



Stadt Dübendorf
Stadtplanung
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Team Süd-West

Janina Thomas
Gebietsbetreuerin Ortsbild und Städtebau
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 50
janina.thomas@bd.zh.ch
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:
ARE 16-1328

12. Dez. 2016

Dübendorf. Revision öffentlicher Gestaltungsplan Obere Mühle – 1. Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Lorenzi,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Schreiben vom 24. August 2016 den öffentlichen Gestaltungsplan Obere Mühle zur 1. Vorprüfung eingereicht. Zur Vorlage nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Der Stadtrat von Dübendorf beabsichtigt, den bestehenden Kulturbetrieb der Oberen Mühle mit einem Ersatzbau für das abgebrannte Ökonomiegebäude zu erweitern. Für die Realisierung des Ersatzbaus muss der Gestaltungsplan Obere Mühle, welcher am 11. August 1982 vom Regierungsrat genehmigt wurde, revidiert werden.

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 157, 3818, 11695, 13032, 15390, 15391 und 15401 B mit einer Gesamtfläche von 7'162,9 m². Gemäss kantonalem Richtplan liegt der Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans ist Dübendorf dem Handlungsraum Stadtlandschaft zugeordnet. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt nicht an eine Staatsstrasse. Er ist über das Gemeindestrassennetz erschlossen. Der Gestaltungsplanperimeter grenzt unmittelbar an das überkommunale Naturschutzgebiet „Glattaltläufe und Mühlekanal“, Objekt 2 der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Dübendorf vom 7. April 1995.

Gemäss regionalem Richtplan ist entlang der Glatt der Vernetzungskorridor Nr. 21 (Ökologische Vernetzung Glattraum) festgelegt. Für diesen Korridor soll bei Flächen mit Neubauplänen die Aussenraumgestaltung wo immer möglich auf eine Aufwertung des Glattrausms im Sinne eines Naherholungs- und Naturraums ausgerichtet werden.

Gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Dübendorf (BZO) liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Kernzone K3, in der Erholungszone EA und in der Freihaltezone. Im Kernzonenplan Oberdorf sind Gebäude bezeichnet, die gemäss Art. 5 Abs. 1 der BZO das Ortsbild prägen und zu erhalten sind. Sie dürfen unter Wahrung der wesentlichen

gestalterischen Elemente des Altbaus innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Gestaltungsplan bezweckt die Weiterentwicklung der Baugruppe der Oberen Mühle. Insbesondere sollen die Rahmenbedingungen für eine ortsplanerisch überzeugende Ergänzung der Oberen Mühle und die räumlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Betrieb eines Kulturzentrums geschaffen werden.

Die Unterlagen, bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500, den Vorschriften und dem Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, alle datiert vom 22. Juli 2016, haben wir dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), dem Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und der Fachstelle für Lärmschutz (FALS) des Tiefbauamtes zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Mitberichte sind in die vorliegende Vorprüfung eingeflossen. Die Fachstelle für Lärmschutz hat keine Bemerkungen.

Als Voraussetzung für die Revision des Gestaltungsplans ist eine Teilrevision des Zonenplans und des Kernzonenplans gegeben. Die Vorprüfung dieser Teilrevision Nutzungsplanung folgt in einem separaten Schreiben.

2. Gesamtbeurteilung

Der Stadtrat führte zur Erlangung eines Projekts für das angestrebte Mehrzweckgebäude einen Projektwettbewerb durch. Das Siegerprojekt dient als Richtprojekt für die entsprechende Revision des Gestaltungsplans. Gemäss Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV entsteht mit der Schaffung eines gegliederten Ensembles aus Bestand und dreiteiligem Neubau ein Ort von hoher räumlicher und gestalterischer Kohärenz. Der Platz vor der Oberen Mühle und dem neuen Gebäude ist der Stadt zugewandt und dient als Zugangsraum. Seitlich zum Fluss lässt sich der Saal auf eine lauschige Vorzone zum Kanal hin öffnen. Auf der Rückseite werden Anlieferung für Bühne und Catering zusammen mit der Betriebszufahrt zum Schwimmbad angeordnet.

