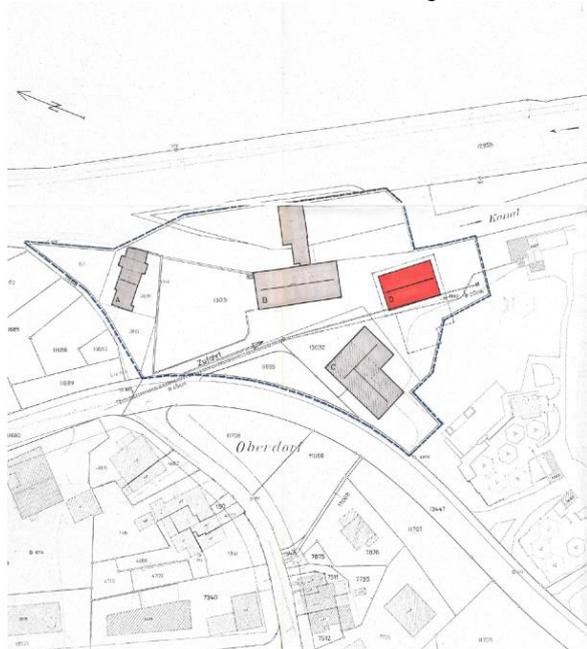




Datum: 25. Juni 2014  
 Thema: **Obere Mühle: Erschliessungskonzept**

## 1. Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Erstellung eines Mehrzweckgebäudes für Kultur und Vereine bei der Oberen Mühle ist auch die Erschliessung, insbesondere die Parkierung zu regeln. Der rechtskräftige Gestaltungsplan Obere Mühle (genehmigt 11. August 1982) enthält im Plan einen kleinräumigen Bereich bei der ehemaligen Scheune (Baufeld D), der als „Parkplatz unterirdisch“ ausgeschieden ist. Die Zufahrt soll quer über den Platz inmitten der Baugruppe erfolgen. In den Vorschriften wird die Parkierung nicht näher erläutert.



**Gemeinde Dübendorf**  
**Gestaltungsplan** 1:500  
**Obere Mühle**

Verfasser: Weri-Kast-Partner, Architekten und Planer, Septenstr. 2, Zürich  
 Vom Gemeinderat erlassen mit Beschluss vom 21. August 1981

**Legende:**  
 Bestehend  
 Parkplatz unterirdisch  
 Neubau  
 Anordnungsspielraum  
 Perimeter Gestaltungsplan  
 Wasser  
 Abwasser

**Beschrieb:**

Gebäude	Nutzung	Geschosszahl	Gebäudehöhe Firsthöhe
A	Kulturelle Anliegen Gesamtheit (kann nur massig stehend)	zwei Vollgeschosse und ein ausgebauter Dachgeschoss	nicht höher als heutiger Zustand
B			
C			
D			max. Firsthöhe 0,55m

