

Stadt Dübendorf

Stadtplanung

Dübendorf. Obere Mühle Projektwettbewerb Mehrzweckgebäude

Pflichtenheft, 8. Dezember 2014



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



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Stadt Dübendorf

Lothar Ziörjen, Stadtpräsident und Stiftungsrat Obere Mühle

Reto Lorenzi, Leiter Stadtplanung, Projektleitung

T: +41 44 801 67 21, M: reto.lorenzi@duebendorf.ch

Auftragnehmer

Federführung Support:

Planpartner AG

Lars Kundert, T: 044 250 58 80, M: lkundert@planpartner.ch

Agnes Heller, T: 044 250 58 80, M: aheller@planpartner.ch

Titelbild

Luftfoto 2014, Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Foto vor Ort, Planpartner AG, 27106_28A_140422_Fotodoku



INHALT

1	Einleitung	4
2	Bestimmungen zum Projektwettbewerb	5
2.1	Auftraggeberin	5
2.2	Art des Verfahrens	5
2.3	Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb	6
2.4	Beurteilungskriterien	8
2.5	Jury	8
2.6	Preisgeld	9
2.7	Weiterbearbeitung	9
2.8	Urheberrechte	10
2.9	Bericht	10
2.10	Organisation Projektwettbewerb	10
3	Terminplan	11
4	Aufgabenstellung	12
4.1	Projektperimeter	12
4.2	Raumprogramm	14
4.3	Raumakustische Anforderungen	16
4.4	Parkplatzbedarf	16
4.5	Wirtschaftlichkeit	17
4.6	Energie	17
5	Rahmbedingungen	18
5.1	Historische Verortung des Ensembles Obere Mühle	18
5.2	Kulturbetrieb Obere Mühle	18
5.3	Planungs- und Baurecht	19
5.4	Anordnungsspielraum	20
5.5	Erschliessung und Anlieferung	21
5.6	Natur- und Heimatschutz	21
5.7	Werkleitungen	21
5.8	Gewässer / Grundwasser	22
6	Genehmigung Pflichtenheft	23
7	Arbeitsunterlagen	24

1 EINLEITUNG

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.

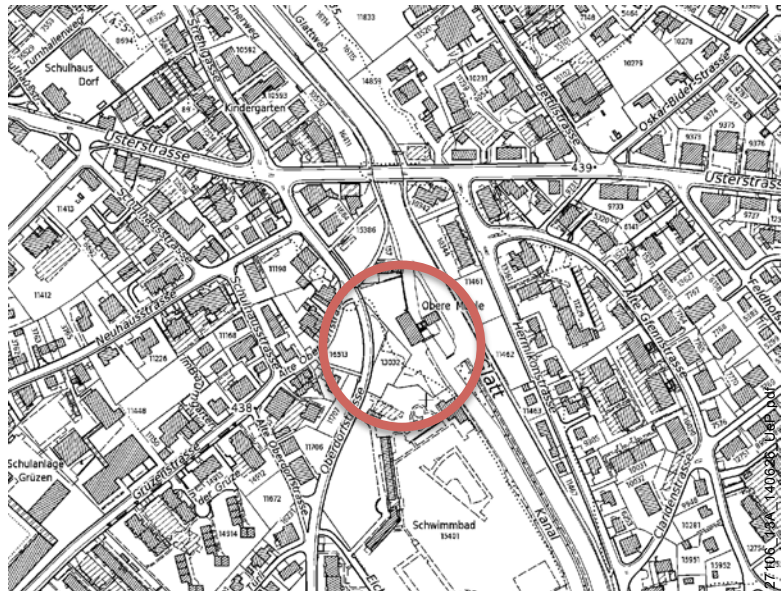


Abb. 1: Übersichtsplan

Projektwettbewerb Zur Erlangung eines nachhaltigen, qualitativ hochstehenden, gut in die Umgebung integrierten und kostengünstigen Projektes für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes wird ein Projektwettbewerb durchgeführt.

2 BESTIMMUNGEN ZUM PROJEKTWETTBEWERB

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin Auftraggeberin ist die Stadt Dübendorf, vertreten durch die Stadtplanung.

2.2 Art des Verfahrens

Selektives Verfahren Der einstufige, anonyme Projektwettbewerb wird als selektives Vergabeverfahren gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt und ist dem Staatsvertragsbereich unterstellt.

Gemäss Präqualifikationsverfahren (Beschluss vom 15.01.2014) werden folgende 12 Teams beauftragt:

- Team 1 • Baumberger & Stegmeier AG, Architekten, Zürich
Andreas Tremp Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich
(Ansprechperson Peter Baumberger)
- Team 2 • bernath+widmer (ARGE mit Gianluca De Pedrini), Zürich
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich
(Ansprechperson Roland Bernath)
- Team 3 • Blatter + Müller, Zürich
Haag Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
(Ansprechperson Samuel Blatter)
- Team 4 • Bosshard Vaquer Architekten GmbH, Zürich
Alice Foxley Landschaftsarchitektin, Basel
(Ansprechperson Valentin Lang)
- Team 5 • E2A Architekten AG, Zürich
Ganz Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
(Ansprechperson Pia Simmendinger)
- Team 6 • Frei + Saarinen Architekten GmbH, Zürich
von Pechmann Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich
(Ansprechperson Barbara Frei)
- Team 7 • Malte Kloes - ARGE Malte Kloes Christoph Reichen, Zürich
Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
(Ansprechperson Christoph Reichen)
- Team 8 • Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich
Noa Landschaftsarchitektur, Zürich
(Ansprechperson Marius Hug)
- Team 9 • MOA Miebach Oberholzer Architekten, Zürich
ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich
(Ansprechperson Sahra Moa)