Es wird begrüsst, dass vorab zum Gestaltungsplan ein Projektwettbewerb durchgeführt worden ist. Mit dem Situationsplan und den Vorschriften des Gestaltungsplans werden die Ziele und der Zweck, das städtebauliche Konzept, so insbesondere der differenzierte Umgang mit dem Aussenraum, und die sorgfältige Weiterentwicklung des Ensembles sichergestellt.

Aufgrund der Lage des Areals direkt am Gewässer und angrenzend an ein überkommunales Naturschutzgebiet sind noch gewisse Anpassungen in der Vorlage vorzusehen und es können gewisse Ideen des Richtprojekts nicht eins zu eins umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung entlang des Kanals. Genauere Erläuterungen dazu sind in der Vorlage im Einzelnen aufgeführt. Unter Berücksichtigung der Anträge kann eine Genehmigung der Revision in Aussicht gestellt werden.

3. Zur Vorlage im Einzelnen

3.1 Zum Situationsplan

Der Situationsplan im Mst. 1:500 stellt Genehmigungsinhalte sowie Orientierungsinhalte dar. Unter den verbindlichen Angaben sind alle wesentlichen Punkte wie Geltungsbereich, Baubereiche, Aussenraumbereiche und Erschliessung festgelegt. Das der Freihaltezone zugeordnete Grundstück Kat.-Nr. 157 wird mit keiner Festlegung im Gestaltungsplan überlagert.

Die Linienführung des Glattuferwegs ist planungsrechtlich noch nicht durch ein Ausführungsprojekt gesichert. Die im Orientierungsinhalt bezeichnete «ggf Linienführung des Glattwegs» ist möglichst in Ufernähe zu führen.

- Die Linienführung Glattweg ist zu optimieren und in der Legende unter Festlegung aufzunehmen.
- Das Thema ist in den Gestaltungsplanvorschriften aufzuführen.

3.2 Zu den Bestimmungen

Zum Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 436 vom 20. Dezember 2013) liegt für den Gestaltungsplanperimeter eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber bzw. blauer Bereich). Weitere Bemerkungen zum Hochwasser sind in Kap. 3.3. zu finden.

Soweit mit dem Gestaltungsplan keine konkreten Schutzmassnahmen vorgeschrieben werden, sind die betroffenen Grundeigentümer zu eigenverantwortlichen Massnahmen zu verpflichten. In diesem Fall ist folgende Bestimmung in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen: «Wo eine Gefährdung durch Hochwasser besteht, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.» Die Objektschutzmassnahmen sind für Neubauten innerhalb des Baubereichs C zwingend auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) auszulegen, der Schutz vor einem EQ muss geprüft werden.

- Werden mit dem Gestaltungsplan keine konkreten Schutzmassnahmen vorgeschrieben, ist die oben aufgeführte Bestimmung in die Gestaltungsplanvorschriften aufzunehmen.

Zu Art. 9 Besondere Gebäude

Gemäss Art. 9 sind besondere Gebäude im gesamten Gestaltungsplanperimeter zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb des Uferstreifens der Glatt nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig sind (Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung; GSchV). Art. 9 gilt somit vorbehaltlich der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen.

- In den Gestaltungsplanvorschriften ist zu ergänzen, dass Art. 9 vorbehaltlich der gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen gilt.

Zu Art. 10 Freiraumgestaltung

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt an ein überkommunales Naturschutzgebiet. Der Gestaltungsplan ist mit folgender Bestimmung zu ergänzen.

- „Der Gestaltungsplan-Perimeter grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Glattaltläufe und Mühlekanal“, Objekt 2 der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Dübendorf vom 7. April 1995. Der Zugang zum Naturschutzgebiet ist für Unberechtigte mit geeigneten Massnahmen zu unterbinden.“

Zu Art. 15 Energie

Zur Energieversorgung werden im Gestaltungsplan keine Aussagen gemacht. In der vom Regierungsrat im Jahr 2006 genehmigten kommunalen Energieplanung der Stadt Dübendorf liegt der Gestaltungsplanperimeter im Versorgungsgebiet der Gasversorgung. Abweichungen von energieplanerischen Festsetzungen sind möglich, jedoch zu begründen.