## 2. Zusätzlicher Parkplatzbedarf

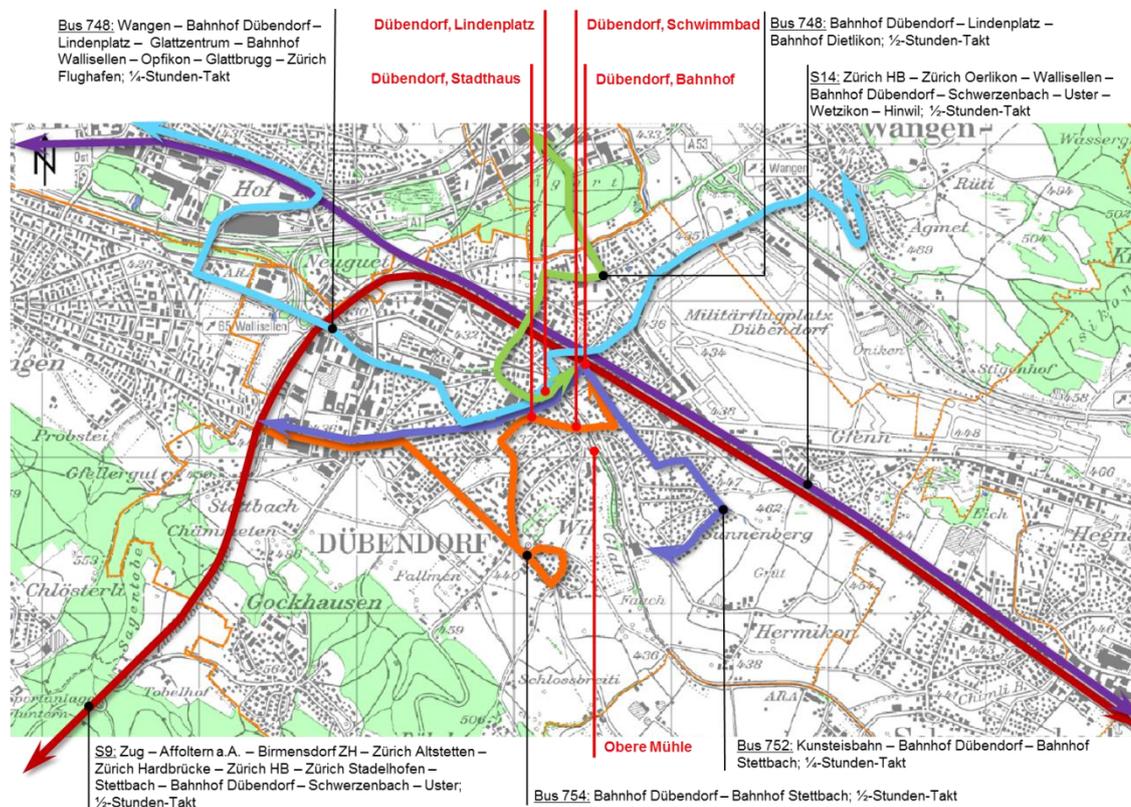
Gemäss der rechtskräftigen Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze der Stadt Dübendorf (vom 7. September 2010), Art. 3, ist ein Normbedarfswert von 1 PP / 10 Sitzplätze für Konferenzräume massgebend. Unter der Prämisse, dass die bestehenden Parkplätze entlang der Oberdorfstrasse den Bedarf des heutigen Betriebs abdecken, ist von der Bereitstellung von 25-35 zusätzlichen Parkplätzen auszugehen (Annahme: Saalgrösse für 250 – 350 Besucher).