- | | |
|---------|--|
| Team 10 | phalt Architekten AG
(ARGE mit Güntensperger Baumanagement AG), Zürich
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich
(Ansprechperson Mike Matiello) |
| Team 11 | • RAWARCHITEKTEN GmbH, Zürich
LORENZ EUGSTER Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH,
Zürich
(Ansprechperson Thierry Aggeler) |
| Team 12 | • weberbrunner architekten ag, Zürich
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
(Ansprechperson Laurent Baumgartner) |

Der Beizug eines Spezialisten für Akustik wird empfohlen.

Fragenbeantwortung Die Teams werden im Projektwettbewerb die Gelegenheit erhalten, der Auftraggeberin schriftlich Fragen zu stellen. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum vorliegenden Pflichtenheft.

Die Fragen sind schriftlich an aheller@planpartner.ch zu richten.

Es werden keine telefonische oder mündliche Auskünfte erteilt.

Sprache Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

2.3 Einzureichende Unterlagen Projektwettbewerb

Kennwort Sämtliche Unterlagen sind mit „Projektwettbewerb Mehrzweckgebäude Obere Mühle. Projektwettbewerb 2015“ und einem Kennwort zu versehen und anonym abzugeben.

Die Projektinhalte sind auf max. 4 Plänen im Querformat A0 ungefaltet in Mappen abzugeben (1-fach). Für die Vorprüfung ist **ein** weiterer Plansatz abzugeben. Die Pläne dürfen nicht auf Platten aufgezogen werden. Zeichnungen auf Transparentpapier sind unzulässig. Der Nordpfeil sowie eine Massstabsleiste müssen auf allen Situations- und Grundrissplänen ersichtlich sein (Nordpfeil in etwa nach oben gerichtet).

Die Pläne sind zusätzlich im A3-Format (1-fach) sowie auf einer CD als PDF einzureichen. Die PDF-Dateien dienen zur Illustration des Berichtes der Jury. Die CD ist im Verfassercouvert einzureichen.

Einzureichende Unterlagen

- Situationsplan Mst. 1:500 (mit Umgebung, Dachaufsicht, Erschließung);
- Grundrisse Mehrzweckgebäude 1:200;

- Ansichten, Schnitte Mst. 1:200 für das Gesamtverständnis notwendigen Darstellungen. In den Fassaden und Schnitten ist das bestehende und das neu gestaltete Terrain einzuzeichnen;
- Erläuterungen zur Verdeutlichung der städtebaulichen und architektonischen Qualität;
- Fassaden- / Systemschnitt Mst. 1:20: Ein typischer Schnitt mit Fassadenteilansicht. Der konstruktive Aufbau (Fassade, Fenster, Decken, Boden, Dach) mit relevanten Anschlussdetails ist darzustellen und die beabsichtigte Materialisierung ist zu bezeichnen;
- Akustikkonzept;
- Ausgefüllter Mengenraster (gemäss Vorgabe, A4) zur ökonomischen Beurteilung inkl. nachvollziehbarer Schemata (A4);
- Modell 1:500 (mit Bauten und Baumvolumen, weiss);
- Verfassercover inkl. CD (oder DVD);
- Sämtliche eingereichten Grundrisse, Schnitte und Fassaden als DWG auf einer CD¹. Die DWG-Dateien dienen zur Vorprüfung.

¹ Die Teilnehmenden haben für die Wahrung der Anonymität zu sorgen. Es ist Sache der Teilnehmenden die Daten auf der CD zu anonymisieren, sodass für die Jury keine Rückschlüsse auf die Verfasser möglich sind.

2.4 Beurteilungskriterien

Kriterien Die eingereichten Projekte werden von der Jury mit folgenden Kriterien beurteilt, wobei alle Kriterien gleich gewichtet werden:

- Kreativer Lösungsvorschlag
- Wirtschaftlichkeit
- Qualität der städtebaulichen Disposition unter Berücksichtigung des Ortsbildcharakters
- Funktionalität / Umsetzung des Raumprogrammes
- Architektonische Gestaltung des Gebäudes
- Gestaltung des Freiraumes

2.5 Jury

Fach- und Sachexperten Zur Beurteilung und Bewertung der Arbeiten wird eine Jury eingesetzt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Sachexperten:

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

Fachexperten

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

Der Stichentscheid liegt beim Vorsitzenden.

Sachverständige (ohne Stimmrecht)

- René Kümmerli, Perolini Baumanagement AG
- Andreas Mühlebach, Mühlebach Partner AG
- Fabio Trutenau, Techniker Obere Mühle
- Agnes Heller, Planpartner AG, Zürich
- Lars Kundert, Planpartner AG, Zürich

Option Die Auftraggeberin behält sich vor, für die Beurteilung weitere Fachleute beizuziehen.

