



ANTRAG

des Stadtrates vom 11. Juli 2019



GR Geschäfts-Nr. 70/2019

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Baukredit Mehrzweckgebäude Obere Mühle inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag).

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 11. Juli 2019 und gestützt auf Art. 30 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Neubau des Mehrzweckgebäudes wird ein einmaliger Kredit von Fr. 8'500'000.00 (Index vom 01.09.2018, inkl. 7.7 % MwSt.) bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Für den laufenden Betrieb und Unterhalt des Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle inkl. Mehrzweckgebäude wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 485'000.00 bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
Die wiederkehrenden Kosten teilen sich auf in Fr. 435'000.00 für den laufenden Betrieb und Fr. 50'000.00 für den Unterhalt.
3. Der Baukredit gemäss Ziffer 1 erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis 01.09.2018) und der Bauausführung.
4. Die Stiftungsurkunde der Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" wird in Ziffer II angepasst, indem die Festschreibung eines jährlichen Betriebsbeitrags von Fr. 250'000.- gestrichen wird und die effektive Höhe des Betriebsbeitrags innerhalb des Rahmens von Ziffer 2 dieses Beschlusses in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle festgesetzt wird. Dieser Beschluss wird vorbehältlich der Annahme von Ziffer 1 dieses Beschlusses zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
Teil A: Baukredit Mehrzweckgebäude.....		4
2	Vorgeschichte und Bedarfsnachweis.....	4
2.1	Hintergrund und historische Herleitung.....	4
2.2	Heutige Betrieb und Bedarfsnachweis.....	4
3	Vor- und Bauprojekt.....	6
4	Baukredit.....	10
4.1	Erstellungskosten Bauprojekt.....	10
4.2	Ausstattungskosten Bauprojekt.....	12
4.3	Gesamthaft Baukredit.....	13
4.4	Kapitalfolgekosten.....	14
Teil B: Folgekosten: Städtischer Betriebs- und Unterhaltsbeitrag.....		15
5	Besitzverhältnisse Ensemble Obere Mühle und Finanzierung des Kulturbetriebs.....	15
6	Betriebskonzept und –budget Obere Mühle.....	16
6.1	Betriebskonzept Obere Mühle.....	16
6.2	Betriebsbudget Obere Mühle „ohne“ und „mit“ Mehrzweckgebäude.....	16
6.3	Betriebsbeitrag der Stadt Dübendorf.....	18
6.4	Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf.....	19
6.5	Festsetzung und künftige Anpassungen des Betriebs- und Unterhaltsbeitrags.....	19
7	Übergangsbestimmungen.....	20
8	Erwägungen.....	20
9	Zusammenfassung.....	20
10	Antrag.....	20
Aktenverzeichnis.....		23



1 Ausgangslage

Die Obere Mühle ist ein vielfältiges Kultur- und Begegnungszentrum, das seit 1990 von der Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" betrieben wird. In ihren Räumlichkeiten finden Kulturveranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Kabarettabende oder Ausstellungen statt, zudem dienen sie als Kursräume oder können für Seminare, Hochzeiten, Taufen, Geburtstage oder andere private Veranstaltungen gemietet werden. Die Förderung eines reichhaltigen, in die Region ausstrahlenden Angebots an kulturellen Veranstaltungen gehört zur Kernaufgabe der "Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf".

2011 hielt der Stiftungsrat der Oberen Mühle in seiner Standortbestimmung fest, dass ein neuer Anlauf für einen Mehrzweckraum gerechtfertigt ist. Gleichzeitig stellte die Stadt Dübendorf fest, dass nicht nur die Obere Mühle, sondern auch zahlreiche Dübendorfer Vereine auf ein Mehrzweckgebäude mit einem grossen und für kulturelle Veranstaltungen geeigneten Saal angewiesen sind. Das Vorhaben wurde vom Stadtrat unterstützt, womit eine Projektgruppe aus Vertretern der Stadt und des Stiftungsrats der Oberen Mühle mit der Ausarbeitung des Projekts betraut wurde. Nach mehrjähriger Vorbereitungszeit wurde 2014 durch den Stadtrat ein Architekturwettbewerb für den Neubau ausgelöst. Der daraufhin ausgearbeitete Planungskredit wurde im Herbst 2016 vom Gemeinderat bewilligt und die Arbeiten am Vor- und Bauprojekt ausgelöst. Mit der Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts konnte der Baukredit für das Mehrzweckgebäude berechnet werden. Dieser wird dem Gemeinderat nun zur Bewilligung und Verabschiedung zuhanden der Volksabstimmung vorgelegt. Neben dem Antrag für den Baukredit beantragt der Stadtrat die Gutheissung des an den neuen Betrieb mit Mehrzweckgebäude angepassten Betriebs- und Unterhaltskredits.

Die vorliegende Weisung gliedert sich in zwei Teile:

Teil A behandelt das Bauprojekt Mehrzweckgebäude und den Baukredit. Hier wird der Betrieb "Obere Mühle" skizziert und der Bedarf für das neue Mehrzweckgebäude ausgewiesen. Das Bauprojekt stellt den geplanten Neubau näher dar und zeigt den Mehrwert für die ganze Stadt Dübendorf auf. Der beantragte Baukredit wird im Rahmen der vorliegenden Weisung ausführlich dargestellt und begründet. Zudem wird beschrieben, wie der Neubau die Anforderungen der Vereine erfüllt.

Teil B widmet sich dem städtischen Betriebs- und Unterhaltsbeitrag an das Kultur- und Begegnungszentrum. Das beiliegende Betriebskonzept und Betriebsbudget zeigen den finanziellen Bedarf des erweiterten Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle im Detail auf. Die beantragte Erhöhung des Betriebsbeitrags sowie des Unterhaltsbeitrags werden im Rahmen der vorliegenden Weisung ausführlich begründet. Somit ist ersichtlich, welche direkten Folgekosten das Mehrzweckgebäude verursacht und welcher zusätzliche Betriebsbeitrag für den Neubau aufzuwenden ist.

Während der Betriebsbeitrag aufgrund seiner Höhe und seiner Festsetzung in der Stiftungsurkunde dem Volksentscheid unterliegt, liegt die Erhöhung des Unterhaltsbeitrags, welcher in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle festgesetzt ist, in der Kompetenz des Gemeinderats. Die beiden bisher getrennten Beiträge werden im vorliegenden Antrag neu zusammengeführt zu einem einzigen Beitrag für den laufenden Betrieb und Unterhalt, welcher aufgrund seiner Höhe dem Volksentscheid unterliegt.



Teil A: Baukredit Mehrzweckgebäude

2 Vorgeschichte und Bedarfsnachweis

2.1 Hintergrund und historische Herleitung

Die ehemals vier Gebäude der Oberen Mühle befanden sich jahrhundertlang in Familienbesitz und wurden 1962, zwei Jahre nach der Stilllegung der Mühle, von der Stadt gekauft. Als 1962 die Gemeindeversammlung den Kauf der Oberen Mühle genehmigte, wurde festgelegt, dass die Obere Mühle für die Öffentlichkeit bestimmt sein sollte.

