast doppelt so gross wie der Bestand. Ein Neubavolumen dieser Dimensionen droht das historische Gebäude zu erdrücken.

Folgende Fragen stellten sich uns:

Wie können die Aussenräume ihre Grosszügigkeit beibehalten und gleichzeitig räumlich definiert werden?
 Wie kann das grosse Neubavolumen so gesetzt und gestaltet werden, dass ein neues Ensemble entsteht, welches mit dem Bestand zusammen ein neues Gleichgewicht herstellt?

Der Neubau steht im Süden quer zur oberen Mühle. Mit etwas Abstand zum Kanal nimmt er die ganze Breite bis zur Oberdorfstrasse in Anspruch. Er begrenzt die Anlage zum Freibad und schafft so drei verschiedenartige, klar definierte Aussenräume:

Einen grossen, öffentlichen und zum Dorf gewandten Platz im Norden, eine etwas versteckte, lauschige Terrasse im Osten direkt am Kanal und einen Anlieferungs- und Backstagebereich im Süden.

Das Volumen des Neubaus wird über die Dachform in drei Teile gegliedert, der Massstab auf den des Bestands heruntergebrochen.

Das neue Gebäude führt dabei die Anlage typologisch und orthogonal weiter. Das Hauptvolumen des Saals steht mit parallelem First zur historischen Mühle am Kanal. Durch die Übernahme der Dachneigung wird der Bestand auf einfache Art und Weise sichtbar weitergeführt.

Das steile Dach des hohen Saalvolumens geht nahtlos in zwei weitere, flachere und niedrigere Dächer über und bildet so eine markante Silhouette mit einem ruhigen aber klar öffentlichen Ausdruck.

Die obere Mühle und ihre Zubauten bildeten historisch immer eine Einheit. Die städtebauliche Setzung ist in diesem Sinne gedacht und sucht keine Solitärösung, welche sich vom Bestand abhebt und diesen in Frage stellt.

Kies, Steine, Wasser

Die bestehenden und durch den Bau neu geschaffenen Freiräume der oberen Mühle werden mit den vorgefundenen Mitteln in ihrem Charakter gestärkt.

Der Kiesplatz mit seinen mächtigen Bäumen wird unverändert erhalten.

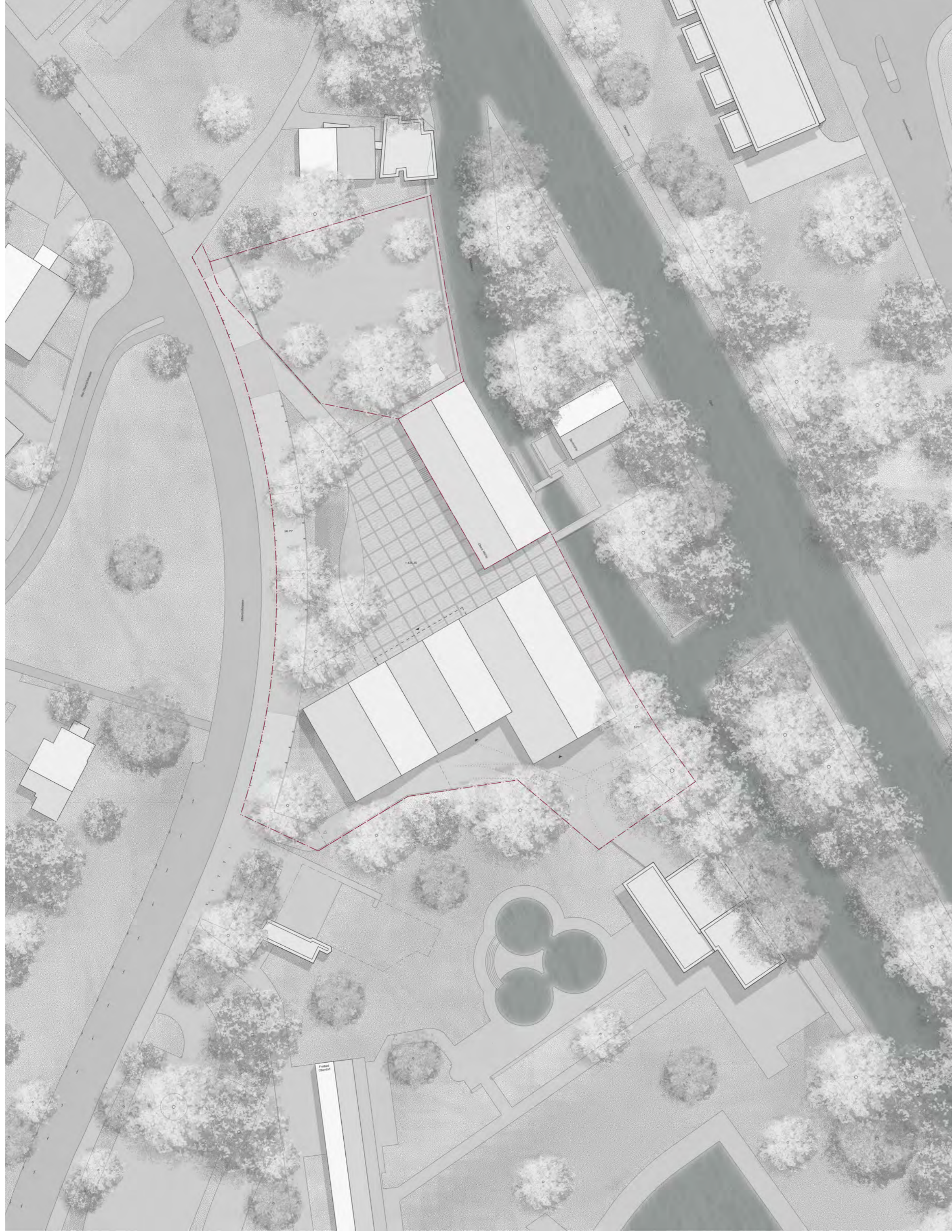
Auch der mit gepflasterten Feldern gestaltete, offene Platz wird in seiner Dimension und Atmosphäre ungeschmälert beibehalten. Die Pflasterung wird bis zum Neubau ergänzt. Entlang der Oberdorfstrasse wird die bestehende Vegetation verdichtet und bildet einen Filter zu den an Ort belassenen Parkplätzen. Die Böschung selbst bleibt grün und wird leicht terrassiert. Der Kinderspielplatz wird darin integriert.