Vorprüfung Die Vorprüfung erfolgt federführend durch Planpartner AG unter Bezug der Sachverständigen.

2.6 Preisgeld

Preisgeld Für Preise und Ankäufe steht eine Summe von insgesamt CHF 90'000.- (inkl. Nebenkosten und exkl. MWSt) zur Verfügung, welche im Ermessen der Jury voll ausbezahlt wird.

Im Anschluss an den Projektwettbewerb werden die Teams eingeladen, für allfällige Preise und allenfalls Ankäufe eine Rechnung zu stellen.

2.7 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung Sofern vom Beurteilungsgericht ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet befunden wird, beabsichtigt die Veranstalterin gestützt auf §10 Abs. 1 lit. i Submissionsverordnung Kt. Zürich den Empfehlungen der Jury zu folgen und das siegreiche Team (Architektur Landschaftsarchitektur) mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Im Vorfeld des definitiven Entscheides kann eine vertiefte Überarbeitung des Siegerprojektes nötig sein um den zuständigen Organen ein wirtschaftliches Projekt vorzulegen.

Der definitive Entscheid der zuständigen Organe (Stadtrat, Gemeindeparlament, Volksabstimmung) bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Vorgaben für Honorarberechnung Für die Architektur-Honorarverträge geht die Auftraggeberin von folgenden Parametern aus. Die aufwandbestimmenden Baukosten gelten über das gesamte Mehrzweckgebäude. Für die Honorarberechnung nach Baukosten gelten folgende Faktoren:

- Schwierigkeitsgrad $n = 1.1$
- maximaler Stundenansatz: CHF 130.-/h

Teilleistungen Um sich die Option einer Realisierung mit einem General- oder Totalunternehmer oder Beizug eines erfahrenen Bauleitungsbüros zur Begleitung eines Nachwuchsbüros offen zu halten, verpflichtet sich die Veranstalterin zum heutigen Zeitpunkt zu einem Vertragsabschluss über mindestens 67.5% der Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2003 (resp. SIA-Ordnung 105, Ausgabe 2007 für Landschaftsarchitektur). Die Teilleistungen sind nachfolgend phasenweise aufgelistet:

Phase	Leistungen
31 Vorprojekt	9,0 %
32 Bauprojekt, Detailstudien, KV	21,0 %
33 Bewilligungsverfahren	2,5 %
41 Ausschreibungspläne/ Teil Ausschreibung	13,0 %
51 Ausführungspläne	15,0 %
52 Gestalterische Leitung	6,0 %
53 Dokumentation Bauwerk	1,0 %
Total	67,5 %

Übersicht Teilleistungen

2.8 Urheberrechte

Nutzungs-/Urheberrechte Mit Zahlung des Preisgeldes gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über. Die Auftraggeberin hat das uneingeschränkte Recht, die eingereichten Unterlagen unentgeltlich zu Publikationszwecken zu verwenden.

Die Urheberrechte verbleiben bei den jeweiligen Verfassern.

2.9 Bericht

Kurzbericht Die Ergebnisse des Projektwettbewerbs werden in einem schriftlichen, zusammenfassenden Kurzbericht festgehalten.

Öffentlichkeitsarbeit Die Arbeiten werden nach Abschluss des Verfahrens öffentlich ausgestellt.

Die Unterlagen und die Arbeitsergebnisse des Projektwettbewerbs sind bis zum Zeitpunkt der Öffentlichkeitsarbeit vertraulich zu halten.

2.10 Organisation Projektwettbewerb

Organisation Planpartner AG, Obere Zäune 12, CH- 8001 Zürich
 Kontakt:
 Tel: 044 250 58 80 / Fax: 044/ 250 58 81
 Kontaktpersonen:
 Agnes Heller (aheller@planpartner.ch)

3 TERMINPLAN

Was	Wann
Abgabe Pflichtenheft und Modellunterlagen	Montag 26.1.2015 Zeit: 13.00 – 15.00 Uhr Treffpunkt: Kulturzentrum Obere Mühle, Oberdorf 15, 8600 Dübendorf
Fragestellung	Bis Freitag 13.2.2015
Fragenbeantwortung	Bis Dienstag 3.3.2015
Abgabe Studien	Freitag 8.5.2015, 16.00 Uhr Einreichung bis 16.00 Uhr: Per Post: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich Abgabe: Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Abgabe Modelle	Freitag 22.5.2015, Uhr Einreichung von 13.00 - 16.00 Uhr, Abgabe: Kulturzentrum Obere Mühle, Oberdorf 15, 8600 Dübendorf
Beurteilung	Ende Mai/Anfang Juni
Stadtratsbeschluss	Mitte Juli 2015