1982 wurde die Initiative für ein „Kultur- und Freizeitzentrum Obere Mühle“ eingereicht, welche vorsah, das historisch wertvolle Gebäude-Ensemble der Oberen Mühle unter Wahrung seines Charakters zu renovieren und auszubauen, um dort ein Kultur- und Freizeitzentrum zu realisieren. Am 10. März 1985 sprach sich das Volk für ein Kultur- und Begegnungszentrum am Standort Obere Mühle aus. Nach der Durchführung eines Ideen- und Projekt-Wettbewerbs wurde die Obere Mühle entsprechend umgebaut und 1990 eröffnet. Gleichzeitig wurde die Stiftung Obere Mühle – Kultur in Dübendorf ins Leben gerufen und mit dem Betrieb der Oberen Mühle als Kulturzentrum, Galerie, Stätte für vielfältigen Ausdruck durch Kunst, Musik, Theater und Schulung beauftragt. Seither erlebte das Areal einen namhaften Aufschwung und etablierte sich in Dübendorf als gut besuchtes Kultur- und Begegnungszentrum. Inzwischen ist die Obere Mühle im kommunalen Richtplan als regionales Kultur- und Begegnungszentrum verankert.

Am 7. April 1991 bewilligten die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung einen jährlichen Betriebsdefizitbeitrag von maximal Fr. 250'000.00. Am 11. März 2007 wurde der Beitrag wiederum in einer Urnenabstimmung in einen jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag umgewandelt. Seither blieb der Betriebsbeitrag unverändert. Inzwischen ist der Kulturbetrieb Obere Mühle seit 1990 ein anerkanntes Kultur- und Begegnungszentrum mit regionaler Ausstrahlung.

Der Ideenwettbewerb von 1985 hatte neben dem Hauptgebäude und der Senfmühle auch einen grossen Saal im damaligen Ökonomiegebäude vorgesehen. Dessen Umbau und Umnutzung konnte jedoch wegen der Zerstörung durch einen Brand im Jahr 1994 nicht realisiert werden. 1996 und 1998 scheiterten zwei Neubauprojekte, das Provisorium im Hauptgebäude wird deshalb bis heute als Hauptsaal genutzt. Da die Stadt Dübendorf jedoch feststellte, dass nicht nur die Obere Mühle, sondern auch zahlreiche Dübendorfer Vereine auf einen grossen und für kulturelle Veranstaltungen geeigneten Saal angewiesen sind, wurde 2011 ein neuer Anlauf für den Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes genommen.

2.2 Heutige Betrieb und Bedarfsnachweis

Das Kulturzentrum Obere Mühle leistet seit 28 Jahren einen wertvollen Beitrag für das kulturelle Leben in Dübendorf und dessen Region. Die Obere Mühle ist heute eine weitherum bekannte und geschätzte Institution, die Gäste aus der ganzen Region anzieht. In ihren Räumlichkeiten finden jedes Jahr über 120 öffentliche Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Kabarettabende oder Ausstellungen statt. Davon wird etwa die Hälfte von der Oberen Mühle selbst, die andere Hälfte von externen Veranstaltern organisiert. Das jährliche Kleinkunst-Festival, Flohmärkte, das Noches Olé-Festival, eine Lesereihe, Kunsthandwerkerausstellungen, die Art Forum Ausstellung, Vernissagen in der Stadtgalerie und vieles mehr ergeben das reichhaltige und vielfältige Programm, das der Oberen Mühle in der Kulturszene und bei Kulturliebhabern einen guten Ruf eingebracht hat.



Die Obere Mühle ist seit 1991 nicht nur Kultur- sondern auch Begegnungszentrum. Gemäss ihren Statuten möchte die Obere Mühle ein lebendiger Begegnungsort für Dübendorferinnen und Dübendorfer sowie Besucher aus der ganzen Region sein. Darum finden neben kulturellen Veranstaltungen auf dem Areal heute schon verschiedenste Vereinsaktivitäten statt. Täglich besuchen zahlreiche Personen die Obere Mühle; bei grösseren Anlässen im Freien sind es bis zu 500 Personen oder mehr.

Die Zusammenarbeit mit lokalen Vereinen und Organisationen wird bewusst gepflegt. Regelmässig sind die Regionale Musikschule Dübendorf, der Jazzverein und andere Kulturanbieter mit ihren Veranstaltungen in der Oberen Mühle zu Gast. Viele Vereine nutzen die Lokalitäten für ihre Versammlungen. Die Räumlichkeiten der Oberen Mühle werden jährlich gegen 1000 Mal vermietet. Das Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle soll die Stadt Dübendorf mit einem vielfältigen Kulturprogramm bereichern sowie ein lebendiger Begegnungsort für Dübendorferinnen und Dübendorfer, aber auch für Besucher aus der Region sein. Gemäss Stiftungsurkunde soll es allen Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglich sein und die künstlerische und kulturelle Freiheit soll gewährleistet sein.

Trotz des namhaften Programms, das sich vornehmlich auf Kleinkunst spezialisiert hat, stösst die Obere Mühle mit den vorhandenen Liegenschaften (Räumen) seit mehreren Jahren an ihre räumlichen Grenzen: Die Hauptprobleme liegen aus Sicht der Stiftung Obere Mühle in der zu geringen Grösse des heutigen Saals, der deutlich zu kleinen Bühne sowie dem Mangel an geeigneten Lagerräumen wie auch eines direkt an den Saal angrenzenden Foyer-Bereichs. Der heute für Kulturveranstaltungen grösste benutzte Saal (im Dachgeschoss) kann maximal 120 Gäste aufnehmen. Obwohl er ursprünglich als Übungslokal gedacht war, wird er bis heute als hauptsächlicher Veranstaltungssaal genutzt. Bei grösseren Veranstaltungen wie dem beliebten Kleinkunsthauptfestival «Chrüz & Quär» wird gezwungenermassen zusätzlich ein Theaterzelt aufgestellt. Die vorhandene Bühne ist für viele Veranstaltungen zu klein und muss zudem für jeden Anlass neu aufgebaut werden. Zusätzlich ist die Akustik mangelhaft. Nicht zuletzt behindert die mangelhafte Belüftung und schlechte Erschliessung der Toilettenanlage den Betrieb.

Ohne einen richtigen Saal mit ansprechendem Ambiente und guter Akustik wird es schwierig, den professionellen Betrieb langfristig aufrecht zu erhalten. Durch die schlechten Raumverhältnisse entstehen auch schmerzhaftige Lücken auf der Einnahmenseite. Wenn die Obere Mühle ihr Programm weiterhin auf die ganze Region ausrichten und der Kulturbetrieb professionell geführt werden soll, ist ein Ausbau und die Schaffung eines angemessenen Saals unumgänglich.