### 3. Erreichbarkeit der Oberen Mühle

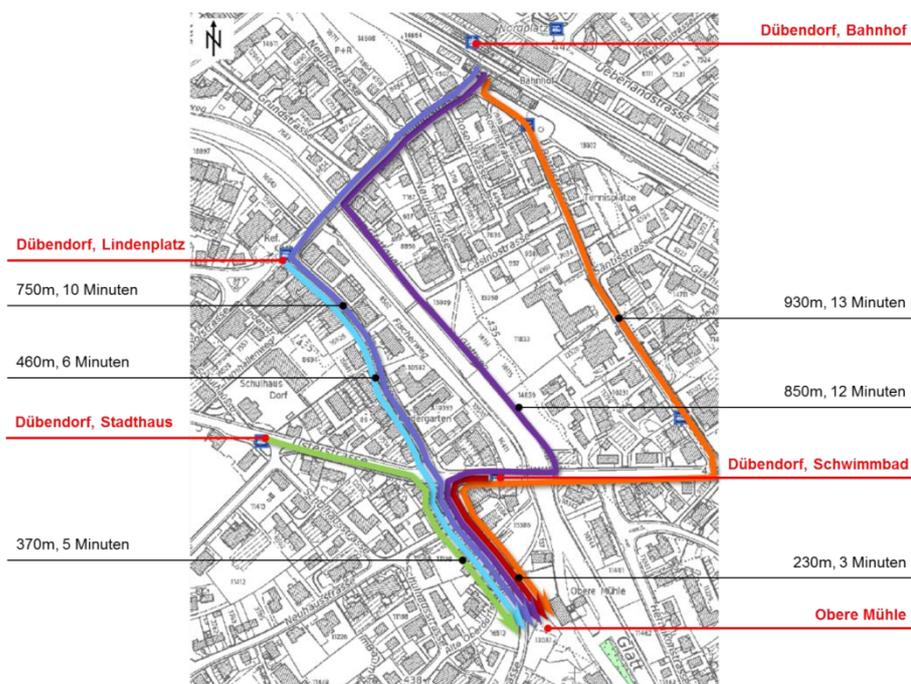
#### 3.1. Öffentlicher Verkehr

Die überregionale Erreichbarkeit von Dübendorf generell, aber auch der Oberen Mühle im Speziellen, ist mit dem öffentlichen Verkehr ab dem Bahnhof Dübendorf gut. Die S9 und die S14 verkehren halbstündlich nach Uster bzw. in die Stadt Zürich. Ab Bahnhof Stettbach und ab Bahnhof Dübendorf verkehrt ein recht dichtes Netz an Buslinien. Einzelne Buslinien führen nahe an der Oberen Mühle vorbei, es existiert aber keine Bushaltestelle oder Buslinie in der Oberdorfstrasse. Die Buslinie 754 fährt am nächsten an die Obere Mühle heran. Die Fahrzeit zur Haltestelle Schwimmbad beträgt ab dem Bahnhof Dübendorf 2 Minuten, ab dem Bahnhof Stettbach 13 Minuten.



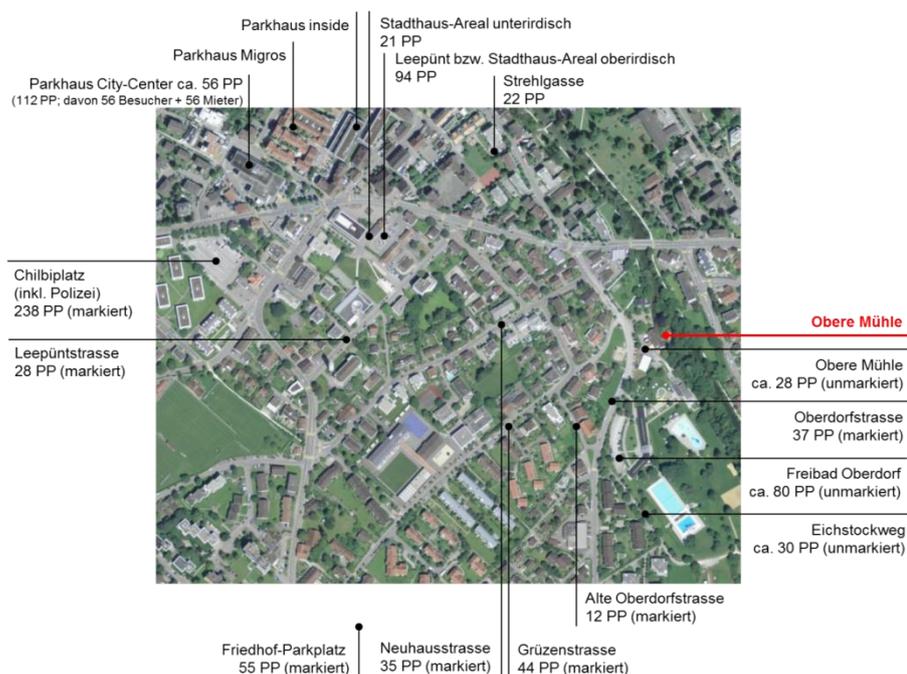
#### 3.2. Fussverkehr

Ab dem Bahnhof Dübendorf ist die Obere Mühle in rund 10 bis maximal 15 Minuten zu Fuss erreichbar. Ab der nahe gelegeneren Bushaltestelle Lindenplatz beträgt die Fussdistanz 6 Minuten, ab der Haltestelle Stadthaus 5 Minuten und ab der Haltestelle Schwimmbad gar nur 3 Minuten (Distanz 230m).