4 AUFGABENSTELLUNG

4.1 Projektperimeter

Projektperimeter

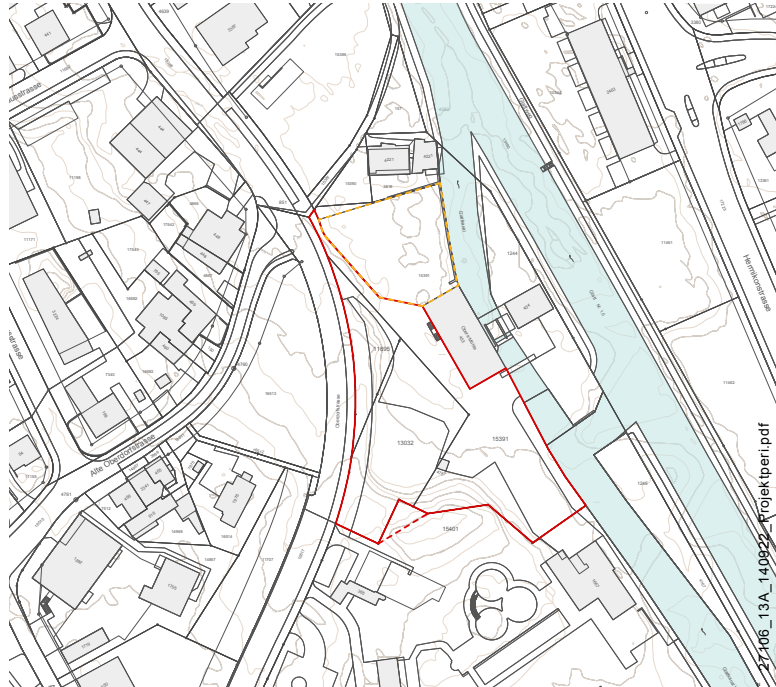


Abb. 2: Projektperimeter (rot), Arrondierung (rot gestrichelt), Ideenperimeter Freiraumkonzept (orange)

Projektperimeter

Der Projektperimeter wird begrenzt durch Oberdorfstrasse und den Aussenbereich des Kulturzentrums, südlich stösst der Bereich an die Freibadanlage Oberdorf an. Für diesen Perimeter (siehe Arbeitsunterlage 2.1) ist im Rahmen des Projektwettbewerbs ein konkretes Projekt für ein Mehrzweckgebäude auszuarbeiten. Der Perimeter umfasst folgende Parzellen:

Kat.-Nr.	Eigentümerin	Fläche (m ²)
11695	Stadt Dübendorf	405
13032	Stadt Dübendorf	1'178
15391	Stadt Dübendorf	1686
15401	Stadt Dübendorf	69
Total		3'338

Übersicht Parzellen Projektperimeter mit möglicher Arrondierung

- Beanspruchung Aussenraum Der Aussengastronomiebereich des Kulturzentrums Obere Mühle ist ungeschmälert zu erhalten. Als Ersatz für den auf dem Perimeter befindlichen Kinderspielplatz sind im Aussenraumkonzept angemessene Aufenthaltsbereiche für Kinder vorzusehen.
- Arrondierung Perimeter Der Anordnungsspielraum wird durch die Gewährleistung der Anlieferung des Freibades Oberdorf und den Erhalt des Aussengastronomiebereichs für den Neubau des Mehrzweckgebäudes eher knapp. Für eine optimalere Lösung der Anlieferung des Freibades und des Mehrzweckgebäudes kann in begründeten Fällen die Arrondierung des Projektperimeters in Richtung Freibad in Anspruch genommen werden. Dabei ist aber zu beachten, dass der Niveauunterschied relativ gross ist.
- Freiraumkonzept In die Überlegungen für die Freiraumgestaltung darf die direkt angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 15391 (4'733 m²), auf der das Kulturzentrum Obere Mühle steht, einbezogen werden. Der Ideenperimeter wird bezeichnet, um ein gesamtheitliches Freiraumkonzept zu entwickeln, welches das Ensemble der Oberen Mühle stärkt.

4.2 Raumprogramm

Raum	Anforderung	Grösse
Saal	- 250 Sitzplätze (Konzertbestuhlung) - Kleintheater/Konzerte mit Schwerpunkt Musik - Boden eben - bevorzugte Lage im Erdgeschoss - angemessene Raumhöhe ist vorzusehen	nach Bedarf
Bühne	- Hauptbühne mit Nebenbühne - Stauraum für einen Flügel ist auf der Nebenbühne vorzusehen - Raumhöhe von mind. 4,5 m	100 - 120 m ²
Stuhllager	- Raum zur Lagerung von Stühlen und Tischen	20 m ²
Regieraum	- abgetrennter Bereich mittig hinter dem Publikum - direkte Verbindung Zuschauerraum und Regiebereich - unbemerktes Erreichen der Seitenbühne muss möglich sein	10 m ²
Künstlergarderoben mit Toilette und Dusche	- mit direktem Zugang zur Bühne - natürliche Belichtung nicht zwingend	1x 25 m ²
Maskenraum	- mit direktem Zugang zur Bühne - Verbindung zu Künstlergarderobe von Vorteil - natürliche Belichtung nicht zwingend	1x 10 m ²
Foyer	- Platz für Bistrotische - evtl. separat nutzbar - idealerweise mit direktem Zugang zu gedecktem Aussenbereich	mind. 120 m ²
Garderobe	- für vorgesehene Anzahl Plätze ist eine genügend grosse Garderobe vorzusehen	ca. 20 m ² (250 Stk.)
Cateringraum	- Regenerierküche ermöglicht die Vorbereitung für ein Bankett mit ca. 200 Personen - Anrichtebereich für Vorbereitung - benötigte Geräte: Ofen mit Dampf, Ofen mit Heissluft, kleiner Herd mit Abzugskappe/Spüle - Kühlzelle als abgeschlossener Raum - mögliches Layout ist aufzuzeigen	40 m ² davon 25 m ² davon 6 m ²
Office mit Ausgabestation	- Office dient zur Ausgabe von Getränken und Speisen ins Foyer - steht in funktionaler Verbindung zum Cateringraum - Ausstattung mit Geschirrspülmaschine, Kaffeemaschine und Regale/Schubladen für Geschirr, Besteck und Gläser	15 m ²