Die räumlichen Bedürfnisse der Vereine decken sich weitgehend mit jenen der Stiftung Obere Mühle. Die Anliegen wurden im Konzept „Raum für Vereine“ zusammengefasst. Dieses dokumentiert ausführlich, welche Vereinsbedürfnisse durch den Neubau des Mehrzweckgebäudes erfüllt werden können. Insbesondere der Bedarf nach einem Konzert- und Veranstaltungssaal für mindestens 250 Personen mit grosser Bühne wurde festgehalten. Zudem hält das Konzept fest, dass die Dübendorfer Vereine für die Ausübung ihrer Tätigkeiten auf weitere Räumlichkeiten wie Probelokale, Sitzungszimmer, Trainings- und Lagerräume angewiesen sind. Das Raumkonzept sieht vor, dass die Räumlichkeiten in Dübendorf nach Funktionalität konzentriert werden sollen, wobei die Raumbedürfnisse für kulturelle Aktivitäten beim bereits etablierten Kulturzentrum Obere Mühle abgedeckt werden sollen. Ergänzend soll das neue Mehrzweckgebäude allen Dübendorfer Vereinen eine zusätzliche, wertvolle Infrastruktur auch für andere Anlässe wie Sitzungen und Versammlungen bieten.

Der Bedarfsnachweis legt dar, aus welchen Gründen der heutige Kulturbetrieb Obere Mühle auf die Erweiterung des Ensembles Obere Mühle angewiesen ist. Die ausführliche Analyse der räumlichen Bedürfnisse der Vereine kommt zum Schluss, dass der Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes bei der Oberen Mühle gerechtfertigt und für die Dübendorfer Vereine dringend notwendig ist.



3 Vor- und Bauprojekt

Nach der Durchführung eines Architekturwettbewerbs und der fachkundigen Beurteilung der 12 eingereichten Projekte bestätigte der Stadtrat am 25. Juni 2015 den Juryentscheid: den Zuschlag erhielt das Wettbewerbsprojekt «by the old canal» des Zürcher Teams bernath + widmer De Pedrini und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG. Im Frühling 2016 wurde die Submission für sämtliche Planerleistungen der Phase Vor- und Bauprojekt durchgeführt. Das Submissionsergebnis hat der Stadtrat am 23. Juni 2016 genehmigt. Der Gemeinderat bewilligte am 3. Juli 2017 den Planungskredit für die nächste Projektphase. Damit konnte das Vor- und Bauprojekt ausgearbeitet werden, sowie die Anpassung der Planungsgrundlagen (Gestaltungsplan, Kernzonenplan, Zonenplan) vorbereitet werden.

Die vom Stadtrat am 9. November 2017 eingesetzte Baukommission begleitete die Arbeiten des Planerteams eng. Am 31. Mai 2018 stimmte der Stadtrat dem Projekthandbuch zu. Das Projekthandbuch deckt die Phase Projektierung ab. Am 4. März 2019 hat die Baukommission dem Bauprojekt sowie dem dazugehörigen Baukredit von Fr. 8'250'000.00 einstimmig zugestimmt und damit das Bauprojekt und den Baukredit zuhanden der Stadtratssitzung vom 26. März 2019 zur Genehmigung verabschiedet.

Im Rahmen des Vor- und Bauprojekts wurden diverse räumliche und konstruktive Optimierungen vorgenommen, welche in erster Linie der Kostenoptimierung, aber auch einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe, einer effektiveren Schallisolation und einer hochwertigeren Akustik im Saal dienen. Im UG wurden Massnahmen zum Umgang mit dem Bau im Grundwasserbereich definiert. Während der Ausarbeitung des Vor- wie auch Bauprojekts wurde den Rückmeldungen der künftigen Nutzer ein starkes Gewicht eingeräumt. Den Vereinsvertretern wurden das Projekt zu Beginn der Bearbeitungsphase vorgestellt und genügend Zeit gegeben, um allfällige Änderungswünsche einzureichen. Diese wurden von Tom Fink, dem Vereinsvertreter in der Baukommission und Präsident des Theaters Einhorn, gesammelt, ausgewertet und in das Bauprojekt einbezogen. Auch die Obere Mühle als künftige Betreiberin konnte durch deren Leiter Rolf Hildebrand direkt an der Erarbeitung des Bauprojekts mitwirken und sich laufend einbringen. Diese wichtigen Rückmeldungen führten zu zahlreichen kleineren und grösseren Anpassungen. Dadurch sind die im Bauprojekt enthaltenen Räumlichkeiten explizit auf die ermittelten Vereinsbedürfnisse sowie die Bedürfnisse des Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle angepasst. Unter Einhaltung eines zweckmässigen Kostenrahmens konnte in allen wichtigen Punkten auf die Nutzerbedürfnisse eingegangen und so eine wichtige Infrastruktur für die Dübendorfer Vereine und das Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle geschaffen werden.

Der Neubau beherbergt darum neben dem grossen Veranstaltungsaal für 299 Personen auch ein Probe- und ein Kurslokal sowie Lagerräume, welche den Dübendorfer Vereinen zur Verfügung stehen werden. Das Mehrzweckgebäude bietet optimale Bedingungen für Musik- und Theaterproben, grosse Aufführungen und Konzertabende, Kurse vom Altersturnen bis zum Ballett für Kinder, Vereinssitzungen, Generalversammlungen wie auch alle anderen Arten von Vereinsaktivitäten. Auch die Lagerräume, welche von den Vereinen fix genutzt werden können, decken einen wichtigen Bedarf.

Der vom AWEL geforderte Bericht zur Hochwassersituation wurde vom Ingenieurbüro Basler & Hofmann erstellt und ergab, dass für den Neubau des Mehrzweckgebäudes keine Objektschutzmassnahmen getroffen werden müssen. Beim Bestandsgebäude der Oberen Mühle sind Massnahmen laut Bericht empfehlenswert, es besteht aber kein Zwang diese auszuführen. Mit dem unabhängig vom Bauprojekt geplanten "Renaturierungsprojekt Glatt" werden bezüglich Hochwassergefahr am Bestand bereits Verbesserungen realisiert.



Nachfolgend wird das Bauprojekt kurz allgemein beschrieben sowie die wichtigsten Spezifizierungen und Anpassungen des Bauprojekts erläutert.

Allgemeiner Projektbescrieb

Die historische Gebäudegruppe der Oberen Mühle wird im Süden durch den querstehenden Neubau einer Mehrzweckhalle mit grossem Saal ergänzt. Das Bauwerk nimmt Bezug auf die historische Umgebung und lehnt sich in Form und Farbe an das bestehende Gebäude der Obere Mühle an. Mit schmalen Abstand zum Kanal nimmt es die ganze Breite bis zur Oberdorfstrasse in Anspruch.

Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt sind die Dächer bereits im Vorprojekt etwas steiler geworden, dies bringt eine statische Optimierung, mehr Platz für die Lüftungszentrale und eine Verbesserung der Akustik des Probe- und Kursraums. Weiter werden die inneren Wände der ursprünglich für die Gebäudehülle vorgesehenen Zweischalenkonstruktion durch eine Holzständerkonstruktion ersetzt. Dies ermöglicht einen ökologischeren und kostengünstigeren Aufbau, Vorteile bei der Leitungsinstallation und der Raumakustik. Das äussere Erscheinungsbild mit dem geschlammten Kalksandsteinmauerwerk wird vollständig beibehalten.

Das Volumen des Neubaus wird über seine Dachform in drei Teile gegliedert. Das steile Dach des Konzert- und Veranstaltungssaals geht in zwei flachere und niedrigere Dächer über und bildet so durch seine markante Silhouette und Grösse einen öffentlichen Ausdruck. Die Dachfenster wurden auf ein Minimum reduziert. Entsprechend der dreiteiligen Silhouette sind auch Grundriss und Schnitt in drei Bereiche gegliedert. Die drei Segmente werden durch doppelte Stützenreihen definiert, zwischen denen hölzerne Faltschichten gespannt sind. Durch die Möglichkeit Faltschichten zu öffnen oder zu schliessen ist das Mehrzweckgebäude verwandelbar. Alle Räume können getrennt genutzt oder viele zusammengelegt werden. Dadurch sind unterschiedlichste Nutzungsszenarien möglich: Vom Kleinkunstfestival mit mehreren Bühnen, welches das ganze Gebäude in Anspruch nimmt, bis hin zu gleichzeitig stattfindenden, räumlich getrennten kleineren Anlässen. Im Sinne dieser Offenheit sind alle wichtigen Räume erdgeschossig, auf einer Ebene organisiert.

Ein kompakter Kern mit Foyerbereich, Garderobe, Küche und Treppe ins Untergeschoss liegt im Zentrum des Gebäudes. Nach links öffnet sich der wichtigste Raum des Neubaus, in welchem der neue Kultur- und Veranstaltungssaal untergebracht ist, der grosse Saal für 299 Gäste. Eine durchgehende Fensterfront schafft Bezug zur Glatte und bietet gleichzeitig direkten Zugang nach draussen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Foyers gelangt man zu den beiden grosszügigen Kurs- und Probelokalen mit angrenzenden Lagerräumen, welche vor allem für die Dübendorfer Vereine vorbehalten sind. Im Untergeschoss sind Personal-Garderoben, WC's, eine Werkstatt, Lager- und Technikräume sowie eine Künstlergarderobe mit direktem Zugang zur Bühne untergebracht. Im Erdgeschoss konnte das Tor zur Anlieferung vom grossen Saal auf das erforderliche Mass von 3.20m erhöht werden. Eine neue Aussentreppe bildet ein Vordach für die beiden Aussentüren.

Raumprogramm

Das Bauprojekt sieht auf einer Nettogeschossfläche von 1'283 m² (UG, EG und OG) unter anderen folgende Räumlichkeiten vor:

- grosser Veranstaltungssaal Saal für 299 Personen (Konzertbestuhlung), 265 m²
- Foyer, 79 m² (mit dazu schaltbaren Korridoren, 66 m²)
- Probelokal, 93 m²
- Kurslokal, 92 m²



- Garderoben, 12 m²
- Küche, 40 m²
- WC-Anlagen (1 Stk. rollstuhlgängiges WC), 39 m²
- Künstlergarderoben mit Toilette, Dusche und Maske, 62 m²
- Technikraum und Werkstatt, 28 m²
- Lüftungszentrale, 92 m²
- Lagerräume, 211 m²
- Separates Aussenlager, 18 m²

Saal

Der Hauptsaal ist als multifunktionaler Raum konzipiert. Der grosse Konzert- und Veranstaltungssaal lässt sich durch die mobile Bühne und seinen symmetrischen Grundriss flexibel nutzen. Je nach Bedarf kann die Seitenwand des Saals geschlossen oder geöffnet werden, wobei die Küche nicht in Richtung Foyer, sondern auch zum Saal hin geöffnet und bedient werden kann. Im hinteren Teil des Saals gelangt man über eine Treppe direkt zu den Künstlergarderoben im UG. Auch befindet sich hier das grosse Anlieferungstor. Die Nutzungseinheit Saal, Foyer und Küche ist aufgrund der Brandschutzvorschriften für maximal 299 Personen ausgelegt, was in jedem Fall über den vom Wettbewerbspflichtenheft vorgegebenen 250 Personen liegt.

Untergeschoss

Das Untergeschoss ist mit Treppe oder Lift erreichbar. Hier befinden sich Lagerräume für die Obere Mühle, Catering und Vereine, die flexibel unterteilbar sind. Neben den WC-Anlagen (max. 10 Personen) und Personalgarderoben ist hier auch der Technik- und Hauswartraum untergebracht. Dieser wurde auf Wunsch der Nutzer und in Absprache mit der Oberen Mühle zugunsten einer deutlich grösseren Künstlergarderobe verkleinert. Die Künstlergarderobe inkl. Maske bietet nun mit 58 m² auch für grössere Ensembles Platz. Die beiden WC-Anlagen für die Künstler und das Personal wurden optimal nebeneinander platziert.

Probe- und Kurslokal

Die beiden Räume Probe- und Kurslokal sind vor allem den Vereinen vorbehalten. Sie sind symmetrisch und somit in der Nutzung austauschbar. Beide Räume sind mehr als 92 m² gross und verfügen zusätzlich an der Stirnseite über je um die 19 m² Lagerflächen, welche flexibel unterteilt und von den Vereinen genutzt werden können. Zwischen dem Probe- und Kurslokal wird zugunsten eines möglichst guten Schallschutzes eine feste Trennwand eingebaut. Die Überprüfung der Schalldichte im Rahmen des Vorprojekts hat bestätigt, dass das Kurs- und Probelokale auch nutzbar sind, wenn im Saal ein Grossanlass stattfindet.

Foyer und Küche

Das Foyer im mittleren Gebäudeteil weist mit 79 m² eine eher knappe Grösse auf. Bei Grossanlässen kann der Raum jedoch mithilfe vom schaltbaren Korridoren (66 m²) auf 145 m² vergrössert werden.



Der heutige, eigenständige Gastronomiebetrieb im alten Hauptgebäude der Obere Mühle soll weiterhin bestehen bleiben. Eine Synergienutzung beispielsweise in Form eines Catering-Services ist vorgesehen, ist aber beispielsweise für Vereinsanlässe nicht zwingend. Die Küche ist so ausgelegt, dass mit einer Produktions- und Regenerierküche bis zu 175 Personen bedient werden können. Produziert werden können dabei aber nur einfache Gerichte, Snacks und Fingerfood. Mit kalter Küche und Apéro-Anlässen lassen sich bis zu 250 Personen bedienen.

