



17-65 B1.3.4

## **Revision Öffentlicher Gestaltungsplan „Obere Mühle“ Beurteilung der Stadtbildkommission**

---

### **Ausgangslage**

Der Gestaltungsplan „Obere Mühle“ wurde am 31. August 1981 vom Gemeinderat Dübendorf festgesetzt und am 11. August 1982 vom Regierungsrat genehmigt. Für die Realisierung eines Mehrzweckgebäudes zur Erweiterung des Kulturbetriebs der Oberen Mühle muss dieser angepasst werden. Für den Neubau des Mehrzweckgebäudes wurde ein Architekturwettbewerb mit 12 zugelassenen Teams durchgeführt. Die Jury kürte das Projekt „By The Old Canal“ einstimmig zum Wettbewerbssieger. In der Gesamtbeurteilung attestiert die Jury dem Projekt auf allen relevanten Ebenen eine hohe Qualität (städtebauliche Setzung, architektonische Anmutung, funktionale Organisation und ökonomische Konstruktion).

Das von der Stadt Dübendorf beauftragte Planungsbüro hat anschliessend die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans ausgearbeitet und zur öffentlichen Auflage eingereicht. Das Siegerprojekt „By The Old Canal“ dient dabei als Richtprojekt. Der private Gestaltungsplan gibt den planungsrechtlichen Rahmen vor und sichert wichtige Elemente des Richtprojekts zur Qualitätssicherung. Die öffentliche Auflage fand vom 22. September bis 22. November 2017 statt.

Gemäss Geschäftsreglement der Stadtbildkommission sind dieser auch in Auflage befindliche Gestaltungspläne zur Beurteilung vorzulegen, denen ein Richtprojekt mit hohen städtebaulichen Anforderungen zu Grunde liegt.

### **Erwägungen**

Die Kommission beurteilt den Gestaltungsplan als gute Umsetzung des Richtprojekts, welchem eine hohe Qualität attestiert wird. Der Gestaltungsplan hält u.a. wichtige Bestimmungen zur Qualitätssicherung und zur Freiraumgestaltung fest, lässt aber zugleich den nötigen Spielraum für die spätere Detailprojektierung. Die Kommission unterstützt das vorliegende Projekt und stellt keine Anträge zum Gestaltungsplan.

### **Beschluss**

1. Die Stadtplanung wird gebeten, die Anmerkung der Stadtbildkommission den Aufstellern des Gestaltungsplans als Stellungnahme einzureichen.

### **Mitteilung durch Protokollauszug**

- Stadtplanung
- Akten



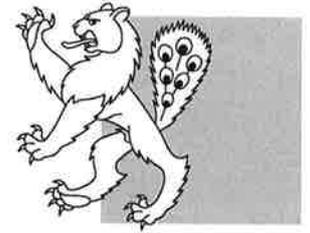
Stadtbildkommission Dübendorf

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'D-Müller' in a cursive, stylized script.

Dominic Müller  
Präsident

A handwritten signature in blue ink, consisting of the letters 'M. Forster' in a cursive, stylized script.

Marco Forster  
Sekretär



**Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderats Fällanden vom 3. Oktober 2017**

04.	Bauplanung	278
04.04.	Gesamtpläne der Nachbargemeinden Stadt Dübendorf Öffentlicher Gestaltungsplan «Obere Mühle», Dübendorf Öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG, Stellungnahme	

IDG-Status:	öffentlich	Medienmitteilung <input type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

**Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 18. September 2017 informiert die Stadt Dübendorf über den geplanten öffentlichen Gestaltungsplan «Obere Mühle», und lädt gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes bis spätestens zum 22. November 2017 zur Stellungnahme ein.