Lager für Catering	- funktionale Verbindung zu Cateringraum ist zu gewährleisten	10 m ²
WC-Anlagen	- für die vorgesehenen Nutzungen sind entsprechend WC-Anlagen vorzusehen	nach Bedarf
IV WC	- 1 IV WC ist vorzusehen und sollte auch von aussen zugänglich sein	gemäss Normen
Putzräume	- EG und OG ist je ein Putzraum vorzusehen - UG ein Hauptputzraum mit Waschmaschine	je 3 m ² 10 m ²
Lift	- 1 kombinierter Personen-/Warenlift ist vorzusehen	gemäss Hersteller
Probelokal	- für 50 - 80 Sänger - für 40 - 60 Personen inkl. Instrumente - Raumhöhe min. 3,0 m - unterteilbar - gute Akustik	100 m ²
Kurslokal	- für Bewegung (Yoga etc.) - natürliche Belichtung nicht zwingend	100 m ²
Werkstatt	- natürliche Belichtung nicht zwingend	25 m ²
Lagerraum	- Platz für Theatermaterial	50 m ²
2 Lagerräume	- Platz für Musikinstrumente, Uniformen und Notenarchiv	2 x 30 m ²
Lagerraum	- Platz für Notenständer, Stehpult/Hocker Dirigent, Notenarchiv und Notenlampen	10 m ²
Lagerraum	- für Kulturzentrum Obere Mühle	50 m ²
Technikräume/ Haustechnik	- veraltete Heizzentrale des Kulturzentrums Obere Mühle im Bereich Freibad Oberdorf soll neu im Mehrzweckgebäude unterbracht werden	nach Bedarf und Konzept
Aussenlager	- für Tisch und Bänke - zugänglich vom Erdgeschoss	30 m ²
Anlieferungsbereich	- Stellplatz für Transporter / LKW - Platzbedarf für Zu- und Wegfahrt einschliesslich Wendebereich ist darzustellen	

4.3 Raumakustische Anforderungen

Raumakustik Mehrzwecksaal Die Raumakustik soll bei Konzertbestuhlung entsprechend dem gewählten Volumen auf (unverstärkte) Musik-Akustik ausgelegt werden. Mit geeigneten (z.B. mobilen) Massnahmen soll auch eine vernünftige Sprechakustik (Theater) erreicht werden können.

Als Volumen sind 7 - 9 m³/Person vorzusehen. Bei 250 Personen ergibt dies ein Volumen von ca. 2000 m³ (ohne Bühnenraum) bei einer minimalen Raumhöhe von ca. 7 - 8 m (als Beispiel: Verhältnis L:B:H = ca. 19 x 14 x 7,5 m).

4.4 Parkplatzbedarf

Erschliessungskonzept Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erstellung eines Mehrzweckgebäudes wurde zur Regelung der Erschliessung, insbesondere der Parkierung, eine Erschliessungskonzept erarbeitet (siehe Arbeitsunterlage 7). Demnach erfolgt die Erschliessung primär mit dem öffentlichen Verkehr und es wird angestrebt, den Anteil am Langsamverkehr zu erhöhen.

Somit sind keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich.

bestehende Abstellplätze Auf dem Projektperimeter entlang der Oberdorfstrasse sind insgesamt 28 Abstellplätze sowohl für das Kulturzentrum als auch für das Freibad angesiedelt. Sie sind in ihrer Anzahl zu erhalten. Es darf aber in begründeten Fällen für eine bessere Lösung der Anlieferung des neuen Mehrzweckgebäudes oder des Freibades Oberdorf eine geringe Anzahl Parkplätze aufgehoben werden.

Die 5 Abstellplätze für die Angestellten des Kulturzentrums Obere Mühle im Bereich der Anlieferung des Freibades sind zwingend zu erhalten.

Fahrräder Für Fahrräder sind Abstellplätze vorzusehen und in die Aussenraumgestaltung einzubinden. Die erforderliche Anzahl Fahrradabstellplätze richtet sich nach Art. 12 der rechtskräftigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf und sieht für Gastgewerbe („Mehrzweckgebäude“) 1 VP pro 5 – 10 Sitzplätze vor.

4.5 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftliche Anforderungen	Das Mehrzweckgebäude ist preisgünstig zu bauen. Neben den niedrigen Erstellungskosten müssen auch Unterhalt und Betrieb kostengünstig sein. Bereits in der Konzeption (Volumina, Erschliessungssystem, Statik, Konstruktion und Gestaltung, Flexibilität etc.) liegt ein bedeutendes Potenzial an Sparmöglichkeiten. Im Erläuterungsbericht soll eine Begründung zur Kostengünstigkeit enthalten sein.
Kennwerte	Im Rahmen der Vorprüfung wird die Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen) mit dem auszufüllenden Mengenraster (siehe Arbeitsunterlage 14) phasengerecht plausibilisiert.