Die neu geschaffene Terrasse am Kanal wird wie der Platz ebenfalls gepflastert. Da auf der Terrasse selbst keine Bäume stehen, erweitert sie sich räumlich über den Kanal hinweg. Eine Sitzstufe stärkt diesen Bezug zum stehenden, spiegelnden Wasser und zur gegenüberliegenden grünen Insel.

Der rückwärtige Anlieferungshof wird geteert.



Untergeschoss 1/200



Situation am Glattkanal 1/500



Ansicht vom Glattkanal 1/200



Klassisches Konzert



Bankett

Saal am Kanal

Entsprechend der dreiteiligen Silhouette sind auch Grundrisse und Schnitt in drei Bereiche gegliedert. Sie entwickeln sich in Bezug auf Raumgröße, -tiefe und -höhe analog der Dachfigur zum Kanal und finden dort ihren Abschluss im wichtigsten Raum des Neubaus, dem grossen Saal.

Die drei Segmente werden durch doppelte Stützenreihen definiert, zwischen denen sekundäre, hölzerne Faltwände eingespannt sind. Im Zentrum dieser offenen Struktur liegt ein kompakter, dienender Kern mit der Cateringküche und der Treppe ins Untergeschoss. Rund um diesen Kern zeigt sich das Innere als durchlässige, überdachte Platzfolge.

Der Grundriss wird durch die Möglichkeit Faltwände zu öffnen oder zu schliessen vielschichtig und mehrfach lesbar. Alle Räume können getrennt genutzt oder zusammenschaltet werden. Dadurch sind unterschiedliche Nutzungsszenarien möglich: Vom Kleinkunstfestival mit mehreren Bühnen, welches das ganze Gebäude in Anspruch nimmt, bis hin zu gleichzeitig stattfindenden, räumlich getrennten kleineren Anlässen.

Im Sinne dieser Offenheit sind alle wichtigen Räume erdgeschossig, auf einer Ebene organisiert. Der Saal ist als „neutraler“ Raum ohne fest eingebaute Bühne und Regieraum konzipiert, Publikums- und Künstlerbereiche können bei Bedarf vollständig voneinander getrennt werden.

Akustik

Der Veranstaltungssaal bietet mit seiner Geometrie und Konstruktion bereits eine günstige „Grundkonditionierung“ hinsichtlich der Akustik. Die filigrane Dachkonstruktion liefert eine sinnvolle Bedämpfung des Raums in tieferen Frequenzbereichen. Die Trägerstruktur und in die Strebendreiecke gespannte, schallabsorbierende Textilien („Akustikdreiecke“) sorgen für eine gute Diffusion und somit einen angenehm klingenden „dichten“ Nachhall.

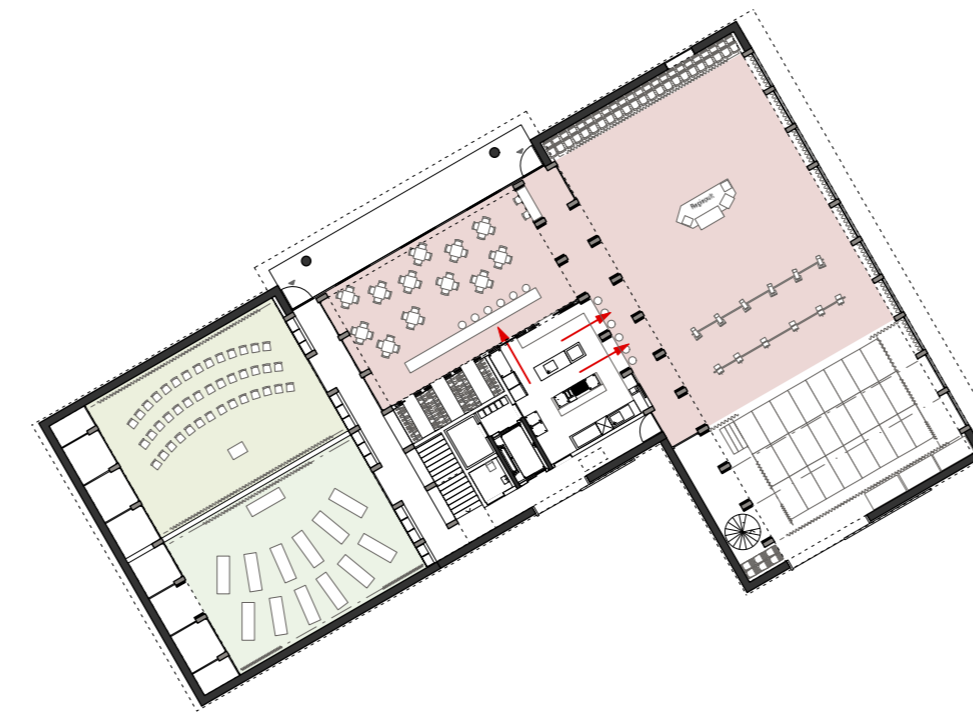
Den unterschiedlichen raumakustischen Anforderungen bei verschiedenen Nutzungen kann in diesem Saal elegant über die Bespielungsrichtung Rechnung getragen werden. Im Fall von Darbietungen mit akustischer Musik wird der Saal in Querrichtung genutzt. Dadurch kann das Publikum optimal in Bühnennähe platziert werden und die Schallausbreitung erfolgt ungehindert von der Tragstruktur. Im Fall von Darbietungen mit einer Verstärkeranlage wird der Saal in Längsrichtung genutzt. Die Saaltiefe kann dann problemlos mit der Beschallungsanlage überbrückt werden und die „Akustikdreiecke“ sorgen für eine wirksame Bedämpfung des Saales in dieser Achse. Mobile Vorhänge an den Stirnseiten und im Bühnenbereich sorgen je nach Nutzung für eine weitere Variabilität der Akustik.

