



Öffentlicher Gestaltungsplan «Obere Mühle» – Genehmigung

Gemeinde **Dübendorf**

Lage Kat.-Nrn. 157, 3818, 11695, 13032, 15390, 15391 und 15401

- Massgebende
Unterlagen
- Gestaltungsplan Obere Mühle, Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften vom 22. Februar 2019
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. Februar 2019
 - Bericht zu den Einwendungen vom 22. Februar 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Obere Mühle ist ein Kultur- und Begegnungszentrum mit regionaler Ausstrahlung. Das Kulturangebot umfasst Konzerte, Lesungen, Kabarettabende, Ausstellungen und Kurse. Die begrenzten Räumlichkeiten (zu geringe Grösse des heutigen Saals, zu kleine Bühne sowie fehlender Foyer-Bereich) stellen den Kulturbetrieb vor grosse Herausforderungen. Insbesondere der heute für Kulturveranstaltungen genutzte Hauptsaal, der sich im Dachgeschoss befindet und ursprünglich als Übungsraum für Theater diente, kann die Anforderungen an einen professionellen Betrieb nicht erfüllen. Kurz nach dem Umbau des Hauptgebäudes zum heutigen Kulturbetrieb brannte 1994 das angrenzende Ökonomiegebäude, in dem ein weiterer Saal angeordnet werden sollte, vollständig ab.

Bereits 2011 hielt der Stadtrat fest, dass er ein qualitativ hochstehendes, gut in die Umgebung integriertes Mehrzwecksaal-Projekt zur Ergänzung des Kulturbetriebs unterstützt. Zur Erlangung eines Projektes hat der Stadtrat 2014/2015 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Projekt «By The Old Canal» des Planungsteams bernath + widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini) mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG wurde von der Jury als Richtprojekt zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Die Obere Mühle ist im rechtskräftigen Zonenplan der Kernzone 2 Oberdorf zugewiesen. Da die Masse des neuen Mehrzweckgebäudes die Vorgaben der geltenden Kernzonenbestimmungen übersteigen, werden mit dem öffentlichen Gestaltungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes geschaffen. Die Umsetzung des Gestaltungsplans bedingt eine Anpassung des rechtskräftigen Zonenplans bzw. des bestehenden Kernzonenplans 2 Oberdorf. Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde der Baudirektion in einer separaten Vorlage parallel zur Genehmigung eingereicht.

Zustimmung Der Gemeinderat Dübendorf setzte mit Beschluss vom 26. August 2019 den öffentlichen Gestaltungsplan «Obere Mühle» fest. Die Vorlage «Obere Mühle» umfasst neben dem

Gestaltungsplan auch eine Teilrevision des Zonenplans sowie eine Teilrevision des Kernzonenplans 2 Oberdorf. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. Dezember 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. November 2019 ersucht die Stadt Dübendorf um Genehmigung der Vorlage und bestätigt mit Schreiben vom 20. Dezember 2019, dass gegen den Gemeinderatsbeschluss kein fakultatives Referendum ergriffen wurde.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der Gestaltungsplan bezweckt die Weiterentwicklung der Baugruppe Obere Mühle und schafft die Rahmenbedingungen für eine ortsplanerisch überzeugende Ergänzung sowie die räumlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Kulturbetrieb. Gemäss Art. 4 der Gestaltungsplanvorschriften dient das Richtprojekt der Baubehörde in Ermessensfragen.

Die Erschliessung des Mehrzweckgebäudes wird mit der Betriebszufahrt des angrenzenden Schwimmbads zusammengelegt und erfolgt rückwärtig. Dadurch wird die uneingeschränkte Nutzung des Platzes vor dem historischen Gebäude der alten Mühle ermöglicht.

Das wesentliche öffentliche Interesse an dem vorliegenden Gestaltungsplan «Obere Mühle» (nach § 84 Abs. PBG) liegt darin, dass mit dem Gestaltungsplan das kulturelle Nutzungsangebot und eine sorgfältige Weiterentwicklung des historischen Ensembles Obere Mühle planungsrechtlich gesichert und das regionale Kulturzentrum gestärkt werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des historischen Ensembles sicherzustellen, wird eine besonders gute Gesamtwirkung der Bauten und des Freiraums in den Vorschriften verankert.

Im Situationsplan wird das Mehrzweckgebäude mit einem neuen, das ehemalige Ökonomiegebäude ersetzenden Baubereich C gesichert. Dank der sorgfältigen Anordnung des Baubereichs werden zudem ein qualitätsvoller Vorbereich zum historischen Gebäude Obere Mühle und ein grosszügiger Zugangsbereich zum Mehrzweckgebäude geschaffen.

Die im Baubereich C maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für den Baubereich C1 auf 6.1 m und für den Baubereich C2 auf maximal 5.2 m begrenzt. Auch werden Anzahl und Ausrichtung der Firste im Situationsplan definiert. In den Vorschriften wird ferner geregelt, dass sich die Dachneigung im Baubereich C2 an derjenigen des unmittelbar angrenzenden historischen Gebäudes Obere Mühle orientieren muss.

Um eine differenzierte Freiraumgestaltung im Perimeter sicherzustellen, werden im Situationsplan ein befestigter Platzbereich, eine befestigte Terrasse zur Glatt sowie ein Böschungsbereich ausgeschieden. In den Vorschriften wird konkretisiert, dass die befestigte Terrasse zugänglich zu halten ist und so auszugestalten ist, dass ein Unterhalt des Gewässers möglich ist. Ferner ist in den Vorschriften festgelegt, dass der im Situationsplan zwischen den zwei Inventarobjekten Nr. 223 (Baubereich A) und Nr. 225 (Baubereich B)



liegende Freiraum als baumbestandene Kiesplatz zu erhalten ist.

Für die bestehenden Gebäude A und B wird geregelt, dass diese im Rahmen der Bau- und Zonenordnung umgebaut und saniert werden können. Bei Um- und Neubauten dieser Gebäude ist vor Erteilung der Baubewilligung ein Fachgutachten bezüglich des Natur- und Heimatschutzes einzuholen.

Die Anlieferung für das Mehrzweckgebäude und das Freibad sowie die Zufahrt zu den Motorfahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte erfolgt auf der im Situationsplan bezeichneten Fläche. Anlieferung und Notzufahrt für die Obere Mühle sind auch über den befestigten Platzbereich zulässig. Ferner wird die Lage der «Motorfahrzeugabstellplätze Besucher» im Situationsplan definiert. In den Vorschriften wird festgelegt, dass die Anzahl der Motorfahrzeugabstellplätze nach der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze zu bemessen ist.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Dezember 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde mit einer Ausnahme entsprochen: Der Antrag, die Bestimmung zur Freiraumgestaltung dahingehend zu ergänzen, dass der Zugang zum angrenzenden Naturschutzgebiet mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden ist, wurde nicht in die Bestimmungen aufgenommen. Da sich die Zugänglichkeit des Naturschutzgebiets «Glattaltläufe und Mühlekanal» nach der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten von überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Dübendorf vom 7. April 1995 richtet, wird es als angemessen beurteilt, im Erläuternden Bericht auf diese Verordnung zu verweisen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Dübendorf ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der öffentliche Gestaltungsplan «Obere Mühle», welchen der Gemeinderat Dübendorf mit Beschluss vom 26. August 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Stadt Dübendorf wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen



- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
- Stadt Dübendorf (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)

VERSENDET AM - 2. MRZ. 2020

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**