Für die Realisierung des Mehrzweckgebäudes zur Erweiterung des Kulturbetriebs der Oberen Mühle muss der seit 1982 bestehende Gestaltungsplan «Obere Mühle» revidiert werden. Für die Optimierung der rückwärtigen Erschliessung des neuen Mehrzweckgebäudes ist zudem eine Grundstücksarrondierung unumgänglich, indem eine Fläche von knapp 70m<sup>2</sup> des Grundstückes des benachbarten Freibads beansprucht werden muss. Diese Fläche wird dem Gestaltungsplanperimeter hinzugefügt und muss deshalb parallel auch im Zonenplan von der Zone Ea in die Kernzone K3 umgezont und auch dem Kernzonenplan Nr. 2 «Oberdorf» neu zugewiesen werden. Als Voraussetzung für die Revision des Gestaltungsplanes erfolgt deshalb gleichzeitig eine entsprechende Teilrevision des Zonenplans und des Kernzonenplans. Im Kernzonenplan ist als Änderung zudem die Aufhebung des in den 1990er-Jahren abgebrannten Ökonomie-Gebäudes als bezeichnetes Gebäude notwendig.

**Erwägungen**

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass die Interessen der Gemeinde Fällanden nicht beeinträchtigt werden. Der öffentliche Gestaltungsplan «Obere Mühle» der Stadt Dübendorf kann in zustimmendem Sinn zur Kenntnis genommen werden.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Vom Entwurf zum öffentlichen Gestaltungsplan «Obere Mühle», der Stadt Dübendorf wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Mitteilung an:
- Stadtverwaltung Dübendorf, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
  - Leiter Abteilung Hoch- und Tiefbau, per E-Mail
  - 04.04.

---

Für richtigen Protokollauszug:



Anette Fahrni  
Stellvertreterin Gemeindeschreiberin

Versand: 6. Oktober 2017

Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Dübendorf, 12. Oktober 2017

## Stadt Dübendorf, Revision Öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle, Stellungnahme der ZPG im Rahmen der Anhörung nach § 7 PBG

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die Zürcher Planungsgruppe Glattal mit Schreiben vom 18. September 2017 eingeladen, zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle im Rahmen der Anhörung Stellung zu nehmen. Die Geschäftsleitung der ZPG hat das Geschäft an der Sitzung vom 12. Oktober 2017 beraten.

### Ausgangslage und Inhalte der Revision

Die Stadt Dübendorf beabsichtigt, zur Ergänzung und Erweiterung des Kulturbetriebs der Oberen Mühle und zur Benutzung für Vereine ein Mehrzweckgebäude als Ersatz für das 1994 abgebrannte Ökonomie-Gebäude zu erstellen. Für die Realisierung des Mehrzweckgebäudes muss der seit 1982 bestehende Gestaltungsplan „Obere Mühle“ revidiert werden. Der revidierte Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt „By the old canal“, welches als Siegerprojekt aus dem durch die Stadt durchgeführten Wettbewerb hervorgegangen ist. Neben der Erweiterung des kulturellen Angebots und der Stärkung des regionalen Kulturzentrums soll auch der Glattraum für Erholungssuchende und die Bevölkerung aufgewertet werden.



Abb. links / rechts: Visualisierung Richtprojekt „By the old canal“ mit Spielraum Glattrenaturierung (Planpartner AG, Stand September 2017) / Lage Obere Mühle (GIS-Browser Kanton Zürich, Zugriff 04.10.2017)

Um die Erschliessung des neuen Mehrzweckgebäudes zu optimieren, ist eine Grundstücksarrondierung von rund 70 m<sup>2</sup> notwendig. Diese Fläche wird neu dem Gestaltungsplanperimeter zugewiesen und muss im Zonenplan von der Erholungszone EA in die Kernzone K3 umgezont sowie dem Kernzonenplan Nr. 2 „Oberdorf“ zugewiesen werden. Parallel zur Revision des Gestaltungsplans werden somit auch Zonenplan und Kernzonenplan teilrevidiert.

