



# Öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle

**Kanton Zürich, Stadt Dübendorf**

**Bericht zu den nicht  
berücksichtigten Einwendungen**

**22. Februar 2019**



**PLANPARTNER AG**

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 [www.planpartner.ch](http://www.planpartner.ch)



---

## IMPRESSUM

### **AuftraggeberIn**

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

### **AuftragnehmerIn**

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



---

## INHALT

|          |                                     |          |
|----------|-------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                   | <b>4</b> |
| 1.1      | Vorbemerkungen                      | 4        |
| 1.2      | Öffentliche Auflage                 | 4        |
| 1.3      | Ergebnis der Anhörung               | 4        |
| <br>     |                                     |          |
| <b>2</b> | <b>Ergebnis öffentliche Auflage</b> | <b>6</b> |

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Vorbemerkungen

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einwendungs- und Anhörungsverfahren | Der Stadtrat von Dübendorf hat mit Beschluss vom 13. Juli 2017 die planungsrechtliche Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplan «Obere Mühle» mit den erforderlichen Anpassungen an der Nutzungsplanung – nach den Bereinigungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung – in die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG gegeben.                                                                                                                                               |
| Planungsinhalt                      | <p>Mit der Vorlage werden folgende Planungsinhalte behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Überarbeitung (Teilrevision) des Zonenplans zur Berücksichtigung der Grundstücksarrondierung</li><li>- Überarbeitung (Teilrevision) des Kernzonenplans «Oberdorf» zur Aufhebung des abgebrannten Ökonomie-Gebäudes als bezeichnetes Gebäude</li><li>- Festsetzung öffentliche Gestaltungsplan «Obere Mühle» zur Realisierung des Richtprojekt «By The Old Canal»</li></ul> |
| Anonymisierte Behandlung            | Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 1.2 Öffentliche Auflage

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Auflage | Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 22. September bis zum 22. November 2017 im Stadthaus Dübendorf bei der Stadtplanung aufgelegt. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 22. September 2017 im Amtsblatt des Kantons Zürich. |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.3 Ergebnis der Anhörung

|                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachbargemeinden | Die Nachbargemeinden wurden zur Stellungnahme bezüglich der Vorlage eingeladen. Die Gemeinden Dietlikon, Fällanden, Schwerzenbach und Volketswil haben den Gestaltungsplan zur Kenntnis genommen und auf eine Stellungnahme verzichtet. |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Planungsregion Die Zürcher Planungsgruppe Glatt (ZPG) begrüsst die Umsetzung des Gestaltungsplans zur Realisierung des Mehrzweckgebäudes. Die ZPG beurteilt die Grundstücksarrondierung und Umzonung zur optimierten Nutzung des Gestaltungsplangebiets als zweckmässig. Der Gestaltungsplan steht im Einklang mit den regionalen Zielsetzungen gemäss RegioROK und regionalem Richtplan. Die ZPG stellt keine Anträge.
- Stadtbildkommission Die Kommission beurteilt den Gestaltungsplan als gute Umsetzung des Richtprojekts, welchem eine hohe Qualität attestiert wird. Der Gestaltungsplan regelt unter anderem wichtige Bestimmungen zur Qualitätssicherung und zur Freiraumgestaltung. Die Kommission unterstützt das vorliegende Projekt und stellt keine Anträge.

## 2 ERGEBNIS ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Innerhalb der Auflagefrist sind drei Einwendungen eingegangen. Zwei Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden. Eine Einwendung wurde teilweise berücksichtigt.

