



Stadt Dübendorf

Stadtplanung

Öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle

Kanton Zürich, Stadt Dübendorf

**Änderung –
Synoptische Darstellung**

ENTWURF, 30. August 2017
[Öffentliche Auflage / Anhörung]

Vom Gemeinderat festgesetzt mit GRB

Nr. vom

Namens des Gemeinderats

Der Präsident:

Der Sekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion

genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Publikation Inkraftsetzung am:

.....



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

INHALT

I. Allgemeine Bestimmungen	4
II. Nutzungs- und Baubestimmungen	6
III. Verkehrserschliessung und Parkierung	9
IV. Umwelt, Versorgung und Entsorgung	10
V. Schlussbestimmungen	11

Linke Spalte (Gültige Fassung)

Gestaltungsplan vom Gemeinderat festgesetzt am 31. August 1981, vom Regierungsrat am 11. August 1982 mit Beschluss Nr. 2907 genehmigt.

Mittlere Spalte (Beantragte neue Fassung)

[Revisionsinhalt](#)

Gültige Fassung

Art. 1

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan «Obere Mühle», Massstab 1 : 500, umfasst die Grundstücke Kat.Nrn. 157, 3818, 3819, 11695, 13031 und 13032 mit einer Fläche von total 7'107 m².

Das Areal wird somit begrenzt

- im Norden durch den bestehenden Weg (Kat.Nr. 11688) zwischen Oberdorfstrasse und Glattufer
- im Osten durch die Glatt bzw. den Glattkanal
- im Süden durch die Freibadanlage
- im Westen durch die Oberdorfstrasse

Art. 2

Zweck Der Gestaltungsplan bezweckt die Wiederherstellung und Sanierung der Baugruppe der Oberen Mühle.

2

Beantragte neue Fassung

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**Art. 1**

Geltungsbereich Der Gestaltungsplan «Obere Mühle», Massstab 1 : 500, umfasst ~~die Grundstücke Kat.Nrn. 157, 3818, 3819, 11695, 13031 und 13032~~ den im Plan bezeichneten Perimeter mit einer Fläche von total ~~7'107~~ 7'162,9 m².

Das Areal wird somit begrenzt

- im Norden durch den bestehenden Weg (~~Kat.Nr. 11688~~) zwischen Oberdorfstrasse und Glattufer
- im Osten durch die Glatt bzw. den Glattkanal
- im Süden durch die Freibadanlage
- im Westen durch die Oberdorfstrasse

Art. 2

Zweck 1 Der Gestaltungsplan bezweckt die ~~Wiederherstellung und Sanierung~~ Weiterentwicklung der Baugruppe der Oberen Mühle.

2 Insbesondere sollen

- die Rahmenbedingungen für eine ortsplanerisch überzeugende Ergänzung der Oberen Mühle und
- die räumlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Betrieb eines Kulturzentrums geschaffen werden.

Art. 3

Geltendes Recht 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne §§ 83 ff PBG.

2 Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe gemäss dem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

3 Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Dübendorf sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

4 Die Alte Schmitte (Gebäude Inv.-Nrn. 223 und 224) steht unter Schutz und die Obere Mühle (Gebäude Inv.-Nrn. 225 und 226) ist im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Dübendorf erfasst. Allfällige Schutzverordnungen gehen dem Gestaltungsplan vor.

Gültige Fassung

Beantragte neue Fassung

Art. 4

Qualitätssicherung Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, dient das im Anhang des Planungsberichts wiedergegebene Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept der Baubehörde als Richtprojekt in Ermessensfragen.

Art. 3

Nutzung Die Gebäude A, B, C und D dienen der Wohnnutzung sowie gewerblicher Nutzung, soweit sie nur mässig stört. Die Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten richtet sich nach den Angaben im Plan 1 : 500.