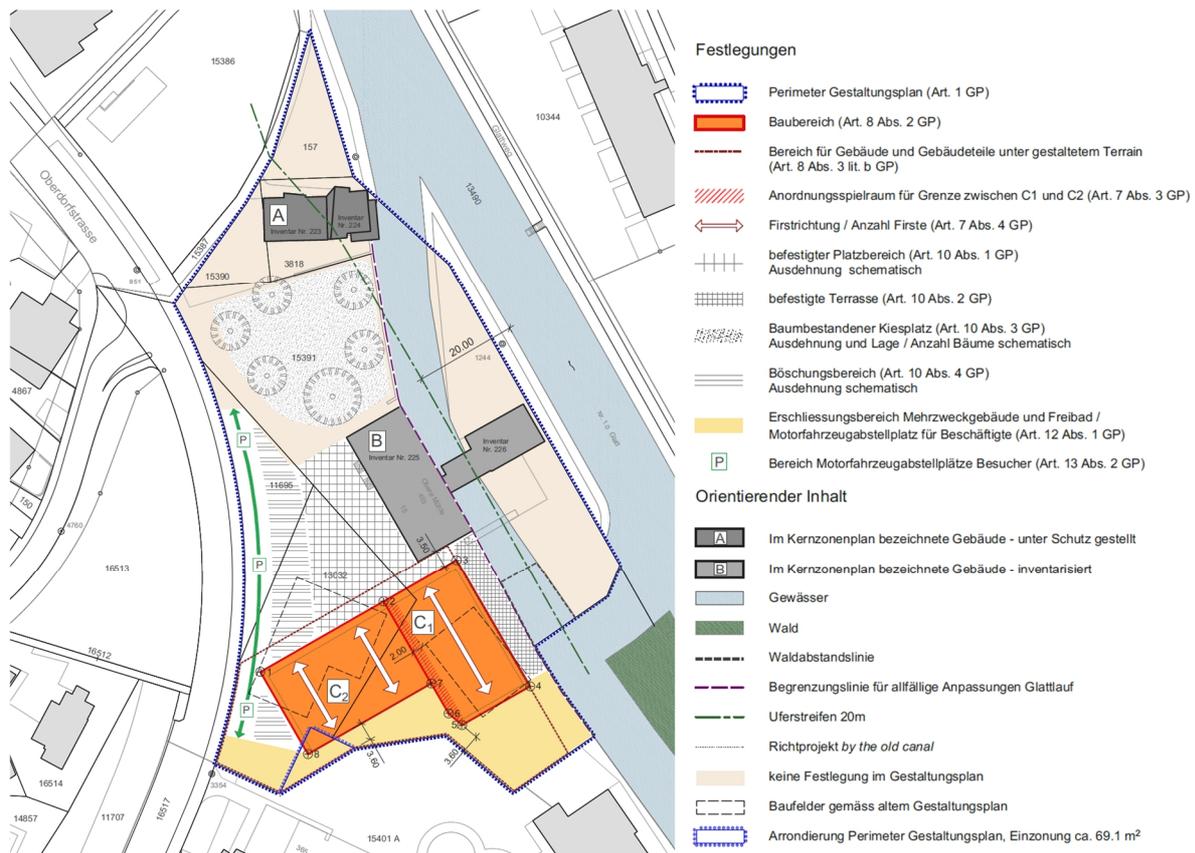


Abb. 2: Revidierter Gestaltungsplan (Planpartner AG, Stand September 2017)

In den revidierten Gestaltungsplanvorschriften wird neu die kulturelle Nutzung in Ergänzung zur Wohnnutzung und mässig störenden gewerblichen Nutzung zugelassen, was einer Anpassung an die aktuelle Situation entspricht. Für die Gebäude B und C ist angelehnt an das Nutzungskonzept aus dem Richtprojekt kein Wohnanteil einzuhalten.

Das Erschliessungskonzept sieht vor, die bereits bestehenden Parkfelder wieder entlang der Oberdorfstrasse anzuordnen. Die Anlieferung erfolgt über den zentralen Platz. Die Bauvorschriften stellen eine gute Erweiterung des Ensembles sicher.

Das Gebiet liegt basierend auf dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Im RegioROK ist der Glattraum als bedeutender Erholungsraum bezeichnet, im Regionalen Richtplan ist der Glattraum als Raum zur Aufwertung des Flussufers festgelegt, die zur Zeit mit der Konkretisierung des Fil Bleu Glatt in Planung ist. Angestrebt wird, dass bei Neubauten und Umgestaltungen in bebauten Gebieten die Aussenraumgestaltung wo immer möglich auf eine Aufwertung des Glattraumes als Naherholungs- und Naturraum ausgerichtet wird. Es sind keine weiteren regionalen Festlegungen im Perimeter vorhanden.