Probe- und Kurslokal bieten auf Grund ihrer Geometrie und Größe die Voraussetzung für eine gute Anpassung der Raumakustik auf den jeweiligen Verwendungszweck. Es stehen genügend Flächen zur Verfügung um die Räume gegebenenfalls bedämpfen zu können (z.B. beim Kursraum). Andererseits ist genug Volumen vorhanden um auch eine „klingende“ Akustik bei gleichzeitig sinnvoller Lautstärke (z.B. für Proben mit Blasmusik) realisieren zu können.

Bezüglich des Lärmschutzes zwischen den einzelnen Räumen bietet das Gebäude gute Voraussetzungen, da die sensiblen Nutzungen genügend weit auseinander liegen. Die doppelten Stützenreihen sind beide mit Falttüren versehen, so können auch mit einfachen Türellementen gute Schalldämmwerte erreicht werden. Die Trennung zwischen Probe- und Kurslokal ist in den Plänen als feste Wand gezeichnet. Je nach Gewichtung der Nutzungen, die darin stattfinden, würde eine mobile Raumtrennung das Potential bieten, bei Bedarf einen doppelt so grossen Raum bilden zu können.

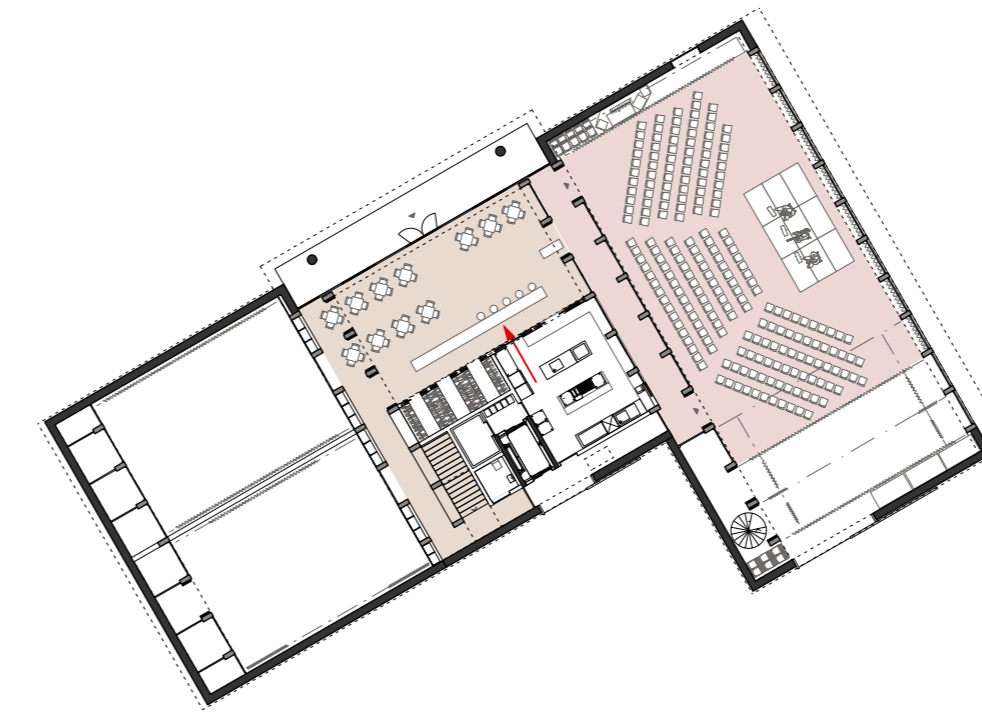
Dem Lärmschutz gegen die Nachbarschaft wird mit der Geschlossenheit des Gebäudes und den schweren, mineralischen Aussenwänden Rechnung getragen. Das verhältnismässig leichte Holzdach wird mit schweren Betonplatten eingedeckt. So sind auch über das Dach keine Emissionen zu erwarten.

Umgekehrt schafft die Lage und Ausformulierung des Neubaus für Veranstaltungen im Freien eine basuliche und akustische Grenze zur oft lauten Nutzung des Freibades.