| Nr. | Antrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Behandlung der Einwendung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Unterirdische Parkierungsanlage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Antrag nicht berücksichtigt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | <p><u>Antrag:</u><br/>Grundsätzlich ist der Parkierungsmöglichkeit mehr Beachtung zu schenken.</p> <p><u>Begründung:</u><br/>Mit dem neuen Mehrzweckgebäude (Konzertsaal, Proberäume, Lagerräume, Sitzungsräume, usw.) werden mehr Besucherinnen und Besucher erwartet. Es wird dadurch mehr Verkehr entstehen, was zu einer Verschlechterung der Situation in der Umgebung führt. Es sind keine zusätzliche Parkplätze vorgesehen, was Einfluss auf die Bewohner hat (belegte Anwohnerparkplätze und mehr Verkehr). Darüber hinaus geht der Planungsbericht nicht genügend auf den Langsamverkehr ein. Eine unterirdische Parkierungsanlage bietet die Beste Lösung für genügend Parkplätze und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Ortsbildcharakters.</p> | <p><u>Stellungnahme:</u><br/>Die Kosten für die Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage sind in Relation zur Nutzung unverhältnismässig teuer und die für die Anlage notwendige Rampe (Ein- und Ausfahrt) kann nicht verträglich mit dem geschützten Ortsbild der Kernzone realisiert werden. Aus diesen Gründen wurde auf eine Tiefgarage verzichtet. Der oberirdischen Parkierungsmöglichkeit wurde demzufolge hohe Beachtung geschenkt. Die Obere Mühle ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Die Hauptschliessung erfolgt lokal über die Haltestelle Schwimmbad (Buslinie 754) sowie regional mit S-Bahnen ab dem Bahnhof Dübendorf.</p> <p>Zur Vermeidung zusätzlicher Parkplätze (Beeinträchtigung des Ortsbildes), werden die bestehenden Anlagen mitgenutzt. Auf dem Areal bestehen 28 Parkplätze. Von Herbst bis Frühling sowie bei schlechtem Wetter im Sommer stehen beim Freibad genügend Plätze zur Verfügung. Für eventuelle Grossanlässe im Sommer ist auf das Stadthaus und den Chilbiplatz zu verweisen. Eine Ausweichung auf die Wohnquartiere soll vermieden werden.</p> <p>Das Konzept der Parkierung für den motorisierten Individualverkehr differenziert sich nach Regelbetrieb, Hochbetrieb und Grossanlass. Diese basieren auf betrieblichen und organisatorischen Massnahmen, die in Abhängigkeit des effektiven Bedarfs umgesetzt werden.</p> |

| Nr. | Antrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Behandlung der Einwendung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | <b>Aufhebung Ortsbildschutzzone K3 – Teilrevision BZO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Antrag nicht berücksichtigt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|     | <p><u>Antrag:</u><br/>Die Lage des Ökonomiegebäudes ist im Kernzonenplan [Kernzonenplan Oberdorf] einzutragen. Alternativ ist die Lage des Ökonomiegebäudes aufzuheben, durch eine Aufhebung der gesamten Ortsbildschutzzone [Kernzone] K3 (Teilrevision BZO).</p> <p><u>Begründung:</u><br/>Die Initiative für ein Kultur und Freizeitzentrum Obere Mühle, forderte 1985 die gesamte Gebäudegruppe bestehend aus Hauptgebäude, Senfmühle und Ökonomiegebäude zu erhalten.<br/>Durch die vorgeschlagene Aufhebung der Lage des 1994 abgebrannten Ökonomiegebäudes wird in den Ortsbildschutz der Kernzone eingegriffen. Die Aufhebung ist nur möglich, wenn die Schutzzone [Kernzone] K3 aufgehoben wird. Es sollen erst die rechtlichen Grundlagen für einen Bau geschaffen werden, bevor gebaut werden kann. Die Lage des widerrechtlichen abgebrochenen Ökonomiegebäudes ist im aktuellen Zonenplan [Kernzonenplan Oberdorf] nicht mehr ersichtlich. Dieses soll eingetragen werden.</p> | <p><u>Stellungnahme:</u><br/>Mit dem abgebrannten Ökonomiegebäude wurde das historische Ensemble weitgehend zerstört. Es stellte sich die Herausforderung des Umgangs mit dem Bestand. Das Hauptgebäude und die Senfmühle befinden sich als wirtschaftliche und baukünstlerische Zeitzeugen im Inventar.<br/>Auf Stufe Machbarkeitsstudie wurde vor dem eigentlichen Studienauftrag die Option eines Wiederaufbaus im Profil des abgebrannten Gebäudes sorgfältig geprüft. Aufgrund des erforderlichen Raumprogramms wurde ein grösseres Projekt notwendig als der Ersatz des Ökonomiegebäudes. Das geforderte Programm mit einem Saal für 250 Personen konnte auf der Gebäudegrundfläche des Ökonomiegebäudes nicht untergebracht werden.<br/>Zur Aufwertung des gesamten Ensembles und zur Integration des Bestandes wurde im Studienauftrag der Projektperimeter auf das gesamte Areal erweitert. Dies erlaubte den direkten Vergleich unterschiedlicher Lösungen um das erforderliche Raumprogramm in das sensible Ensemble zu integrieren. Die städtebauliche Setzung des Siegerprojekts zeugt von hoher Qualität. Die laufenden Planungsschritte ermöglichen die bestehenden Gebäude zu erhalten und aufzuwerten. Eine Aufhebung der gesamten Schutzzone und folglich Teilrevision der BZO deckt sich nicht mit dem Schutzziel für die gesamte Kernzone Oberdorf.<br/>Die Aufhebung des Eintrags des abgebrannten Gebäudes im Kernzonenplan Oberdorf entspricht einer langfristigen Qualitätssicherung des Ortes und ist notwendig zur Realisierung des Richtprojekts.</p> |