Aussenraum

Durch die städtebauliche Setzung schafft der Neubau drei verschiedenartige Aussenräume: einen grossen, öffentlichen und zum Oberdorf gewandten Platz im Norden, eine etwas versteckte, lauschige Terrasse im Osten direkt am Kanal und einen Anlieferungs- und Backstagebereich im Süden. An der Parzellengrenze zum Freibad kann anstelle der ursprünglich vorgesehenen Stützmauer eine Böschung vorgesehen werden. Die Anlieferung des Mehrzweckgebäudes findet auf der Rückseite statt, sodass der Platz zwischen dem heutigen Gebäude und dem neuen Mehrzweckgebäude nicht mehr befahren wird. Dadurch wird der heute gepflasterte Vorplatz vergrössert und als zentraler Aufenthaltsraum gestaltet. Auf der Böschung hin zur Oberdorfstrasse ist eine kleine Spielfläche vorgesehen. Eine wichtige Rolle spielt der neu entstandene Raum an der Fensterfront des Konzertsaals. Hier entsteht durch die neue Raumaufteilung ein lauschiges Plätzchen an der Glatt mit Zugang zum Wasser und Blick auf die alte Senfmühle.

Erschliessung

Damit die Einmündung der rückwärtigen Anlieferungsstrasse in die Oberdorfstrasse bewilligungsfähig ist, müssen gemäss aktuellem Planungsstand fünf bestehende Parkplätze aufgehoben werden. Ein Ersatz beispielsweise durch eine Markierung der einzelnen Parkplätze bei der Oberen Mühle sowie allenfalls mit der Schaffung von mehr Parkplätzen entlang der Oberdorfstrasse wird im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu prüfen sein. Im Zusammenhang mit dem Hallenbad wird zudem ein Verkehrskonzept erstellt, so dass eine projektübergreifende Beurteilung der Parkplatz- sowie insgesamt der Erschliessungssituation möglich wird. Gemäss Erschliessungskonzept erfolgt die Erschliessung primär mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 754) und es wird angestrebt, den Anteil am Langsamverkehr zu erhöhen, indem u.a. bei der Oberen Mühle eine Publibike-Station geschaffen wird. Laut der Medienmitteilung des ZVV vom 11. März 2019 "Fahrpläne 2020 und 2021" wird die zeitliche Verfügbarkeit der Buslinie 754 ab 2020 optimiert. Neu wird die Buslinie 754 abends bis 23.46 Uhr (Mo-So) im 30'-Takt ab Bhf. Stettbach nach Dübendorf Bhf. verkehren und somit auch die Bushaltestelle "Schwimmbad" länger bedient (bisher letzter Kurs um 20.46 Uhr), womit künftig nicht nur der Hinweg zu kulturellen Abend-Veranstaltungen, sondern auch der spätabendliche Rückweg mit dem öffentlichen Verkehr bequem möglich ist.

Energie und Nachhaltigkeit

In der Nähe der Oberen Mühle liegt die Kunsteisbahn von Dübendorf. Dort wird durchgehend eine grosse Menge an Abwärme produziert welche bisher ungenutzt geblieben ist. Aufgrund einer Machbarkeitsstudie "kalte Fernwärme Chreis" der Glattwerk AG zeigt sich, dass die Glattwerk AG bereit wäre eine entsprechende Anlage zu bauen, dafür müssten aber genügend Abnehmer vorhanden sein. Für einen rentablen Betrieb müsste nebst dem Neubau des Mehrzweckgebäudes Obere Mühle auch das neue Hallenbad realisiert werden. Da dies eine sinnvolle und nachhaltige Form der Energiegewinnung ist, wird das Bauprojekt als Übergangslösung mit einem Gaskessel geplant, welcher mit



Biogas betrieben wird. Sobald die Fernwärme-Anlage gebaut ist, kann diese angeschlossen werden. Wird die Anlage nicht realisiert, kann nachträglich eine Sole-Wasser Wärmepumpe erstellt werden.

Der Neubau bietet ein grosses Potential für die Produktion von Strom auf dem Dach mittels Photovoltaikanlage. Die Dachfläche von insgesamt über 1'000 m² soll vollständig mit PV-Modulen eingedeckt werden. Wegen dem repräsentativen Charakter und den gut einsehbaren Dachflächen ist dabei die Erscheinung besonders wichtig. Bei der Wahl der Module wird daher darauf geachtet, dass diese sowohl im Format, wie auch in der Farbgebung eine einheitliche Erscheinung erreichen und zusammen mit der Kalksandsteinfassade ein stimmiges Ganzes bilden. In Zusammenarbeit in Form eines Contracting mit der Glattwerk AG sollen neu entwickelte, eingefärbte Module zum Einsatz kommen, welche den erhöhten optischen Anforderungen entsprechen. Mit dieser umweltschonenden Energiegewinnung, Stromproduktion und der nachhaltigen Bauweise kann das Gebäude problemlos die Anforderungen des Minergie Standards erfüllen und wird dementsprechend zertifiziert.

4 Baukredit

Im Rahmen der Wettbewerbsjurierung vom Mai 2015 wurde eine Grobkostenschätzung aller Projekte vorgenommen. Der Median für die Kosten lag bei Fr. 7'400'000.00. Das erst rangierte Projekt von bernath+widmer De Pedrini wurde damals mit Fr. 6.3 Mio. als günstigstes Projekt eingestuft. Alle anderen Wettbewerbsbeiträge lagen zwischen Fr. 7.0 und 7.9 Mio. Die Grobkostenschätzung von Fr. 6.3 Mio. (Stand Wettbewerb) hatte eine Genauigkeit von +/- 25% und ging für das Siegerprojekt somit von Investitionskosten von maximal 7.875 Millionen Franken aus. Dieser Rahmen wird mit dem Bauprojekt eingehalten (siehe nachfolgend Kapitel 4.1). An ihrer Sitzung vom 4. März 2019 stimmte die Baukommission dem Baukredit (Stand Bauprojekt) +/- 10% einstimmig zu.

4.1 Erstellungskosten Bauprojekt

Zusammenstellung der Baukosten / Kostenvoranschlag +/- 10% (die detaillierten Angaben sind im Dokument "Projektdokumentation Phase Bauprojekt" zu entnehmen):

BKP		CHF auf 1'000 CHF gerundet	
1	Vorbereitungsarbeiten	228'000	3.3%
2	Gebäude	5'733'000	82.0%
3	Betriebseinrichtung	215'000	3.1%
4	Umgebung	460'000	6.6%
5	Nebenkosten	355'000	5.1%
1-9	Erstellungskosten exkl. MwSt.	6'991'000	100%
1-9	Erstellungskosten inkl. 7.7% MwSt.	7'529'000	
	Reserve 1 inkl. MwSt.	226'000	3.0%
Total	Erstellungskosten	7'755'000	



Die Kosten wurden (ohne stille Reserven) sehr knapp berechnet, gerade im Ausbau wurden einfachen und kostengünstige Materialien etc. gewählt.