Der bestehende Wasserkanal ist in schlechtem Zustand. Unabhängig von der Realisierung des Mehrzweckgebäudes ist ein Revitalisierungsprojekt für die Glatt in Erarbeitung. Dieses wird durch die vorgesehene Gestaltungsplanrevision nicht eingeschränkt und es besteht genügend Spielraum für eine allfällige zukünftige Ausscheidung des Gewässerraums. Die Vorgaben zum Hochwasser- und Naturschutz in den angrenzenden Bereichen sind in den Gestaltungsplanvorschriften festgehalten. Die Führung des Fil Bleu Glatt wird in Abstimmung mit dem Hallenbadprojekt nebenan konkretisiert.

### **Stellungnahme**

Die ZPG begrüsst die Revision des Gestaltungsplans zur Realisierung des Mehrzweckgebäudes. Den regionalen Festlegungen und Absichten zur Aufwertung des Glattriums als Erholungs- und Naturraum wird entsprochen, indem die Voraussetzungen dafür mit der Gestaltungsplanrevision und dem zugrundeliegenden Richtprojekt geschaffen werden.

Die ZPG beurteilt die Grundstücksarrondierung und Umzonung zur optimierten Nutzung des Gestaltungsplangebiets als zweckmässig. Mit den festgelegten Bauvorschriften wird eine gute Arrondierung des bestehenden Ensembles sichergestellt. Das Erschliessungskonzept orientiert sich ebenfalls am Bestand, es sind keine zusätzlichen Parkplätze geplant, da das Gebiet gut mit dem öffentlichen sowie dem Fuss- und Veloverkehr erreichbar ist und für Grossanlässe ausreichend öffentliche Parkfelder in der Umgebung vorhanden sind.

Die vorliegende Gestaltungsplanrevision steht im Einklang mit den regionalen Zielsetzungen gemäss RegioROK und regionalem Richtplan. Die ZPG hat keine Anträge.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse  
**Zürcher Planungsgruppe Glattal**



Der Präsident:  
Benno Hüppi



Der Sekretär:  
Adrian Schori

Kopie an:

- Geschäftsleitung ZPG
- Delegierte ZPG

Dübendorf, 29.10.2017

## **Stellungnahme: öffentlicher Gestaltungsplan „Obere Mühle“**

*Die SVP Dübendorf dankt dem Stadtrat für die Möglichkeit der Stellungnahme zum öffentlichen Gestaltungsplan „Obere Mühle“. Fristgerecht machen wir davon Gebrauch, mit der Bitte um Berücksichtigung unserer Anträge zu den jetzigen Plänen.*

*Die SVP äussert sich mit diesem Schreiben sowohl grundsätzlich als auch detailliert zu einzelnen Punkten. Keine detaillierte Stellungnahme bedeutet nicht automatisch Zustimmung zu den geplanten Vorhaben.*

### **Grundsätzliche Anträge:**

Mit der allfälligen Erstellung, respektive Inbetriebnahme des Mehrzweckgebäudes MZG, soll sich nach dem Willen der SVP Dübendorf keine Verschlechterung der Parkierungsmöglichkeiten ergeben. Sie **beantragt** hiermit:

- Den Parkierungsmöglichkeiten ist im Gestaltungsplan mehr Augenmerk zu schenken, sodass es für den Verkehr – MIV und Langsamverkehr – keine Verschlechterung zur jetzigen Situation gibt.

### **Begründung zum grundsätzlichen Antrag:**

Das Erschliessungskonzept würde aus folgenden Gründen eine Verschlechterung der Parkierungsmöglichkeiten herbeiführen:

Auf Seite 30 des Planungsberichts, unter Punkt 6.5.4, wird ausgeführt, Zitat: „.....das auf dem bestehenden Platzangebot beruht. Die Anordnung der Fahrzeugabstellplätze für Besucher im Geltungsbereich beschränkt sich deshalb auf die heute bestehenden Flächen.“

Da mit dem neuen MZG mehr Besucherinnen und Besucher angezogen werden sollen und auch durch die neben dem Konzertsaal zusätzlichen Räume (Proberäume, Lagerräume, Sitzungsräume usw.) allgemein mehr Verkehr entstehen wird, verschlechtert sich die heutige Situation, da kein einziger zusätzlicher Parkplatz vorgesehen ist.