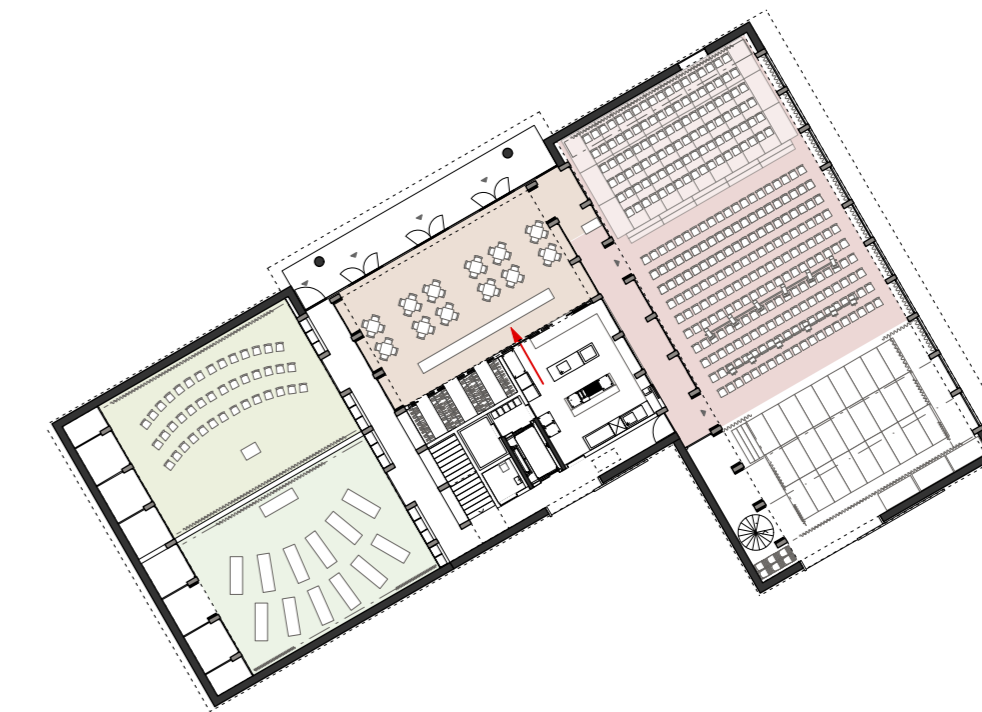
Konzert mit PA-Anlage

- Ohne Bestuhlung, Stühle in Nische verstaut
- Saal offen zum Foyer und Bar
- Kasse beim Eingang zum Foyer
- Zwei Barbereiche: direkt beim Saal und im Foyer
- Parallelnutzung Probe-/Kurslokal



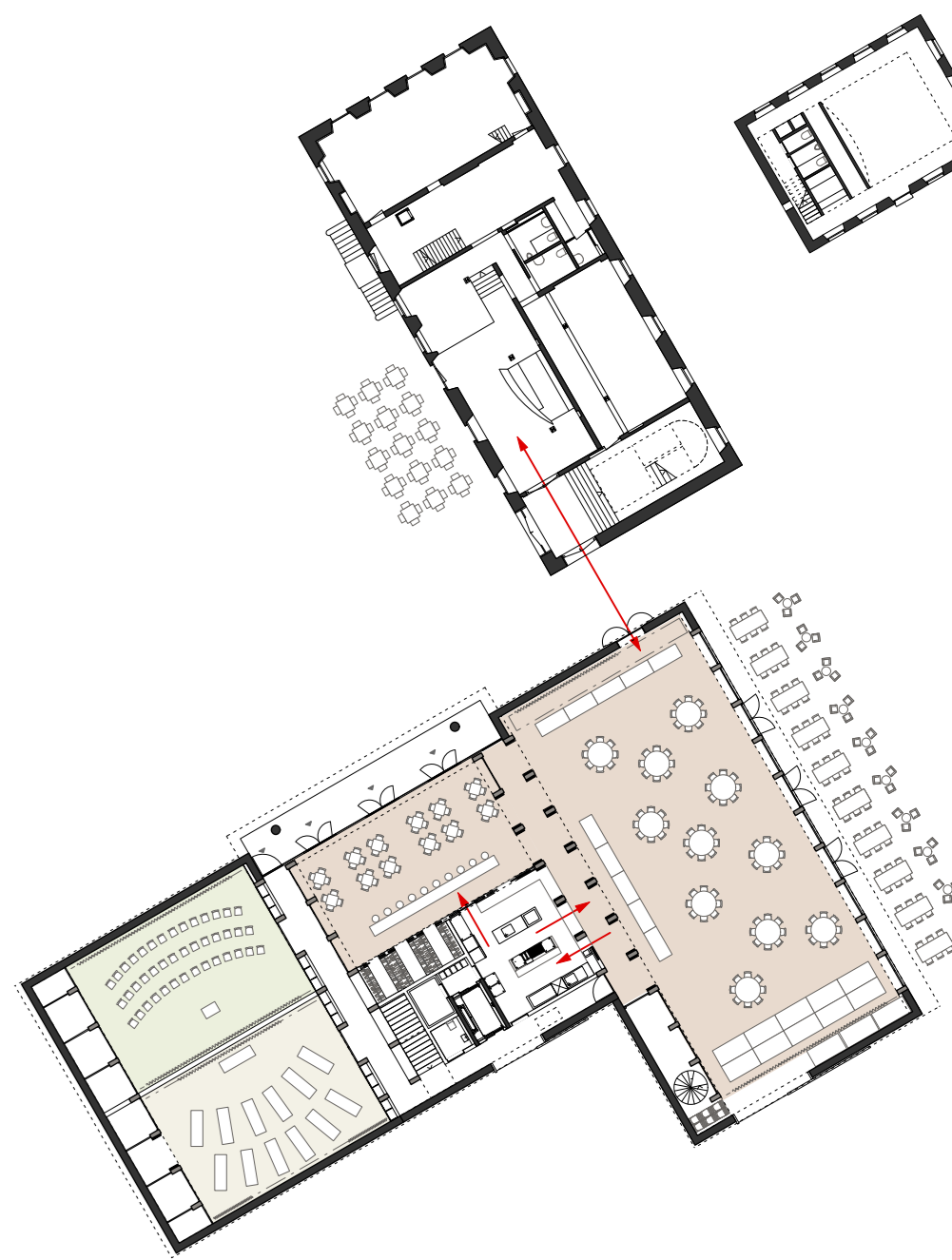
Klassikkonzert unverstärkt

- Bühne auf Längsseite
- Schallausbreitung quer zur Dachstruktur/Akustikdreiecken
- Saal geschlossen
- Kasse beim Eingang Saal
- Bar im Foyer