- Die Bestimmungen zur Energieversorgung sind im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

3.3 Zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist klar verständlich und enthält bis auf die nachführenden Bemerkungen alle wesentlichen Informationen. Das Richtprojekt wird mit Text und Plänen dokumentiert.

Zu Kap. 2 Übergeordnete Planung und Kap. 6.4.2 Gewässer

Der Gestaltungsplanperimeter grenzt unmittelbar an das überkommunale Naturschutzgebiet „Glattaltläufe und Mühlekanal“, Objekt 2 der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Dübendorf vom 7. April 1995. Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV fehlt dazu jeglicher Hinweis. Auch in den Bestimmungen fehlt ein Hinweis auf das überkommunale Naturschutzgebiet.

Zudem wird im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV auf S. 21 angeregt, bei einer weitgehenden Aufhebung des Wasserrechtskanals den Höhenunterschied zwischen dem Platz vor dem Saal und dem Glattlauf mit vorgelagerten Sitzstufen zu gestalten und einen Zugang zum Wasser zu schaffen. Diese Sitzstufen kämen ins Naturschutzgebiet zu liegen und wären somit nach aktueller Rechtslage nicht bewilligungsfähig. Ob im Zug eines allfälligen Kanalrückbaus Anpassungen am Grenzverlauf des Naturschutzgebiets oder an den konkreten Schutzbestimmungen vorgenommen werden, wird im Rahmen der betreffenden Planung zu klären sein.

- Im Erläuterungsbericht ist unter Kap. 2 auf das überkommunale Naturschutzgebiet und den daraus resultierenden Abstimmungsbedarf hinzuweisen.
- Im Erläuterungsbericht auf S. 21 ist die Option „Sitzstufen im Glattlauf“ zu streichen, oder es ist zumindest auf den aktuell bestehenden Konflikt mit dem Naturschutzgebiet hinzuweisen.

Zu Kap. 6.2.4 Gewässer

Hochwasserschutz

Das Gestaltungsplangebiet wird im Osten von der Glatt, öffentliches Gewässer Nr. 1.0 begrenzt. Im Bereich des Perimeters befindet sich zudem ein Wasserrechtskanal (Wasserrecht Nr. 1 Bezirk Uster). Ohne Einwilligung des AWEL und des Wasserrechtinhabers dürfen keine Veränderungen an den Anlagen vorgenommen werden.

Gemäss Gefahrenkarte (BDV Nr. 436 vom 20. Dezember 2013) liegt für den Gestaltungsplanperimeter eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor (gelber bzw. blauer Bereich). Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz; WWG). Beim geplanten Mehrzweckgebäude handelt es sich um ein Sonderrisikoobjekt mit erhöhter Personengefährdung und hohem Schadenpotenzial, deshalb ist dem Hochwasserschutz besonders Rechnung zu tragen.

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV wird auf die Hochwassergefährdung aufmerksam gemacht. Massnahmen zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit (z.B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte) sind bereits auf Ebene des Gestaltungsplans zu prüfen. Über das Ergebnis ist im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Auskunft zu geben.

- Es ist zu prüfen, ob im Rahmen des Gestaltungsplans Massnahmen zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit ergriffen werden können (z.B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Licht-/Lüftungsschächte). Über das Ergebnis ist im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV Auskunft zu geben.
- Da es sich bei dem geplanten Kulturraum um ein Sonderrisikoobjekt handelt, ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Objektschutz nachzuweisen, d.h. zwingend auf ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ₃₀₀) auszulegen. Aufgrund des erhöhten Personenrisikos ist auch der Schutz vor einem EHQ zu prüfen und allfällig notwendige Schutzmassnahmen daraus abzuleiten.

Gewässerraum

Der Gewässerraum für die Glatt wurde noch nicht festgelegt. Bis zur Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a GSchV kommt eine Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Gewässers ein Uferstreifen von 20 m von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist ferner zu gewährleisten.

Die Kantone sind verpflichtet, bis 31. Dezember 2018 den Gewässerraum bei den oberirdischen Gewässern festzulegen. Dieser wird den Uferstreifen ablösen. Im Kanton Zürich besteht zurzeit kein allgemeines Verfahren zur Festlegung des Gewässerraums.

Der Uferstreifen wird vom Baubereich C1 berücksichtigt. Die im Situationsplan mit „A“ und „B“ bezeichneten Gebäude haben Bestandesschutz.