4.6 Energie

Minergie P	Die Stadt Dübendorf ist seit 2002 eine Energiestadt. Deshalb wird für das zu planende Mehrzweckgebäude eine nachhaltige Bauweise angestrebt.
------------	--

Das Projekt ist so auszulegen, dass der Minergie-Standard P als Mindestanforderung möglich ist.

5 RAHMBEDINGUNGEN

5.1 Historische Verortung des Ensembles Obere Mühle

erstmalige Erwähnung 1368	„Die Geschichte des Areals der Oberen Mühle lässt sich zurückverfolgen bis zur erstmaligen Erwähnung 1368, als die vermutlich ursprüngliche aus Rapperswiler Grundbesitz stammende Mühle ans Lazariterhaus Gfenn übergang.
Zehntenplan aus dem Jahre 1681	Im Zehntenplan aus dem Jahre 1681 ist die historische Gebäudegruppe an der Glatt deutlich erkennbar. Es handelt sich um ein eigentliches Gewerbezentrum mit Mühle, Schmitte, Färberei und dem Lehenhof, der dem Kloster Schänis gehörte.
Dorfstruktur weitgehend erhalten	Bis Mitte des 19. Jahrhunderts blieb diese Dorfstruktur weitgehend erhalten. Der ehemalige Ortsschwerpunkt – auch heute noch gut erkennbar – ist Ausdruck des mittelalterlichen Güterbesitzes und natürlich die Folge des Glattübergangs, der sich unmittelbar von der Alten Schmitte in Form einer bedeckten Brücke befand. Das ehemalige Brückenwiderlager ist heute noch vorhanden.
Umnutzung Obere Mühle	Wirtschaftliche Gründe zwangen 1960 zur Stilllegung der Mühle, worauf die Stadt Dübendorf 1962 die gesamte Gebäudegruppe erwarb. 1981 wurde die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes zur Erhaltung der historisch wertvollen Gruppe in Auftrag gegeben und 1982 in Kraft gesetzt.“² Nach dem Umbau wurde in der Mühle 1990 ein Kulturzentrum eröffnet. 1994 fiel das Ökonomie-Gebäude einem Brand zum Opfer. (siehe Arbeitsunterlage 8)

5.2 Kulturbetrieb Obere Mühle

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.

² Zitat S.7 in: Arbeitsgruppe Alte Schmitte + Ökonomiegebäude (1992). Bericht Vorprojekt mit Kostenschätzung

Seit 1990 handelt es sich bei diesem Saal eigentlich um ein Provisorium. (siehe Arbeitsunterlage 9)

5.3 Planungs- und Baurecht

Allgemein Es gelten die massgebenden Bundesgesetze, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) mit den dazugehörigen Verordnungen sowie die Umweltschutzgesetzgebung.

Ebenfalls gelten die Bestimmungen für Hindernisfreies Bauen. Seit Januar 2004 sind das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen, das Behindertengleichstellungsgesetz BehiG und die dazugehörige Verordnung BehiV, in Kraft. Beide müssen betreffend barrierefreiem Bauen zusätzlich zu § 239 PBG und § 34 BBV I berücksichtigt werden. Insbesondere ist auch die Norm SN 521 500, Hindernisfreie Bauten, einzuhalten (siehe Arbeitsunterlage 12).

Die Vorgaben der Gesetzgebung (Zugänge, Rampen, Aufzüge, Toilettenräume etc.) sind zu beachten. Es ist mindestens ein Autoabstellplatz rollstuhlgerecht auszugestalten.

Von Bedeutung sind auch die eidgenössischen Brandschutzvorschriften.³ Zu Beachten ist insbesondere die Brandschutzarbeitshilfe *Bauten mit Räumen mit grosser Personenbelegung*.

Der Brandschutz kann mit dem Brandschutz – Experten der Stadt Dübendorf besprochen werden: Herr Ivan Bettera, Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf; Direktwahl +41 44 802 77 43.

Bau- und Zonenordnung Es gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf vom 18. März 1996 mit Änderungen bis 12. Februar 2013. Der Zonenplan legt für den Projektperimeter eine Kernzone Oberdorf (K3) fest. (siehe Arbeitsunterlage 6.2)

Gestaltungsplan Obere Mühle Der Projektperimeter liegt im Perimeter des «Gestaltungsplan Obere Mühle». Die massgeblichen planungs- und baurechtlichen Festlegungen verankert im Gestaltungsplan von 1982 erlauben eine Wiederherstellung des abgebrannten Ökonomie-Gebäudes mittels Mehrzweckgebäude.

Umgang mit bestehendem Gestaltungsplan Es kann vom bestehenden Gestaltungsplan abgewichen werden, insbesondere um eine bessere Setzung des Baukörpers im Kontext zu den bestehenden Bauten (Obere Mühle und Alte Schmitte) und

³ vgl. Gebäudeversicherung Kanton Zürich, www.gvz.ch/feuerpolizei/Brandschutzvorschriften/BSVOnline/tabid/253/language/de-CH/Default.aspx

zum Platz zu ermöglichen. Zudem ermöglicht der vergrösserte Anordnungsspielraum eine bessere Abstimmung zwischen Raumbedürfnissen, Funktionalität und Volumen.