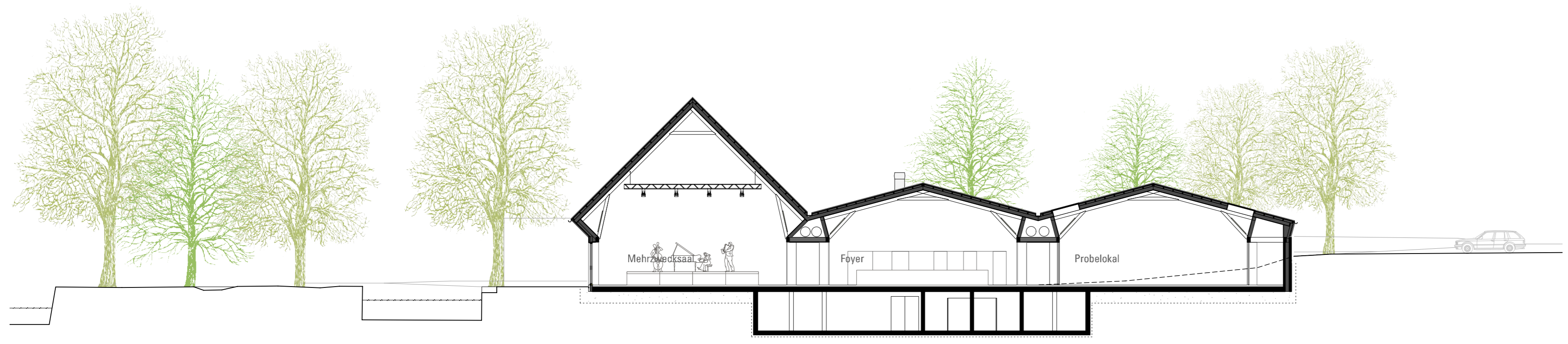
Theateraufführung

- mobile Kastenbühne mit Vorhängen und Bühnenelementen
- Saal geschlossen
- Kasse beim Eingang Saal
- Bar im Foyer
- mobiles Zuschauerpodest
- Parallelnutzung Probe-/Kurslokal



Bankett (Privatveranstaltung)

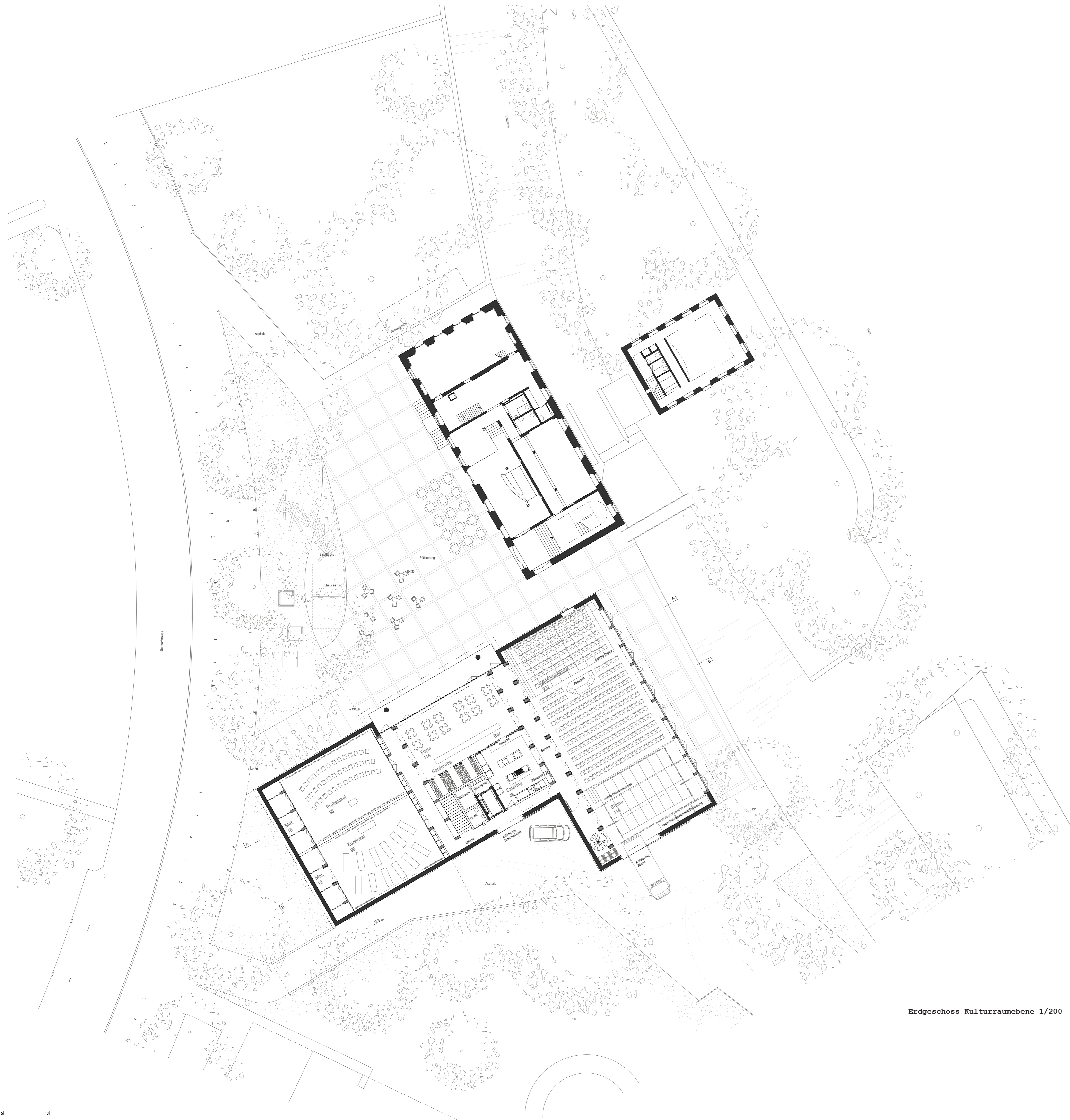
- Servicebereich zwischen Buffet und Catering
- Saal offen zum Foyer und Bar
- Apéro im Foyer
- Direkte Verbindung zum Restaurant Obere Mühle
- Nutzung der Terrasse zum Kanal
- Tageslichtnutzung
- Parallelnutzung Probe-/Kurslokal