Gebäude	Nutzung	Geschosszahl	Gebäudehöhe Firsthöhe
A	Wohnen Kulturelle Anliegen Gewerbe (soweit nur mässig störend)	zwei Vollgeschosse und ein ausgebau- tes Dachgeschoss	nicht höher als heutiger Zustand
B			
C			
D			max. Firsthöhe 12,5m

Art. 4

Geschosszahl Die Geschosszahl der bestehenden Bauten A, B und C darf gegenüber heute nicht erhöht werden. Das Gebäude D darf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss enthalten.

Art. 5

Gebäude- und Firsthöhe Die Gebäude- und Firsthöhe der bestehenden Bauten A, B und C darf gegenüber heute nicht erhöht werden. Für das Gebäude D gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.0 m und eine maximale Firsthöhe von 12.5 m.

II. NUTZUNGS- UND BAUBESTIMMUNGEN

Art. 3 5

Nutzung 1 Die Gebäude A und B, ~~C und D~~ dienen der Wohnnutzung und kulturelle Nutzungen sowie gewerblicher Nutzung, soweit sie nur mässig stört. Im Baubereich C sind kulturelle Nutzungen zulässig. ~~Die Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten richtet sich nach den Angaben im Plan 1 : 500.~~

2 Im Gebäude B und im Baubereich C ist kein Wohnflächenanteil einzuhalten.

Art. 4 6

Geschosszahl Die Geschosszahl der bestehenden Bauten A und B ~~und C~~ darf gegenüber heute nicht erhöht werden. ~~Das Gebäude D darf zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss enthalten.~~ Im Baubereich C sind ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig, soweit für die Belichtung der Räume im Untergeschoss keine Abgrabungen notwendig sind.

Art. 5 7

Gebäude- und Firsthöhe 1 Die Gebäude- und Firsthöhe der bestehenden Bauten A und B ~~und C~~ darf gegenüber heute nicht erhöht werden. ~~Für das Gebäude D gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7.0 m und eine maximale Firsthöhe von 12.5 m.~~ Im Baubereich C1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 6 m. Im Baubereich C2 gelten eine maximale Gebäudehöhe von 5 m und eine maximale Firsthöhe von 2,5 m.

2 Die Dachneigung im Baubereich C1 hat sich an der Dachneigung der Oberen Mühle zu orientieren.

3 Die Grenze zwischen den Baubereichen C1 und C2 kann innerhalb der schraffierten Fläche verschoben werden.

4 Die Anzahl Firste und deren Ausrichtung im Baubereich C richtet sich nach den Angaben im Plan 1 : 500.

Art. 6

Lage der Gebäude, Die Lage der Gebäude sowie deren Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach
Abstände dem Plan 1 : 500.

Art. 6 8

- Lage der Gebäude, 1 Die Lage der Gebäude **A und B** sowie deren Grenz- und Gebäudeabstände richten
Abstände sich nach dem Plan 1 : 500.
- 2 Im Baubereich C wird der Gebäudemantel für Neubauten durch den im Plan bezeichneten Baubereich und die entsprechende Gebäude- und Firsthöhe bestimmt.
 - 3 Neubauten dürfen grundsätzlich nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden. Folgende Gebäude und Gebäudeteile dürfen über den Gebäudemantel hinausragen bzw. ausserhalb erstellt werden:
 - a) Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach, wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter und dergleichen;
 - b) Gebäude und Gebäudeteile, die das gestaltete Terrain nicht überragen in dem im Plan dafür bezeichneten Bereich;
 - c) Vordächer und deren Stützen bis maximal 1,5 m über die Baubereichsgrenze hinaus.
 - 4 Bestimmungen zu Gebäudetiefe und Gebäudelänge gelangen nicht zur Anwendung.
 - 5 Unabhängig von Grenz- und Strassenabstand können Gebäude auf die Baubereichsgrenzen gestellt werden.

Art. 9

Besondere Gebäude Besondere Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 150 m² sind im ganzen Perimeter vorbehaltlich der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und einer besonders guten Gesamtwirkung gemäss Art. 11 zulässig.