Kennzahlen

Erstellungskosten / Geschossfläche	BKP 1 - 9	CHF / m ²	4'857
Erstellungskosten / Geschossfläche	BKP 1 - 9	CHF / m ³	978
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2	CHF / m ²	3'984
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2	CHF / m ³	802

Kostenvergleich im Verlauf der Planung

BKP		Grobkostenschätzung Wettbewerb	Kostenschätzung Vorprojekt	Kostenvoranschlag Bauprojekt
1	Vorbereitungsarbeiten	99'000	240'000	228'000
2	Gebäude	4'449'000	5'556'700	5'733'000
3	Betriebseinrichtung	480'000	408'000	215'000
4	Umgebung	390'000	497'000	460'000
5	Nebenkosten	218'000	278'000	355'000
Total	Erstellungskosten	6'252'071	7'742'651	7'755'000
	Inkl. 7.7 MwSt. und Reserve von 3%			

Mehrkosten

Die Baukommission – im Auftrag des Stadtrates – beauftragte das Planerteam damit, der Kostenkontrolle allerhöchste Priorität einzuräumen. Daher wurde während der Erarbeitung des Projekts konsequent darauf geachtet, alle Einsparungen vorzunehmen, die sich anboten. Dies wurde einerseits bei der Konstruktion, andererseits auch bei der Materialisierung getan, wobei nur Einsparungen vorgenommen wurden, die der Qualität des Bauwerks keinen Abbruch taten. Gleichzeitig entschied sich die Baukommission aber auch bewusst gegen das Eintreten auf betriebliche Zusatzwünsche, wie zusätzliche oder grössere Lagerräume oder stärkere Feuerschutzmassnahmen zugunsten einer höheren Saalbelegung.

Da bei der Grobkostenschätzung (Wettbewerb) noch kein geologisches Gutachten vorlag, konnten diverse Kosten nicht eingerechnet werden. Die Kostensteigerung ist einerseits auf den vom Ingenieur als sehr hoch eingeschätzten Aufwand für die Baugrube, Wasserhaltung und Abdichtungen zurückzuführen. Andererseits muss gemäss geologischem Gutachten die Foundation tiefer als ursprünglich angenommen auf eine tragende Schicht geführt werden. Im Aussenraum musste zudem eine grössere Fläche bearbeitet werden, als in der Grobkostenschätzung vorgesehen wurde.



Weitere, jedoch deutlich kleinere Mehrkosten kamen durch akustische Massnahmen im Saal und in den Proberäumen, verbesserten Schallschutz und eine stärkere, geräuscharme Lüftung bei hoher Saalbelegung hinzu.

Das Mehrzweckgebäude ist mit Fr. 7'755'000.00 Erstellungskosten ein kostengünstiges, raumsparendes und dennoch auf allen Ebenen überzeugendes Projekt. Unter Einhaltung eines zweckmässigen Kostenrahmens konnte in allen wichtigen Punkten auf die Nutzerbedürfnisse eingegangen und so eine wichtige Infrastruktur für die Dübendorfer Vereine und das Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle geschaffen werden.

4.2 Ausstattungskosten Bauprojekt

Die für das Wettbewerbsprojekt zusammengestellte Grobkostenschätzung enthält keine vollständige Betriebsausstattung. Folge dessen ist für die Ausstattung des Mehrzweckgebäudes ein separater, einmaliger Kredit notwendig. Für gewisse Ausstattungselemente wurde in der Grobkostenschätzung ein Pauschalbetrag vorgesehen. In die Kostenschätzung eingerechnet wurde nur das, was im Wettbewerbspflichtenheft "bestellt" und in der damaligen Grobkostenschätzung auch miteinberechnet wurde. Bei der detaillierten Auseinandersetzung mit den Nutzerbedürfnissen (Vereinen) zeigte sich jedoch, dass diverse Ausstattungselemente des Mehrzweckgebäudes zwar für dessen Betrieb notwendig, jedoch nicht im Baukredit enthalten sind. Dazu gehören spezifische Ausstattungselemente, deren Notwendigkeit sich notgedrungen erst in der Vor- und Bauphase zeigte, in der Wettbewerbsphase jedoch noch nicht eingerechnet wurde:

Zusammenstellung der Ausstattungskosten

BKP		CHF auf 1'000 CHF gerundet
3	Betriebseinrichtung	447'000
	Betriebseinrichtung inkl. 7.7% MwSt.	481'000
	Reserve 1 inkl. MwSt. (für Unvorgeesehenes)	14'000
Total	Ausstattungskosten inkl. MwSt. und Reserve von 3%	495'000

Lotteriefonds

Der Stiftungsrat Obere Mühle ist bereits im Gespräch mit dem Lotteriefonds über eine mögliche Drittfinanzierung eines ergänzenden "Ausstattungskredits". Diese Mitfinanzierung des Lotteriefonds würde die Möglichkeit bieten, die Ausstattung und Einrichtung durch ergänzenden Elemente, die im Baukredit noch nicht enthalten sind, weiter zu optimieren, um die im Neubau enthaltenen Räumlichkeiten explizit nach erweiterten, ermittelten Vereinsbedürfnissen zu gestalten. Dabei handelt es sich um Ausstattungselemente, welche für einen funktionsfähigen Betrieb nicht absolut zwingend sind, aber für die angestrebte Nutzung erstrebenswert sind und für die Nutzer und Betreiber einen Mehrwert schaffen.



Die ersten Gespräche haben gezeigt, dass ein Beitrag aus dem Lotteriefonds an das Bauprojekt (Erstellungskosten) ausgeschlossen ist, jedoch signifikante Beiträge an die Ausstattung und Einrichtung des Kulturlokals denkbar sind. Es ist dabei zu beachten, dass der Lotteriefonds nur für Investitionen in der Verbindung mit dem Kulturbetrieb unterstützt und somit lediglich Kosten für Ausstattungselemente wie beispielsweise die Licht- und Tontechnik im Veranstaltungssaal übernimmt. Die Einrichtung des Probe- und Kurslokals wird somit nicht mitfinanziert.