Für die Anwohner wird sich die Situation ebenfalls verschlechtern, da das fehlende Parkplatzkonzept mehr durch Besucherinnen und Besucher des MZG belegte Anwohnerparkplätze bedeutet sowie mehr Zirkulation und Schleichverkehr im Quartier nach sich zieht.

Kurz- bis mittelfristig wird sich die Situation durch ein allfälliges Hallenschwimmbad noch verschärfen.

Im Planungsbericht selbst wird, auf Seite 29 unter dem Punkt Hochbetrieb, auf den Parkplatzmangel hingewiesen, Zitat: „Es soll für Anlässe im Sommer im Saal des neuen MZG in der Oberen Mühle bei der Vermarktung genügend klar auf den Mangel an Parkplätzen hingewiesen werden.“

Bezüglich Langsamverkehr (Velo) ist im Planungsbericht nichts ersichtlich, ausser dem folgenden Wunsch, Zitat: „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.“ Die Weiler von Dübendorf, z.B. Gockhausen, werden bei dieser Argumentation ausseracht gelassen.

Weiter wird auf Seite 28 des Planungsberichts unter Punkt 6.5.2 ausgeführt, Zitat: „Bei der Anordnung der Parkplätze ist demnach wichtigstes Kriterium die möglichst geringe Beeinträchtigung des Ortsbildcharakters.“

Diesem wichtigsten Kriterium entsprechen unterirdische Parkanlagen am besten, was den Antrag der SVP Dübendorf untermauert.

**Detailantrag zum Gestaltungsplan  
Seiter 26 bis 30 (Erläuternder Bericht)**

**Punkt 6.5.: Erschliessung**

Die SVP Dübendorf **beantragt**, dass – wie bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan Obere Mühle aus dem Jahre 1982 vorgesehen – eine unterirdische Parkierungsanlage im Gestaltungsplan enthalten bleibt.

**Begründung zum Antrag:**

Für die SVP Dübendorf ist nicht nachvollziehbar, dass man zwei topmoderne Event-Anlagen erstellen will und der Parkplatzproblematik null Beachtung schenkt. Es kann kaum im Sinne der Dübendorferinnen und Dübendorfer sein, die beiden zusammen gegen 50 Millionen Steuerfranken verschlingenden und vermutlich nie selbsttragenden Gebäude zu finanzieren und zu erhalten, bezüglich Parkplatzangebot aber buchstäblich im Regen stehen gelassen zu werden.

Wir bitten Sie, uns über die Kenntnisnahme und über die Behandlung unserer Anträge zu informieren.

Für den Vorstand:

**SVP Dübendorf**



Patrick Walder  
Parteipräsident

**Für Rückfragen:**

Paul Steiner, Vorstandsmitglied SVP Dübendorf, psteiner@cms-ag.ch, 079 272 76 60

Patrick Walder, Präsident SVP Dübendorf, pw@patrick-walder.ch, 078 820 33 68

Sandra Wiesli  
Leiterin RUV / Bausekretärin  
direkt 044 835 82 32  
sandra.wiesli@dietlikon.org

Protokollauszug vom 14.11.2017

235 04.04 Gesamtpläne der Nachbargemeinden  
**Dübendorf, Öffentlicher Gestaltungsplan „Obere Mühle“; Stellungnahme**

Mit Schreiben vom 18. September 2017 informiert die Stadt Dübendorf über den öffentlichen Gestaltungsplan "Obere Mühle" und bittet um Stellungnahme im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) bis am 22. November 2017.

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.

Für die Realisierung des Mehrzweckgebäudes zur Erweiterung des Kulturbetriebs der Oberen Mühle muss der seit 1982 bestehende Gestaltungsplan „Obere Mühle“ revidiert werden. Gleichzeitig erfolgt eine daraus resultierende Teilrevision des Zonen- und Kernzonenplans.

Die Planungsabsichten der Stadt Dübendorf im Zusammenhang mit dem öffentlichen Gestaltungsplan "Obere Mühle" lösen keine negativen Auswirkungen auf die Gemeinde Dietlikon aus. Wir danken der Stadt Dübendorf für die Einladung zur Stellungnahme.