Schnitt Saal/Foyer/Probekolal 1/200



Ansicht Anlieferung 1/200



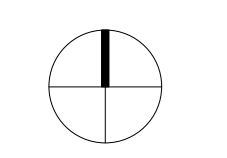
Erdgeschoss Kulturraumbene 1/200

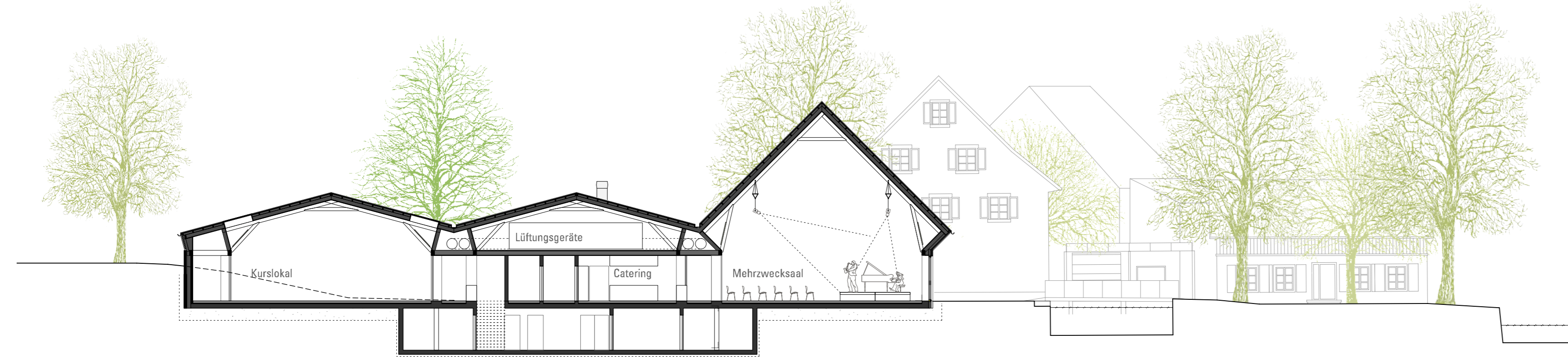


Foyer mit Bartresen und Blick in den Mehrzwecksaal

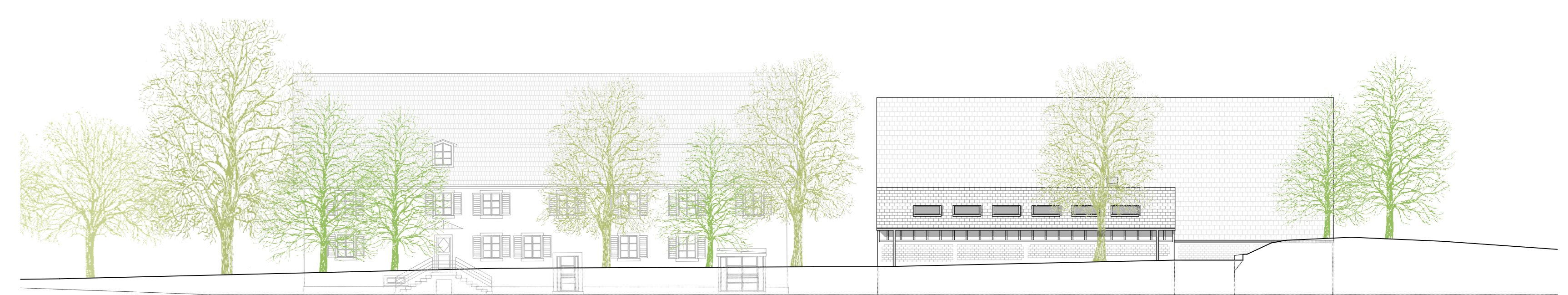


Dachebene mit Lüftungsanlage 1/200





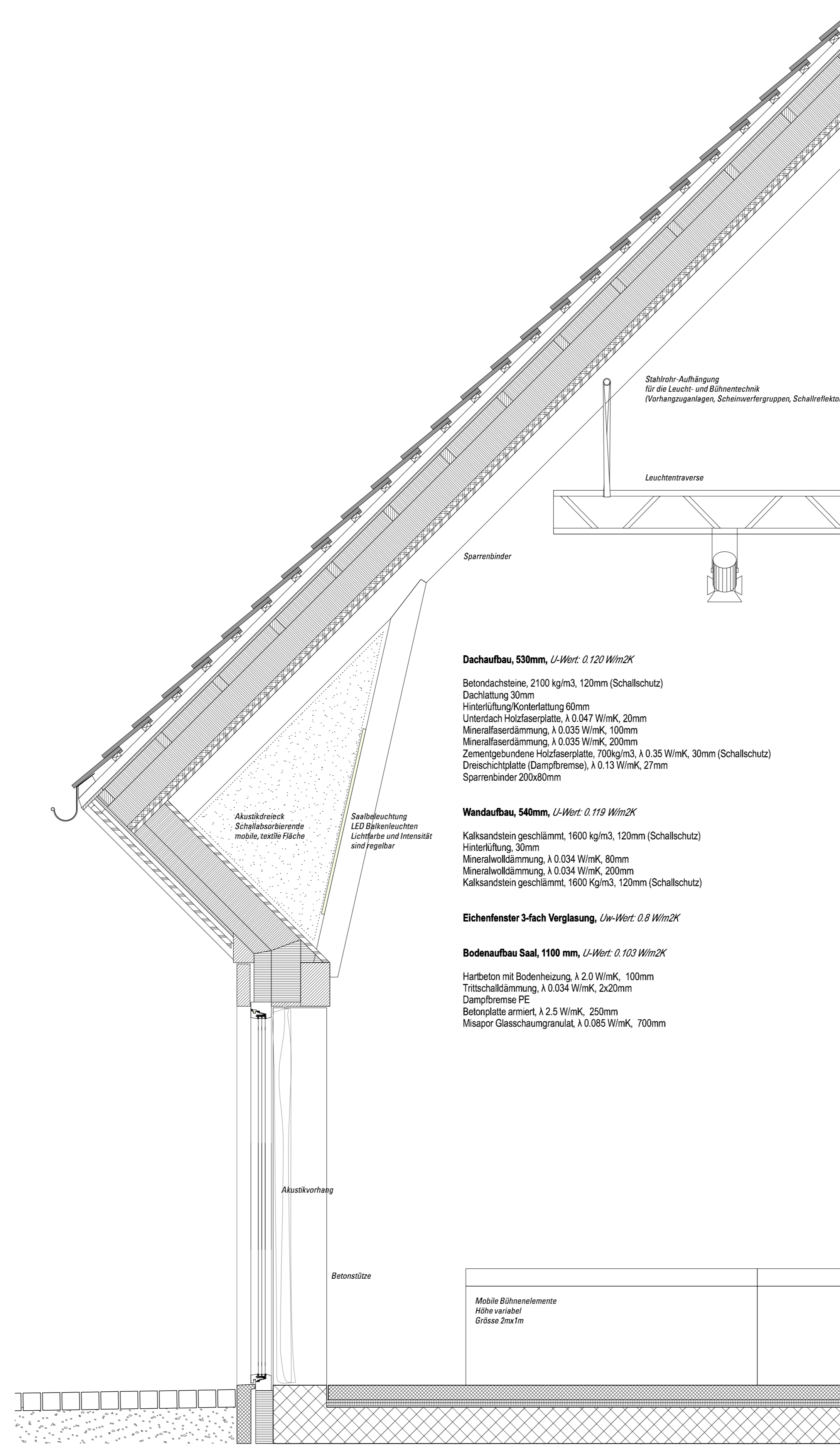
Schnitte durch Catering und Gebäudetechnik 1/200