### 3.3. Motorisierter Individualverkehr / bestehende Parkplätze

Bei der Oberen Mühle sind rund 28 Parkplätze vorhanden. Zusätzlich sind entlang der Oberdorfstrasse insgesamt 37 Parkplätze markiert. Beim Freibad Oberdorf sind weitere rund 80, am Eichstockweg rund 30 und an der Alten Oberdorfstrasse 12 Parkplätze verfügbar. Es besteht somit grundsätzlich genügend öffentlich zugängliche Parkplätze im näheren Umfeld der Oberen Mühle.





## 4. Lösungsansätze

### 4.1. *Unterirdische Parkierungsanlage*

Der rechtskräftige Gestaltungsplan Obere Mühle aus dem Jahr 1982 sieht im Bereich der ehemaligen Scheune (Baufeld D) eine unterirdische Parkierungsanlage vor. Die Zufahrt soll quer über den Platz inmitten der Baugruppe erfolgen. Von dieser im Gestaltungsplan „Obere Mühle“ angedachten unterirdischen Parkierungslösung wird abgesehen. Einerseits soll der Freiraum inmitten der (künftigen) Baugruppe, der u.a. auch für die Gartenwirtschaft des Cafés benötigt wird, nicht zerstört werden. Andererseits wäre für die Realisierung einer unterirdischen Parkierungsanlage mit rund 25 – 35 Plätzen mit unverhältnismässigen Investitionskosten pro realisiertem Parkplatz zu rechnen. Diese Kosten rechtfertigen sich nicht, da genügend oberirdische, öffentlich zugängliche Parkplätze im näheren Umfeld bestehen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und des sensiblen Ortsbildcharakters (erhebliche Beeinträchtigung durch Rampe für UN-Garage) ist auch keine alternative, befriedigende unterirdische Parkierungslösung im näheren Umfeld auszumachen.

### 4.2. *Oberirdische Parkierung*

Bei einer oberirdischen Parkierungslösung müssen gemäss Art. 8 Bauordnung offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge in Kernzonen dem Charakter des Ortsbildes entsprechen. Bei der Anordnung der Parkplätze ist demnach wichtigstes Kriterium die möglichst geringe Beeinträchtigung des Ortsbildcharakters. Innerhalb des Gestaltungsplan- und Projektperimeters ist einzig der bekieste, durch Bäume abgeschirmte Platz nordwestlich des heutigen Hauptgebäudes denkbar. Die Anordnung von 25 – 35 Parkplätzen auf diesem bekiesten Platz wäre grundsätzlich möglich. Aufgrund der Platzverhältnisse, der Lage der Zufahrt und der möglichen Kollisionen mit anderen Nutzungen auf diesem Platz soll aber auf eine solche oberirdische Lösung verzichtet werden. Durch die Erstellung des neuen Gebäudes steigt die Bedeutung der noch freien Flächen weiter an. Daher ist es unerwünscht, den bestehenden Kiesplatz mit Zugang zur Glatt für die Parkierung zu verwenden. Es ist aber die Zufahrt für die Anlieferung (für die bestehenden und das neue Gebäude) jederzeit zu gewährleisten. Aus Gründen des Ortsbildcharakters wird auch von der Nutzung des gegenüber liegenden Nicht-Baubereichs Kat.-Nr. 16513 (Freiraum zwischen Alter Oberdorfstrasse und Oberdorfstrasse) für Parkplätze abgesehen.

### 4.3. *Nutzung bestehende Parkierungsanlagen*

Sollen auf dem Areal keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen werden, sind Lösungen durch die Mitbenutzung bestehender Anlagen denkbar. Für Vereinsanlässe ist davon auszugehen, dass die Besucher aus Dübendorf selbst kommen und daher eine Anreise ohne Auto zugemutet werden kann. Im Übrigen stehen von Herbst bis Frühling sowie bei schlechtem Wetter genügend freie Parkplätze beim Freibad Oberdorfstrasse zur Verfügung. Für die wenigen Spitzentage, wenn im Sommer schönes und heisses Sommerwetter herrscht und gleichzeitig in der Oberen Mühle ein Grossanlass stattfindet, kann mit geeigneter Signalisation auf weitere Parkplätze (z.B. Stadthaus und Chilbiplatz) verwiesen werden. Die Obere Mühle ist zu Fuss ab dem Stadthaus in rund 5 Minuten erreichbar, ab dem Chilbiplatz in rund 10 Minuten.