Im Anschluss an den Projektwettbewerb wird der Gestaltungsplan angepasst. Als Basis dafür dient das siegreiche Projekt.

5.4 Anordnungsspielraum

Darstellung
Anordnungsspielraum

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben wurde der Anordnungsspielraum für die Projektierung ermittelt (siehe Arbeitsunterlage 6.3)

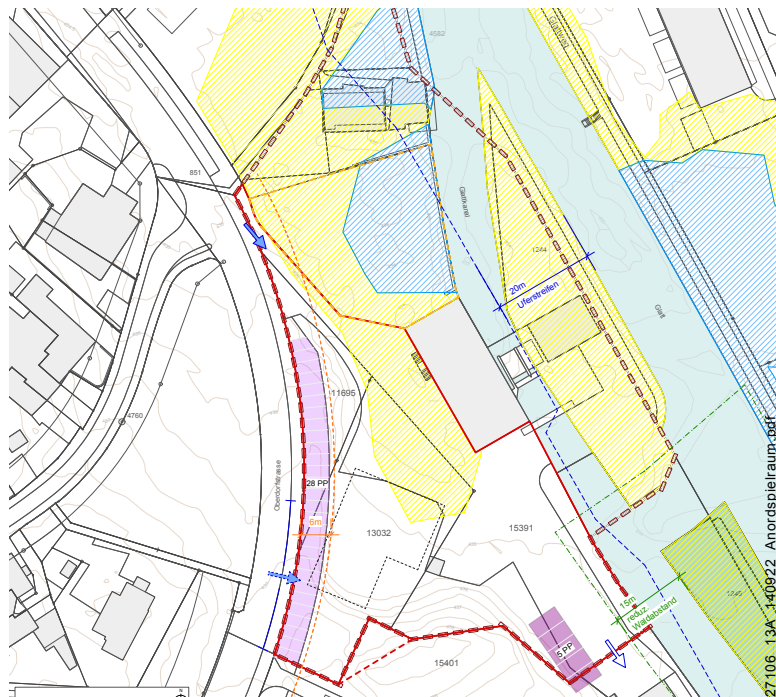
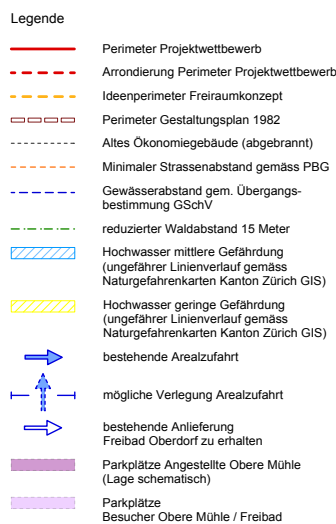


Abb. 3: Plan Projektperimeter mit Anordnungsspielraum

Näherbaurecht

Da es sich bei der Parzelle Kat.-Nr. 15401 um Land im Besitz der Stadt Dübendorf handelt, kann davon ausgegangen werden, dass bei einer insgesamt guten Lösung ein Näherbaurecht gewährt wird. Der minimal einzuhaltende Grenzabstand beträgt 3.5 m.

Gewässerabstand Glatt/Glattkanal

Der Gewässerraum gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) besteht aus beidseitig je einem Uferstreifen.

Bei einer aktuellen Gerinnesohlenbreite von 13 Metern ist ein Uferstreifen von 20 Metern einzuhalten. Im Gewässerraum gilt ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten und Anlagen. Für den Glattkanal, der entlang dem Kulturzentrum Obere Mühle verläuft, kann

auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes am Wasserrechtskanal verzichtet werden.

Reduzierter Waldabstand Gemäss § 66 Abs. 2 PBG ist gegenüber dem Wald einen Waldabstand von 30 Meter einzuhalten. Allerdings kann als Arbeitshypothese für den Projektwettbewerb vom reduzierten Waldabstand von 15 m ausgegangen werden. Für die Reduktion des Waldabstandes auf 15 m sind Ausnahmegewilligungen der Gemeinde Dübendorf und des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur notwendig. Innerhalb des reduzierten Waldabstandsbereiches können Parkieranlagen und weitere Anlagen vorgesehen werden.

5.5 Erschliessung und Anlieferung

Erschliessung Das Kulturzentrum Obere Mühle wird heute über die Zufahrt auf den Parzellen Kat.-Nr. 15391 und Kat.-Nr. 11695 erschlossen. Die Erschliessung des neuen Mehrzwecksaals soll ebenfalls über diese Zufahrt erfolgen.

Anlieferung Mehrzweckgebäude Die Anlieferung für das Mehrzweckgebäude kann entweder über die Oberdorfstrasse oder die jetzige Zufahrt erfolgen. Die Anlieferung muss so angeordnet sein, dass die funktionalen Abläufe des Mehrzweckgebäudes optimal gelöst sind und keine anhaltende Beeinträchtigung für den Platz vor dem Kulturzentrum Obere Mühle resultiert.