Ansicht "Obere Mühle" von der Strasse 1/200



Theater



Dachaufbau 530mm, U-Wert: 0.120 W/m²K

- Betondachplatte, 2100 kg/m³, 120mm (Schallschutz)
- Dachdämmung 30mm
- Hinterlüftung/Konkretisierung 60mm
- Unterdach Holzbohlenplatte, A 0.047 W/mK, 20mm
- Mineralfaserdämmung, A 0.035 W/mK, 100mm
- Mineralfaserdämmung, A 0.035 W/mK, 200mm
- Zwenneggegendewandholzbohlenplatte, 700kg/m³, A 0.35 W/mK, 30mm (Schallschutz)
- Dreischichtplatte (Dampfbremse), A 0.13 W/mK, 27mm
- Sparrenabstand 250x80mm

Wandaufbau 540mm, U-Wert: 0.119 W/m²K

- Kalksandstein geschliffelt, 1800 kg/m³, 120mm (Schallschutz)
- Hinterlüftung, 30mm
- Mineralfaserdämmung, A 0.034 W/mK, 80mm
- Mineralfaserdämmung, A 0.034 W/mK, 200mm
- Kalksandstein geschliffelt, 1800 kg/m³, 120mm (Schallschutz)

Eichenfenster 3-fach Verglasung, U-Wert: 0.8 W/m²K

- Hartholz mit Bodenheizung, A 2.0 W/mK, 100mm
- Trittschalldämmung, A 0.034 W/mK, 2x20mm
- Dampfbremse PE
- Betonplatte armiert, A 2.5 W/mK, 250mm
- Mispur-Glashaumgranulat, A 0.085 W/mK, 700mm

Einfach und robust

Die Konstruktion und die Materialität des Neubaus ist direkter Ausdruck seiner Struktur. Sie beschränkt sich auf wenige Elemente und einfache, herkömmliche Materialien und kommt ohne aufwändige Verkleidungen aus. Sie sucht - analog zur Situationslösung - nicht den Kontrast zum Bestand, sondern führt diesen mit kleinen Interpretationen und Verfremdungen weiter.

Alle bodenberührenden Bauteile sind robust und mineralisch. Sie sind vor Ort betoniert (Untergeschoss, Bodenplatte, Stützen) und gemauert (Aussenwände). Das Kalksandsteinmauerwerk wird aus statischen Gründen (Wind, Erdbeben) mit horizontalen und vertikalen Betonlagen bewehrt. Beides wird mit einer mineralischen Kalkschlamm zusammengebunden und im Ausdruck näher an das bestehende verputzte Gebäude gebracht.

Die kräftigen, mineralischen Bauteile bilden einen im ganzen Gebäude durchgehenden Horizont und betonen so die Geschossigkeit des Neubaus. Darüber legt sich eine filigrane Dachkonstruktion aus Holz. Die drei Dächer werden mit feingliedrigen Bindern mit kleinen Abständen stützenfrei überspannt.

Die Konstruktion mit Sparrenbindern ist aus altbewährten Dachkonstruktionen - wie auch jene der oberen Mühle - hergeleitet. Eine Konstruktion, welche auch heute ihre Vorteile bietet: In Bezug auf die Statik ist die geometrische Spannung mit grossen Hauptdächern und zwei flacheren Nebendächern mit seiner Wirkung als gekoppelte Tonnengewölbe hilfreich.

In Bezug auf die Raumakustik kommt sie weitgehend ohne zusätzliche Hilfsmittel oder Verkleidungen aus. In Bezug auf Nachhaltigkeit können Sparrenbinder ohne verleimtes Holz hergestellt werden. Das Holz kann so auch lokal gewonnen und verarbeitet werden und reduziert dadurch Transportwege beim Bau.

Der Widerspruch des filigranen Tragwerks zur rationalen Fertigung und Montage in modernen Holzbau besteht nur scheinbar. Das Tragwerk und die Dämmschicht können in grossen, stabilen Elementen vorgefertigt auf die Baustelle gebracht werden.

Die hölzerne Dachkonstruktion wird mit einer dunklen Lasur entmaterialisiert. Der Dachraum kann - je nach Beleuchtung und Anlass - bescheiden in den Hintergrund treten oder feierlich inszeniert werden.