## 5. Erschliessungskonzept Obere Mühle

### 5.1. Primäre Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Die Haupteerschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt lokal mit der Haltestelle Schwimmbad (Buslinie 754 ab Bahnhof Dübendorf bzw. Bahnhof Stettbach) und regional ab dem Bahnhof Dübendorf. Die Obere Mühle ist mit dem öffentlichen Verkehr ab dem Bahnhof Dübendorf gut erreichbar. Mittelfristig ist in Zusammenarbeit mit der VBG zu prüfen, ob nicht eine der bestehenden Buslinien durch die Oberdorfstrasse zur Kirche Wil geführt werden soll.

### 5.2. Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr

Die Zugänglichkeit mit dem motorisierten Individualverkehr über die Oberdorfstrasse ist sowohl von Norden als auch von Süden problemlos gewährleistet. Die Parkierung erfolgt wie folgt:

- *Regelbetrieb:* Im normalen Betrieb stehen bei der Oberen Mühle bereits heute direkt auf der Anlage 28 Parkplätze sowie entlang der Oberdorfstrasse weitere 37 markierte Parkplätze zur Verfügung. Im Herbst, Winter und Frühling sowie bei schlechtem Wetter können zudem die bestehenden Parkplätze des Freibads Oberdorf mitbenützt werden.
- *Hochbetrieb:* An schönen Sommerabenden mit einem Anlass im Saal des neuen Mehrzweckgebäudes in der Oberen Mühle überschneiden sich die Nutzungen des Freibads Oberdorf und der Oberen Mühle, sodass möglicherweise Engpässe bei der Parkierung entstehen können. Es stehen in diesem Fall noch weitere öffentlich zugängliche Parkplätze am Eichstockweg und an der Alten Oberdorfstrasse Verfügung. Es soll für Anlässe im Sommer im Saal des neuen Mehrzweckgebäudes in der Oberen Mühle bei der Vermarktung genügend klar auf den Mangel an Parkplätzen hingewiesen werden. Es ist vor Ort mit Signalisation sowie bei der Vermarktung auf die Parkplätze Stadthaus und Chilbiplatz zu verweisen. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Mehrzweckgebäudes ist die Signalisation zur Oberen Mühle ab den Parkplätzen Stadthaus und Chilbiplatz zu optimieren, damit die Obere Mühle auf direktem Weg zu Fuss erreicht werden kann. Spätestens im Zusammenhang mit der Realisierung des Mehrzweckgebäudes ist die ohnehin bereits im städtischen Parkierungskonzept vorgesehene Bewirtschaftung der Parkplätze des Freibads Oberdorf einzuführen. Um ein unkontrolliertes Ausweichen in die Wohnquartiere auf die Parkplätze entlang der Grünenstrasse, Neuhausstrasse und der Leepüntstrasse zu vermeiden, ist das Parkierungsregime wie im städtischen Parkierungskonzept ohnehin bereits vorgesehen auf ein System mit zeitlich befristeter Fremdparkierung mit Anwohnerbevorzugung umzustellen.
- *Grossanlass:* Bei Grossanlässen – bzw. falls bei Hochbetrieb im Sommer regelmässig Engpässe in der Parkierung feststellbar sein sollten bzw. Probleme in den Wohnquartieren auftreten – ist nebst der Signalisation vor Ort sowie klaren Hinweisen bei der Vermarktung auf die Parkplätze Stadthaus und Chilbiplatz zu prüfen ob eine Verkehrsregelung notwendig wird.

### 5.3. Erschliessung mit Veloverkehr

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. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Mehrzweckgebäudes ist die Veloparkierung zu überprüfen und eine vor der Witterung geschützte, gesicherte Veloparkierung sicherzustellen.

### 5.4. Erschliessung mit Fussverkehr

Die Wegweisung insbesondere aus dem Stadtzentrum (Parkplätze Stadthaus und Chilbiplatz) ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.