Anlieferung des Schwimmbadrestaurants Die Zufahrt für die Anlieferung des Schwimmbadrestaurants kann über den Vorplatz des Kulturzentrums Obere Mühle erfolgen oder kann im Rahmen einer Arrondierung im Bereich des Freibades neugelöst werden.

5.6 Natur- und Heimatschutz

Schutzwürdiges Ortsbild Da es sich um ein schutzwürdiges Ortsbild handelt, sind die Obere Mühle, die Alte Schmitte und das abgebrannte Ökonomie – Gebäude im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte enthalten. Primär geht es nicht nur um den Eigenwert einzelner Objekte, sondern um den Wert des historischen Ensembles. (siehe Arbeitsunterlage 10.1)

5.7 Werkleitungen

Werkleitungsplan Der Werkleitungsplan für den Projektperimeter liegt den Arbeitsunterlagen bei. (siehe Arbeitsunterlage 13)

5.8 Gewässer / Grundwasser

Naturgefahren	Die Naturgefahrenkartierung auf dem GIS-Browser des Kantons Zürich weist für den Projektperimeter eine geringe Gefährdung durch die Glatt und den Glattkanal auf.
Grundwasserschutzbereich Au	Der gesamte Projektperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Grundwasserkarte liegt der Mittelwasserstand in etwa auf einer Höhe von 433 m.ü.M. Der Mittelwasserstand liegt damit ungefähr 1,0 m unter dem Boden. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Eine Ausnahmegewilligung kann trotzdem erteilt werden, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Die kantonale Bewilligungspraxis folgt dem Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ (siehe Arbeitsunterlage 11).

6 GENEHMIGUNG PFLICHTENHEFT

Dübendorf, den 8. Dezember 2014

Lothar Ziörjen (Vorsitz)

Tom Fink

Rolf Hiltbrand

Detlef Horisberger

Reto Lorenzi

Stefan Rotzler

Christine Schlittler

Tomaso Zanoni

7 ARBEITSUNTERLAGEN

Nr.	Dokument
1.	Pflichtenheft, 15. Januar 2015
2.	AV – Daten (DWG), 2014
2.1.	Darstellung des Projektperimeters (PDF), September 2014
2.2.	Situation mit folgenden Informationen bzw. Ebenen (DWG):
2.2.1.	Datensatz Amtliche Vermessung Juni 2014 Ebenen: AV-...
2.2.2.	Darstellung Projektperimeter, Planpartner AG, September 2014 Ebenen: PP-...
2.2.3.	Darstellung Ideenperimeter, Planpartner AG, September 2014 Ebenen: IP-...
2.2.4.	Datensatz Höhenkurven (DTM AV), Juni 2014 Ebenen: HK-...
2.2.5.	Darstellung Minimaler Strassenabstand PBG, Planpartner AG, September 2014 Ebenen: STRA-...
2.2.6.	Darstellung Waldabstand reduziert Planpartner AG, September 2014 Ebenen: WAGR-...
2.2.7.	Darstellung Hochwasser mittlere, geringe Gefährdung, Planpartner AG, September 2014 Ebenen: HWM-.../HWG-...
3.	Übersichtsplan 1:5000, ARE Kanton Zürich, Juni 2014 (PDF)
4.	Orthofoto swisstopo, 2014 (TIFF)
5.	Grundlage Gipsmodell 1:500
6.	Nutzungsplanung
6.1.	Zonenplan der Stadt Dübendorf, 7. September 2010 (PDF)
6.2.	Bauordnung der Stadt Dübendorf, 19. März 1996 (PDF)
6.3.	Darstellung Anordnungsspielraum, Planpartner AG, 22. September 2014 (PDF)
6.4.	Gestaltungsplan Obere Mühle, 11. August 1982 (PDF)
6.5.	Bauvorschriften Gestaltungsplan Obere Mühle, September 1980 (PDF)
7.	Obere Mühle Erschliessungskonzept, Stadtplanung Stadt Dübendorf, 25. Juni 2014 (PDF)
8.	Geschichte
8.1.	Geschichte der Oberen Mühle in Dübendorf, 9. Dezember 2013 (PDF)
8.2.	Mehrzweckgebäude Obere Mühle, Auszug Planungsgeschichte, 13. Dezember 2013 (PDF)
9.	Baudokumentation Obere Mühle, Architekturbüro Bob Gysin + Partner, April 1990 (PDF)

-
- 10. Natur- und Heimatschutz
 - 10.1. Inventarblätter der schützenswerten Kulturobjekte
 - Objekt Obere Mühle, Inv.-Nr. 130 (PDF)
 - Objekt Ehemalige Schmiede, Inv.-Nr. 129 (PDF)
 - Objekt Ökonomiegebäude (abgebrannt), Inv.-Nr. 131 (PDF)
 - 11. Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen, AWEL Juni 2003 (PDF)
 - 12. Hindernisfreies Bauen, Norm SIA 500 (PDF)
 - 13. Werkleitungen
 - 13.1. Abwasser und Wasser, Juni 2014 (PDF, DXF)
 - 13.2. Strom, Gas, Kabelmedien, Fernwärme, Juni 2014 (DXF)
 - 14. Mengenraster (XLSX), 2014
-

Übersicht Arbeitsunterlagen