Wasserkraft

Ursprünglich wurde der Glattkanal für den Betrieb der Oberen Mühle angelegt. Kanal, Gebäude und Mühlenrad bildeten eine funktionale Einheit. Mit den heutigen technischen Möglichkeiten kann der Glattkanal wieder für die Erzeugung von Energie genutzt werden.

Mit einer Wasser-Wärmepumpe kann die gesamte Anlage geheizt werden. Im Vergleich zu einer Erdsondenwärmepumpe sind die Investitionskosten geringer und der Wirkungsgrad höher.

Aber auch für die Gewinnung elektrischer Energie müsste die Nutzung des Glattkanals überprüft werden. Mit dem Kanal selbst ist die Infrastruktur weitgehend vorhanden. Es müssten keine weiteren künstlichen Flussperrungen gebaut werden, was das Bewilligungsverfahren vereinfachen würde. Ein Kleinkraftwerk würde den Strombedarf der Lüftungsanlage, der Wärmepumpe, der Beleuchtung und aller weiteren Hilfsenergien der Haustechnik decken. Allfällige Energieüberschüsse würden ins öffentliche Stromnetz eingespeist und in der Energiebilanz aufsummiert werden. Alternativ würde auf eine der südgerichteten Dachflächen eine Photovoltaik-Anlage installiert.

Beim Betrieb des Saals ist mit hohen Luftmengen zu rechnen. Die Luft im Saalvolumen muss bei Spitzenauslastungen in einer Stunde mindestens dreimal ausgetauscht werden. Bei so hohen Luftmengen kann der Saal sehr kurzfristig mit der aufgewärmten Frischluft angenehm temperiert werden. Ebenso schnell wird die Heizleistung herunter gefahren, wenn die Zuschauer eingetroffen sind. Zudem kann der Saal wie auch das Kurs- und Probelokal mit einer Bodenheizung temperiert werden. Für Veranstaltungen wie beispielsweise einem Bankett, gewährleistet sie über eine längere Zeitspanne eine angenehme und konstante Temperatur.

Ökonomie

Die wichtigsten Parameter, welche ein in Erstellung, Betrieb und Unterhalt wirtschaftliches Projekt erwarten lassen, sind zusammengefasst die folgenden:

Einfache und klare Grundrisstypologie, Gebäude- und Tragstruktur.

Einbettung in die bestehende Topografie, mit einem minimierten Untergeschoss und somit wenig Aushub.

Direkte, einfache und „rohe“ Materialisierung ohne aufwändige Verkleidungen, und mit sichtbarer Leitungsführung.

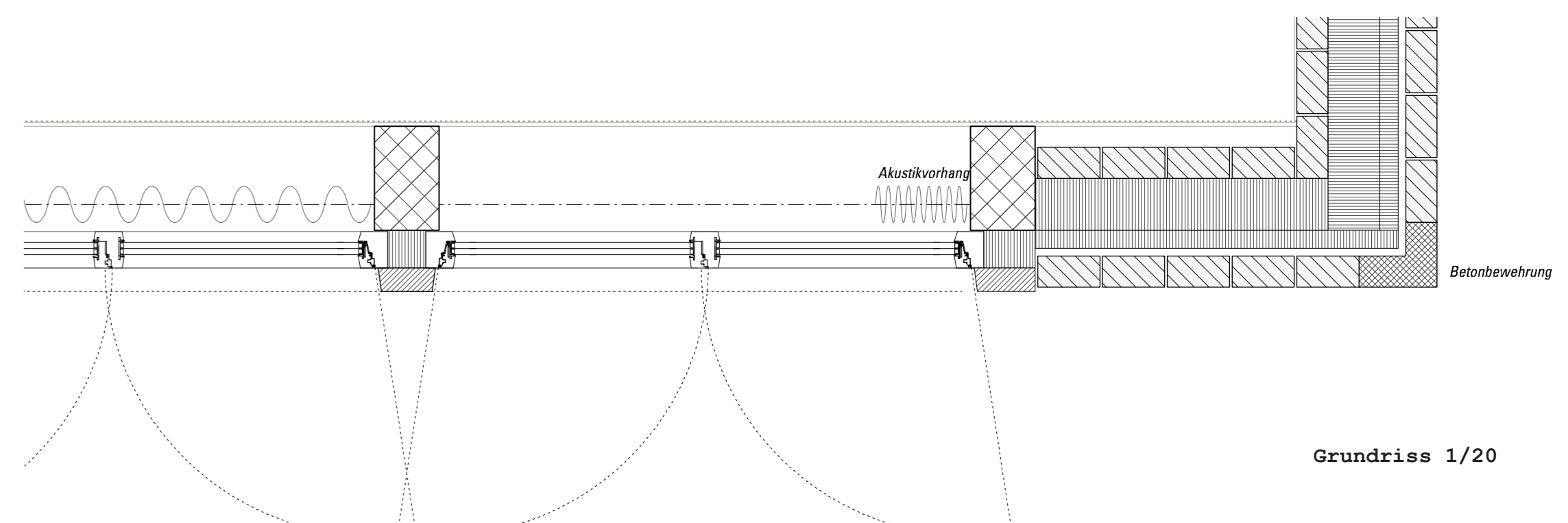
Dachkonstruktion, welche aus akustischer Sicht auch ohne weitere Massnahmen viel leistet. Keine Geschosdecken mit hohen Schallanforderung.

Gebäudetechnik, welche die vorhandenen Ressourcen (Kanal) nutzt. Die Lüftungsanlage im Dachraum, nahe den zu belüftenden Räumen und demzufolge mit einfacher, kurzer und sichtbarer Leitungsführung.

Offener, auf einer Ebene organisierter Grundriss mit hoher Nutzungsflexibilität. Ein Vorteil auch hinsichtlich sich verändernden Bedürfnissen.



Detailschnitt und Ansicht 1/20



Grundriss 1/20