4.3 Gesamthaft Baukredit

Zusammenstellung des Baukredits einschliesslich Ausstattung:

	Erstellungskosten inkl. MwSt. und Reserve 1 (3%)	7'755'000
	Ausstattungskosten inkl. MwSt. und Reserve 1 (3%)	495'000
Zwischentotal	Baukredit inkl. MwSt. und Reserve 1 (3%)	8'250'000
	Reserve 2 (pauschal)	250'000
Total	Baukredit inkl. MwSt. und Reserve 1 + 2	8'500'000

Der Baukredit für den Neubau des Mehrzweckgebäudes weist eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Im ursprünglichen Antrag vom 26. März 2019 bzw. im entsprechenden Beschlussdispositiv war der zu bewilligende Kreditbetrag von Fr. 8'250'000.00 durch den Hinweis der Kostengenauigkeit $\pm 10\%$ ergänzt. Gemäss Schreiben der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) vom 21. Juni 2019 hat eine Rückfrage beim Gemeindeamt gezeigt, dass gemäss dem Kreditantrag vom 26. März 2019 vom Parlament bzw. dem Volk nur ein Kredit in der Höhe von Fr. 8'250'000.00 bewilligt würde. Falls der Stadtrat mehr als den genannten Betrag ausgeben würde, müsste der Stadtrat diesen zusätzlichen Betrag ohne Bewilligung ausgeben. Die Mehrkosten wären im Kredit nicht enthalten. Diese häufig angewandte Praxis mit dem Hinweis auf eine Abweichung der Kostengenauigkeit sei grundsätzlich anfechtbar.

Der Stadtrat hat selbstverständlich nicht die Absicht, den Kostenrahmen von Fr. 8'250'000.00 zu überschreiten. Trotzdem ist die übliche Kostengenauigkeit des Baukredits von $\pm 10\%$ Ausdruck davon, dass eine gewisse Ungenauigkeit bei der Kostenberechnung und Unsicherheiten über den Vergabeerfolg bei der Vergabe der eigentlichen Bauarbeiten besteht. Um den kreditrechtlichen Bedenken von GRPK und Gemeindeamt Rechnung zu tragen, hat sich der Stadtrat daher entschlossen, den Kreditrahmen um einen zweiten pauschalen Reservebetrag von Fr. 250'000.00 zu erhöhen. Indem der Baukredit nicht um die ganzen 10% Ungenauigkeit erhöht wird, möchte der Stadtrat signalisieren, dass er den Kostenrahmen keineswegs zu überschreiten gedenkt. Gleichzeitig hält er es für notwendig, die Ungenauigkeiten bei der Berechnung des Baukredits in geeignetem Rahmen abzufedern. Der beantragte Baukredit beträgt somit Fr. 8'500'000.00.



4.4 Kapitalfolgekosten

Auf Wunsch der GRPK (Brief vom 21. Juni 2019) werden nachfolgend die Kapitalfolgekosten ausgewiesen:

	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagenkategorie, planmässige Abschreibungen/Zinsen)				
Neubau Mehrzweckgebäude (Sachanlagen VV, Hochbauten)	7'755'000.00	33 Jahre	3%	235'000.00
Ausstattungskosten (Mobiliar)	495'000.00	8 Jahre	12.5%	61'875.00
Total Kapitalfolgekosten				296'875.00



Teil B: Folgekosten: Städtischer Betriebs- und Unterhaltsbeitrag

5 Besitzverhältnisse Ensemble Obere Mühle und Finanzierung des Kulturbetriebs

Das Ensemble Obere Mühle befindet sich seit 1962 im Besitz der Stadt Dübendorf und befindet sich folgerichtig im Verwaltungsvermögen der Stadt Dübendorf. Das Mehrzweckgebäude soll den heutigen Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrums ergänzen und mit ihm zusammen als Ensemble betrieben werden. Als Inhaberin der Liegenschaft übernimmt die Stadt Dübendorf sämtliche Planungs- und Baukosten sowie die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten. Gemäss Stiftungsurkunde wird die Liegenschaft sowie das Mobiliar und die Geräte der Oberen Mühle – und neu auch das Mehrzweckgebäude – der Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" unentgeltlich von der Stadt Dübendorf zur Verfügung gestellt.

Genauso wie dies heute bereits mit den vorhandenen Liegenschaften der Oberen Mühle der Fall ist, soll die Stiftung Obere Mühle das neue Mehrzweckgebäude im Rahmen eines Leistungsauftrags gegen Entschädigung für die Stadt betreiben. Die Entschädigung wird im Rahmen eines Betriebsbeitrags entrichtet. Die Höhe des Betriebsbeitrags war bis anhin in der Stiftungsurkunde festgesetzt. Mit der Überarbeitung aller Dokumente im Rahmen des Mehrzweckgebäude-Neubaus wird der Betrag neu jedoch in einer Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Stiftung "Obere Mühle – Kultur in Dübendorf" festgesetzt. Durch seine Höhe unterliegen allfällige Änderungen der Obergrenze nach wie vor dem Volksentscheid.

Seit 1991 erhält die Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" von der Stadt Dübendorf einen jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 250'000.00. Ursprünglich handelte es sich dabei um einen Defizitbeitrag, der jedoch 2007 in einen fixen Betriebsbeitrag umgewandelt wurde. Der Beitrag blieb in seiner Höhe seit 1991 unverändert. Das Budget 2020 sieht für beide Varianten (mit und ohne Mehrzweckgebäude) eine Erhöhung des Betriebsbeitrags vor. Dies hängt vor allem mit zusätzlichen Aufgaben und einem erweiterten Leistungsanspruch zusammen, den die Obere Mühle nach 28 Jahren Betrieb zu erfüllen hat (siehe Betriebskonzept), andererseits mit einer zeitgemässen Erhöhung der Saläre.

Gemäss Stiftungsurkunde übernimmt die Stadt Dübendorf zudem „den baulichen Unterhalt sowie die Betriebskosten für Energie, Heizung, Versorgung und Entsorgung“. Für den Unterhalt und die Wartung sowie kleine Ersatz- und Ergänzungsbeschaffungen erhält die Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" neben dem Betriebsbeitrag einen Unterhaltsbeitrag. Sämtliche Zuständigkeiten und finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft sind in der "Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle" festgehalten. Die Höhe des Unterhaltsbeitrags wird weiterhin in der Vereinbarung festgesetzt. Aufgrund seiner Höhe liegt er in der Kompetenz des Gemeinderats. Aufgrund des steigenden Alters der Liegenschaften Obere Mühle ist im Budget auch hier eine Erhöhung vorgesehen. Eine zusätzliche Erhöhung ist bei der Variante mit Mehrzweckgebäude aufgrund der zusätzlichen Nutzfläche notwendig.

Wie in der Vergangenheit wird die Obere Mühle von der Kulturkommission der Stadt Dübendorf bei einzelnen Projekten unterstützt. Die kantonale Fachstelle Kultur des Kantons Zürich unterstützt die Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" aktuell mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 80'000.00. Die Stiftung geht davon aus, dass nach der Inbetriebnahme des Mehrzweckgebäudes diesen Betrag auf Fr. 100'000.00 erhöht werden kann. Die Stiftung ist aber weiterhin auf Unterstützung durch Spenden, Sponsoring, Stiftungen und die freiwillige Mithilfe angewiesen, um ein attraktives Angebot aufrecht zu erhalten.