Art. 10

- Freiraumgestaltung 1 Die im Plan entsprechend bezeichnete Fläche ist als befestigter Platzbereich auszugestalten.
- 2 Die befestigte Terrasse ist zugänglich zu halten und so auszugestalten, dass ein Unterhalt des Gewässers möglich ist.
 - 3 Die im Plan entsprechend bezeichnete Fläche ist als baumbestandener Kiesplatz zu erhalten.
 - 4 Der Böschungsbereich inkl. Spielfläche ist naturnah zu gestalten.
 - 5 Für Terrainveränderungen entlang des Erschliessungsbereichs ist die Erstellung von Stützmauern bis auf eine Höhe von maximal 3,5 m zulässig.

Art. 7

Gestaltung der Bauten Die bestehenden Gebäude A, B und C können im Rahmen dieses Gestaltungsplanes umgebaut und saniert werden. Bei Um- und Neubauten ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Fachgutachten bezüglich des Natur- und Heimatschutzes (§§ 203 ff. PBG) einzuholen. Im Einzelfall ist abzuklären, ob dieses Gutachten durch die Kant. Natur- und Heimatschutzkommission auszuarbeiten sei.

Art. 7 11

Gestaltung der Bauten 1 Bauten, Anlagen inkl. Ausstattungen, besondere Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben und Beleuchtung.

2 Die bestehenden Gebäude A und B ~~und C~~ können im Rahmen ~~dieses Gestaltungsplanes der Bau- und Zonenordnung~~¹ umgebaut und saniert werden. Bei Um- und Neubauten ist vor Erteilung einer Baubewilligung ein Fachgutachten bezüglich des Natur- und Heimatschutzes (§§ 203 ff. PBG) einzuholen. Im Einzelfall ist abzuklären, ob dieses Gutachten durch die Kant. Natur- und Heimatschutzkommission auszuarbeiten sei.

¹ 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

Art. 8

Erschliessung Für die Erschliessung mit Wasser, Abwasserleitungen und Strassen sind die Eintragungen im Plan 1 : 500 massgebend.

III. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**Art. 8 12**

- Erschliessung
- 1 ~~Für die Erschliessung mit Wasser, Abwasserleitungen und Strassen sind die Eintragungen im Plan 1 : 500 massgebend.~~
Die Anlieferung für das Mehrzweckgebäude und das Freibad sowie die Zufahrt zu den Motorfahrzeugabstellplätzen für Beschäftigte erfolgt auf der im Plan dafür bezeichneten Fläche.
 - 2 Die Anlieferung und Notzufahrt für die Obere Mühle sind auf dem befestigten Platzbereich zulässig.

Art. 13

- Parkierung
- 1 Die Anzahl Fahrzeugabstellplätze bestimmt sich nach der jeweils gültigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze Stadt Dübendorf.
 - 2 Motorfahrzeugabstellplätze für Besucher sind in dem im Plan dafür bezeichneten Bereich anzuordnen.
 - 3 Motorfahrzeugabstellplätze für Beschäftigte dürfen auf der Fläche gemäss Art. 12 Abs. 1 angeordnet werden.
 - 4 Abstellplätze für zweirädrige Fahrzeuge sind ins Gesamtkonzept zu integrieren.

IV. UMWELT, VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**Art. 14**

Hochwasserschutz Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

Art. 15

Ökologischer Ausgleich Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzverordnung zu optimieren.

Art.16

Energie Neubauten sind mindestens nach den Anforderungen des jeweils gültigen Minergie-Standards zu erstellen.

Art. 17

Entsorgung Für die Bewirtschaftung der im Geltungsbereich anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen sorgfältig ins Gesamtkonzept zu integrieren.

Art. 9

Vollzug Der Vollzug dieses Gestaltungsplanes obliegt dem Stadtrat.

Art. 10

Inkrafttreten Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**~~Art. 9~~**

~~Der Vollzug dieses Gestaltungsplanes obliegt dem Stadtrat.~~

Art. 10 18

Inkrafttreten ~~Dieser Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.~~ Der Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert die sofortige Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.