| Nr. | Antrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Behandlung der Einwendung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | <b>Fundierte Auseinandersetzung mit Bedarf an Räumlichkeiten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Antrag teilweise berücksichtigt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | <p><u>Antrag:</u><br/>Das dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegte Raumprogramm ist mittels fundierter Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Räumlichkeiten der Vereine mit Fokus auf eine vernünftige Höhe der Kosten zu überprüfen bzw. redimensionieren.</p> <p><u>Begründung:</u><br/>Der Bedarf einzelner Vereine nach geeigneten Räumen für Aufführungen und Proben wird anerkannt. Die Kosten für die geplanten Räume sind jedoch im Verhältnis zum tatsächlichen Bedürfnis und Nutzen zu setzen und sollten im Vergleich mit den Unterstützungsbeiträgen an andere Vereine vernünftig sein. Das Angebot der Stadt soll auf die Bedürfnisse der Vereine gerichtet sein.</p> <p>Darüber hinaus steht das kulturelle Angebot des geplanten Mehrzweckgebäudes in direkter Konkurrenz zu jenem anderer Säle in der Region (Samsung Hall, Kulturstätte, ...).</p> <p>Alternative Ansätze und Standorte wurden nicht ausreichend geprüft (Einbindung in andere Projekte wie die Erweiterung der Aula des Schulhauses Stägenbuck oder der Saal des Restaurants Hecht).</p> | <p><u>Stellungnahme:</u><br/>Die Obere Mühle ist ein Kultur- und Begegnungszentrum mit regionaler Ausstrahlung. Das Kulturangebot bewegt sich von Konzerten, Lesungen, Kabarettabenden bis zu Ausstellungen. 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 um ein Provisorium.</p> <p>Das geplante Mehrzweckgebäude mit einem Saal für 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.</p> <p>In der Region gibt es diverse Säle mit unterschiedlichen Flächenangeboten. Aufgrund der geplanten Grösse, steht der Saal der Oberen Mühle nicht in Konkurrenz mit anderen Sälen.</p> <p>Das Programm des Studienauftrags wurde so ausgerichtet, dass Synergien mit den Bedürfnissen der Vereine entstehen. Um die nötigen Räumlichkeiten für Vereine bedarfsgerecht, fristgerecht und kosteneffizient bereitstellen zu können, hat der Stadtrat 2014 ein stufenweises Vorgehen festgelegt (Schritt 1: effiziente Nutzung bestehender Räume; Schritt 2: Schaffung zusätzlicher Räume; Schritt 3: Klärung Abdeckung Restbedarf).</p> |

| Nr. | Antrag | Behandlung der Einwendung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |        | <p>Der Zusatzbedarf an Räumlichkeiten der Vereine ist in eine Machbarkeitsstudie eingeflossen. Daraus hat sich für den Studienauftrag ein Programm ergeben, welches in der Umsetzung deutlich zu teuer ausgefallen wäre. Eine Kostenoptimierung wurde im Rahmen einer Variantenstudie geprüft. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Umfrage bei den Vereinen, im Sinne der Fokussierung auf das Thema Kultur und Hinblick auf eine Kostenoptimierung wurden diverse vorgesehene Räume in der Grösse reduziert, auf andere wurde ganzheitlich verzichtet (Beispiel Kurslokal, Sitzungszimmer, Werkstatt). Durch diese Redimensionierung konnten die Kosten gegenüber ersten Ideen um 1/3 gesenkt werden.</p> <p>Das dem Gestaltungsplan zu Grunde gelegte Richtprojekt wurde in einem Konkurrenzverfahren aus 12 Projekten ausgewählt. Bei der Auswahl des Siegerprojekts galten die Kosten als wichtiges Entscheidungskriterium. Durch eine flächeneffiziente Anordnung der Räume und eine kompakte Volumetrie konnte das Siegerprojekt auch in diesen Kriterien zwischen den 12 Beiträgen überzeugen.</p> <p>Im Richtprojekt ist das Raumprogramm minimiert und äusserst flächeneffizient umgesetzt.</p> |