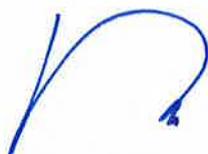
## Beschluss:

1. Der öffentliche Gestaltungsplan "Obere Mühle" tangiert die Interessen der Gemeinde Dietlikon nicht. Es werden keine Bemerkungen angebracht.
2. Mitteilung an:
  - Stadt Dübendorf, Stadtplanung, Usterstrasse 2, 8600 Dübendorf
  - Baubehörde
  - OE Raum, Umwelt + Verkehr
  - Akten

Gemeinderat



Edith Zuber  
Gemeindepräsidentin



Martin Keller  
Gemeindeschreiber

Versand: **20. Nov. 2017**

Kontaktperson: Karl Rütsche  
Direktwahl: 044 826 70 22  
karl.ruetsche@schwerzenbach.ch  
www.schwerzenbach.ch

Stadtverwaltung Dübendorf  
Abteilung Planung  
Reto Lorenzi  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Schwerzenbach, 15. November 2017

239

## Öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle / Revision Anhörung

B1.4.1

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Mit Schreiben vom 18. September 2017 orientieren Sie uns über die öffentliche Auflage und Anhörung betreffend die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans „Obere Mühle“.

Die Vorlage hat für die Gemeinde Schwerzenbach keine negativen Einflüsse. Da der Gemeinderat keine Einwendungen hat, verzichten wir auf eine Stellungnahme.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Schreiben zu dienen.

Freundliche Grüsse  
**NAMENS DES GEMEINDERATES**

  
Thomas Weber  
Gemeindepräsident

  
Karl Rütsche  
Gemeindeschreiber

17. NOV. 2017

Stadt Dübendorf  
Stadtplanung  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf

Gemeinde Volketswil  
Gemeinderat  
Zentralstrasse 21  
8604 Volketswil

T 044 910 20 30  
gemeinderat@volketswil.ch  
volketswil.ch

Volketswil, 17. November 2017

**Stadt Dübendorf**  
**Revision Öffentlicher Gestaltungsplan „Obere Mühle“**  
**Öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG**

Sehr geehrte Damen und Herren

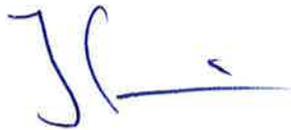
Mit Schreiben vom 18. September 2017 haben Sie den Gemeinderat Volketswil eingeladen, zur Revision des öffentlichen Gestaltungsplans „Obere Mühle“ im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG Stellung zu nehmen.

Die Stadt Dübendorf beabsichtigt, zur Ergänzung und Erweiterung des Kulturbetriebs der Oberen Mühle und zur Benutzung für Vereine ein Mehrzweckgebäude als Ersatz für das 1994 abgebrannte Ökonomie-Gebäude zu erstellen. Für die Realisierung des Mehrzweckgebäudes muss der seit 1982 bestehende Gestaltungsplan „Obere Mühle“ revidiert werden. Der revidierte Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt „By the old canal“, welches als Siegerprojekt aus dem von der Stadt durchgeführten Wettbewerb hervorgegangen ist. Neben der Erweiterung des kulturellen Angebots und der Stärkung des regionalen Kulturzentrums soll auch der Glattraum für Erholungssuchende und die Bevölkerung aufgewertet werden. Als Voraussetzung für die Revision des Gestaltungsplans erfolgt gleichzeitig eine entsprechende Teilrevision des Zonenplans und des Kernzonenplans. Im Kernzonenplan ist als Änderung zudem die Aufhebung des abgebrannten Ökonomie-Gebäudes als bezeichnetes Gebäude notwendig.

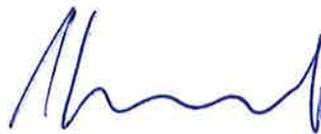
Die Vorlage wird vom Gemeinderat Volketswil zur Kenntnis genommen. Gegen die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans „Obere Mühle“ sind keine Einwendungen anzubringen, da keine Auswirkungen auf das Gemeindegebiet von Volketswil festzustellen sind.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen Ihnen für die weiteren Planungsschritte viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Jean-Philippe Pinto  
Gemeindepräsident



Beat Grob  
Gemeindeschreiber

Kopie an:

- Frau Regina Arter, Hochbauvorstand
- Abteilung Hochbau / A



Dübendorf 19. November 2017

## Stellungnahme Revision Gestaltungsplan Obere Mühle

Sehr geehrter Herr Lorenzi

Der Gestaltungsplan ist eine Spezialbauordnung, mit welchem Zahl, Lage und äussere Abmessungen solche Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt wird. Dieser ist für die Grundeigentümer im entsprechenden Gebiet zwingend und bedarf der Genehmigung der zuständigen kantonalen Direktion.