Gemäss Art. 41a Abs. 5 Bst. c GSchV kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer künstlich angelegt ist. Es ist daher im Erläuterungsbericht zu begründen, warum am Wasserrechtskanal auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden kann und damit auch die Übergangsbestimmung der GSchV nicht angewendet wird.

- Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV ist zu begründen, warum am Wasserrechtskanal auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden kann und damit auch die Übergangsbestimmung der GSchV nicht angewendet wird.

Der Wasserrechtskanal soll saniert werden. Alternativ wird die Revitalisierung der Glatt zwischen Oberer Mühle und Bogenwehr geprüft. Der Baubereich C schränkt allfällige Anpassungen des Glattverlaufs im Zusammenhang mit einer Revitalisierung nicht ein.

Aus kantonaler Sicht wäre eine gesamthafte und koordinierte Betrachtung wünschenswert (Sanierung des Wasserrechtskanals bzw. Revitalisierungsprojekt für die Glatt und Revision des Gestaltungsplans). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass je nach Ausrichtung des Sanierungsprojekts der Wasserrechtsanlage die Wasserführung im unteren Kanalabschnitt, das heisst im Gestaltungsplanperimeter, nicht mehr gewährleistet ist oder aber der Wasserspiegel auf ein tieferes Niveau sinkt, was die Anbindung der Terrasse an "the old canal" verändert.

Bezüglich der Sanierung des Wasserrechtskanals verweisen wir zudem auf die AWEL-Verfügung Nr. 1640 vom 11. November 2014, welche die Stadt Dübendorf verpflichtet, bis Ende November 2017 ein Sanierungsprojekt einzureichen.

4. Weitere materielle Hinweise

Grundwasser

Der Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Obere Mühle liegt im Gewässerschutzbereich A_U im Gebiet des Grundwasserstroms von Dübendorf. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich (vgl. GIS-Browser, <http://maps.zh.ch>) liegt im Baubereich C₁/C₂ des Gestaltungsplangebiets der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 433,0 m ü. M., der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 435,0 m ü. M.

Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung (§ 70 WWG, Art. 19 Gewässerschutzgesetz (GSchG), Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung) erforderlich. Die kantonale Bewilligungspraxis ist im AWEL-Merkblatt „Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen“ (Download www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) beschrieben.

5. Formelle Hinweise

Für die Genehmigung des Gestaltungsplans sind die Unterlagen (Situationsplan, allfällige Ergänzungspläne, Vorschriften sowie Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV) im Minimum sechsfach einzureichen, wovon je zwei Exemplare das Amt für Raumentwicklung sowie das Baurekursgericht erhalten. Daneben ist die Publikation des Entscheides mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zur Stimmrechts- und Gemeindebeschwerde beizulegen.

Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV muss Angaben zur Vorprüfung, Mitwirkung und Festsetzung sowie zum Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen beinhalten.

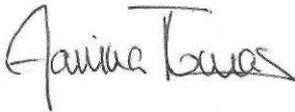
In der Weisung ÖREB-Kataster 01-2013 vom 30. August 2013 ist der Nachführungsprozess kommunale (vgl. Kapitel 5.3) und kantonale Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 5.8) beschrieben. Für die Verfahrensschritte "öffentliche Auflage", "Festsetzung" und "Genehmigung" sind die aktuellsten digitalen Daten (Geometrien und Dokumente) durch den zuständigen Katasterbearbeiter im ÖREB-Kataster nachzuführen (vgl. § 6 Abs.1 i.V.m. § 15 KGeolG und § 9 KÖREBKV).

6. Weiteres Vorgehen

Die Revision des öffentlichen Gestaltungsplans wird aufgrund seiner Planungsziele und Festlegungen begrüsst. Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan gemäss unseren Anträgen und Empfehlungen anzupassen und zur Genehmigung einzureichen.

Gerne hoffen wir, Ihnen mit diesen Hinweisen bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich gewesen zu sein. Für Rückfragen steht Ihnen die Unterzeichnende gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Janina Thomas

Beilagen

- überzählige Dossiers zurück

Kopie an

- ALN
- AWEL
- TBA-FALS
- VD/AFV