Kernzonen sind nach PBG Ortsbildschutzzonen, das bedeutet, dass sie im Wesentlichen ausgestaltet und die geltenden Vorschriften in der BZO zusammengefasst sind (Abs. 2.1.1. Art 4 – 13). Nach Ansicht der SP kann eine Ortsbildschutzzone nicht mit der Neuauflage eines alten Gestaltungsplan ausgehebelt werden.

Der öffentliche Gestaltungsplan Obere Mühle von 1982 floss ein in die Bauordnung der Stadt Dübendorf, gestützt durch das Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und trat erstmals 1986 in Kraft. Jegliche Änderung des Zonenplan und der Bauordnung bedarf der Zustimmung des Gemeinderates und der Baudirektion des Kanton Zürichs.

Die Kernzone K3 Oberdorf ist bereits eine Spezialbauordnung.

Falls sie im Kernzonenplan die Lage des 1994 abgebrannten Gebäudes aufheben, greifen sie den Ortsbildschutz der Kernzone an. Wir gehen davon aus, dass dies nur möglich ist wenn die ganze Schutzzone K3 aufgehoben wird. Sehr fragwürdig ist auch, dass im aktuellen Zonenplan die Lage/Eintrag des widerrechtlichen abgebrochenen Ökonomiegebäudes/Bauernhauses nicht mehr zu finden ist!

Die Initiative für ein Kultur und Freizeitzentrum Obere Mühle wurde 1985 mit 3044 gegen 1479 Stimmen angenommen, sie forderte den Bestand der ganzen Gebäudegruppe für die nächste Generation zu erhalten. Zum Ensemble gehören Hauptgebäude und Senfmühle und das Bauernhaus Ökonomiegebäude.

Eine gleichzeitige Genehmigung von Baukredit und Änderung der BZO der gleichen Sache ist unserer Meinung nach nicht möglich, da zuerst die rechtlichen Grundlagen für einen Bau geschaffen werden müssen bevor gebaut werden kann. Nur schon die Ausarbeitung eines Baukredites in einer Schutzzone ist für uns fraglich und die gleichzeitige Vorlage vor den GR ist nicht zielführend. Da die Teilrevision eine Rekursfrist hat und noch von der Baudirektion genehmigt werden muss. Beides muss auch von der Gemeinde standhalten. Was wenn der Kredit gutgeheissen wird und die Teilrevision nicht, und was ist wenn das Projekt nicht überzeugt?

Die SP Dübendorf schlägt folgende Schritte vor

Sofortige Eintragung der Lage des Ökonomiegebäudes in den Kernzonenplan K3 Ortsbildschutz/historisches Ensemble/Charakter einer Mühle.

1. Teilrevision der BZO, Aufhebung der Ortsbildschutzzone K3 - Genehmigung GR/Gemeinde/Baudirektion.
2. Vorlage Baukredit mit Folgekosten – Genehmigung GR/Gemeinde
3. Vorlage neuer Betriebs- und Unterhaltskredit – Genehmigung GR/Gemeinde

Die sauberste Lösung wäre ein neuer Wettbewerb für ein MZG zu starten der sich an die BZO und den Willen der Dübendorfer EinwohnerInnen hält.

Mit freundlichen Grüssen

Theo Zobrist, Präsident SP Dübendorf

## Stellungnahme zur öffentlichen Auflage

<b>Thema</b>	<b>Revision öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle</b>
Für Rückfragen	Valeria Rampone, Gemeinderätin glp/GEU email: v.rampone@gmx.ch mob: 078 718 94 96
Absender	Grünliberale / Gruppe Energie und Umwelt Dübendorf Website : <a href="http://www.duebendorf.grunliberale.ch">www.duebendorf.grunliberale.ch</a>
Datum	22. November 2017

### Einleitung

Die glp/GEU Dübendorf unterstützt die Absicht der Stadt, einen Saal für ca. 250 Personen auf dem Areal der Oberen Mühle zu erstellen, nicht. Damit lehnen wir die Teilrevision des Zonenplans sowie die Revision des Gestaltungsplans „Obere Mühle“ ab. Wir unterstützen aber die Teilrevision des Kernzonenplans „Oberdorf“ zur Aufhebung des abgebrannten Ökonomiegebäudes.

### Präzisierung und Anmerkungen

Die glp/GEU Dübendorf anerkennt den Bedarf einzelner Vereine nach geeigneten Räumen für Aufführungen und Proben. Der von der Stadt geplante Bau eines Mehrzweckgebäudes mit einem Saal für ca. 250 Personen sowie einem weiteren Raum und einem Foyer erachten wir aber im Verhältnis zu diesem Bedarf als überzogen. Ein attraktives Kulturangebot darf und soll der Stadt Dübendorf etwas wert sein. Doch sind die Kosten für die geplanten Räume in Verhältnis zum tatsächlichen Bedürfnis und Nutzen zu setzen und sollten auch im Vergleich mit den Unterstützungsbeiträgen an andere Vereine vernünftig sein. Setzt man die Kosten eines Neubaus bei der Oberen Mühle in Relation zum Nutzen und betrachtet man die offenen Punkte und negativen Nebenwirkungen, so setzen wir so grosse Fragezeichen hinter das vorliegende Projekt, dass wir die Revision des Zonenplans sowie des Gestaltungsplans – wie auch vorgängig den im Gemeinderat besprochenen Projektierungskredit – nicht unterstützen können.

Insbesondere scheinen uns folgende Aspekte von zentraler Bedeutung:

Wir sind der Meinung, dass das Angebot der Stadt auf die Bedürfnisse der Vereine und weniger jener der Oberen Mühle gerichtet sein soll. Die Obere Mühle ist eine Stiftung, welche bereits heute von grossen staatlichen Zuschüssen profitiert. Im Zusammenhang mit dem Bau des Mehrzweckgebäudes würden diese Beiträge noch einmal massiv erhöht, was ein nicht nachvollziehbares Ungleichgewicht gegenüber anderen Vereinen verursachen würde. Wir würden uns einen klareren unternehmerischen Ansatz seitens der Stiftung wünschen, als dies in den vorliegenden Plänen der Fall ist.

Das voraussichtlich im geplanten Mehrzweckgebäude absehbare kulturelle Angebot würde in direkter Konkurrenz zu jenem anderer Säle in der Region stehen – zum Beispiel der Samsung Hall oder anderer

Kulturstätten in Zürich oder Winterthur – und sich somit in einer ungünstigen Konkurrenzsituation erfolgreich positionieren müssen. Zudem würde die Ausnutzung anderer Säle in Dübendorf wie dem Hechtsaal sinken, was zweifelsohne nicht dem Willen der Stadt entsprechen kann.

Alternative Ansätze, wie zum Beispiel die Einbindung in andere Projekte, wurden nicht ausreichend geprüft. Denkbar wäre zum Beispiel eine Erweiterung der Aula des Schulhauses Stägenbuck, wo in den kommenden Jahren sowieso eine Erneuerung und Erweiterung ansteht. Auch der Saal des Restaurants Hecht muss wohl in naher Zukunft renoviert werden, wobei sich allenfalls Lösungen für das Platzbedürfnis unserer Vereine finden lassen könnten, die massiv kostengünstiger wären als der Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes. Sogar eine von der Stadt finanziell unterstützte Nutzung der Samsung Hall, die optimale Bedingungen für Konzerte und Aufführungen bietet, würde die Steuerzahler einiges weniger kosten und dem Bedürfnis der Vereine Rechnung tragen.

### **Fazit**

Die glp/GEU Dübendorf lehnt die Teilrevision des Zonenplans sowie die Revision des Gestaltungsplans „Obere Mühle“ ab. Wir unterstützen aber die Teilrevision des Kernzonenplans „Oberdorf“ zur Aufhebung des abgebrannten Ökonomiegebäudes und wünschen uns eine erneute, fundierte Auseinandersetzung mit dem Bedarf an Räumlichkeiten der Vereine mit dem Fokus auf eine vernünftige Höhe der Kosten.

glp/GEU Dübendorf