Der angepasste Betriebskredit sowie der erhöhte Unterhaltsbeitrag werden dem Gemeinderat zusammen mit dem Baukredit zur Genehmigung vorgelegt.

6 Betriebskonzept und –budget Obere Mühle

Mit dem Bauprojekt liegt auch das neue Betriebskonzept und -budget für die Obere Mühle vor. Diese beiden Dokumente sollen transparent über die Organisation und künftige Finanzierung des Kulturbetriebs Obere Mühle inkl. Mehrzweckgebäude Aufschluss geben. Das Betriebskonzept und -budget Obere Mühle wurde dem Stadtrat am 26. März 2019 ebenfalls zur Verabschiedung vorgelegt.

6.1 Betriebskonzept Obere Mühle

Das vorliegende Konzept regelt Sinn und Zweck der neuen Infrastruktur und zeigt auf, welche Rolle das Kulturzentrum Obere Mühle inkl. sein neues Mehrzweckgebäude für die Stadt Dübendorf und seine Vereine spielen soll. Das Betriebskonzept klärt die Nutzeransprüche an den Konzert- und Veranstaltungssaal sowie an die Probe-, Kurs-, Lagerräume und zu welchen Konditionen die Räume den Vereinen zur Verfügung gestellt werden sollen.

Tarif 1	Standardtarif Der Tarif der Kat. 1 ist gültig, wenn nicht die Kriterien von Kat. 2 + 3 erfüllt sind.
Tarif 2	Lokaltarif Privatpersonen und Firmen aus der Stadt Dübendorf.
Tarif 3	Kulturanbieter und Dübendorfer Vereine Vereine aus Dübendorf und Kulturanbieter, welche öffentlichen Veranstaltungen anbieten.

6.2 Betriebsbudget Obere Mühle „ohne“ und „mit“ Mehrzweckgebäude

Die Kostenschätzung (Budget 2020 und 2022) für den Betrieb des Kulturzentrums Obere Mühle geht von den bisherigen Betriebszahlen aus (Erfolgsrechnung 2017, Budget 2018 und 2019) und schätzt darauf basierend den Aufwand und den Ertrag für den künftigen Gesamtbetrieb. Es wird dabei zwischen einer Variante "ohne" und einer Variante "mit" Mehrzweckgebäude (MZG) unterschieden.



	ER 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2022	Δ MZG
				ohne MZG	mit MZG	
Betriebsertrag						
Spielbetrieb haus eigener Veranstaltungen						
Ertrag Spielbetrieb (30-40 Verant.)	101'258	109'250	105'000	105'000	140'000	35'000
Festivals, Jubiläum (15-20 Verant.)	87'626	82'500	80'000	80'000	90'000	10'000
Total Ertrag Spielbetrieb	188'884	191'750	185'000	185'000	230'000	45'000
Ertrag Ausstellungen	10'299	10'000	10'000	10'000	14'000	4'000
Mieteinnahmen bestehender Teil	134'667	136'900	137'000	135'000	136'500	1'500
Mieteinnahmen neues MZG						
Grosser Saal 250 Personen					126'950	126'950
Probelokal 96m2					34'800	34'800
Kursraum 96m2					28'000	28'000
Lageräume zur Miete /zusätzl. Infrastruktur					25'100	25'100
Veranstaltungstechnik					25'125	25'125
Total Mieteinnahmen MZG					237'975	237'975
Übriger Ertrag	11'995	12'000	12'000	12'000	14'000	2'000
Finanzielle Unterstützung						
Beiträge Stifö	33'810	35'000	36'000	35'000	35'000	0
Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf	250'000	250'000	250'000	385'000	435'000	70'000
Unterhaltsbeitrag Stadt Dübendorf	25'000	25'000	25'000	30'000	50'000	20'000
Projektbeiträge Kulturkommission	13'500	15'000	20'000	20'000	20'000	0
Andere Sponsoren, Gönner, Stiftungen	37'592	50'000	40'000	45'000	45'000	0
Betriebsbeitrag kant. Fachstelle Kultur	80'000	80'000	80'000	80'000	100'000	20'000
Total Finanzielle Unterstützung	439'902	455'000	451'000	575'000	685'000	110'000
Total Betriebs ertrag	785'747	805'650	795'000	917'000	1'317'475	400'475
Betriebsaufwand						
Aufwand Spielbetrieb haus eigener Veranstaltungen						
Aufwand Spielbetrieb (30-40 Verant.)	105'528	115'000	115'000	115'000	145'000	30'000
Festivals, Jubiläum (15-20 Verant.)	79'172	75'000	80'000	80'000	85'000	5'000
Infrastruktur, Technik, Zeltmiete	48'719	45'000	45'000	45'000	20'000	-25'000
Total Aufwand Spielbetrieb	233'419	235'000	240'000	240'000	250'000	10'000
Ausstellungen	3'407	6'500	6'500	6'500	9'000	2'500
Übriger Aufwand	6'063	7'000	5'000	5'000	7'000	2'000
Personalaufwand	395'557	393'500	397'500	472'023	799'152	327'129
Übriger betrieblicher Aufwand						
Unterhalt, Reparaturen, Ersatz OM	9'950	9'000	10'000	11'500	20'500	9'000
Anschaffungen, Investitionen Stadt	31'840	34'000	30'000	30'000	50'000	20'000
Abgaben SUISA, Quellensteuer	9'815	13'000	14'000	12'500	16'250	3'750
Verwaltungsaufwand	33'142	34'600	34'500	38'500	46'200	7'700
Werbeaufwand	71'719	84'000	87'000	84'000	100'800	16'800
Total Sonstiger Betriebsaufwand	156'466	174'600	175'500	176'500	233'750	57'250
Total Betriebsaufwand	794'912	816'600	824'500	900'023	1'298'902	398'879
Betriebsergebnis 1	-9'165	-10'950	-29'500	16'977	18'573	1'596
Finanzaufwand						
PC-/Banks pesen, Gebühren	325	200	350	350	400	50
Teuerungsreserve				15'000	15'000	0
Finanzertrag						
Erträge aus PC-/Bankguthaben	0	20	0	0	0	0
Reingewinn	-9'490	-11'130	-29'850	1'627	3'173	1'546
Stand Eigenkapital per 31.12	103'372	92'242	62'392	79'019		



6.3 Betriebsbeitrag der Stadt Dübendorf

Die Obere Mühle stand in den letzten Jahren zunehmend unter immer grösserem finanziellem Druck. Während die Kosten in allen Bereichen seit 1990 stark gestiegen sind (vgl. Teuerung), blieb der Betriebsbeitrag immer gleich. Auffangen konnte der Kulturbetrieb diese Diskrepanz vor allem dank sehr effizientem Wirtschaften, ressourcenintensivem Fundraising und viel Pragmatismus im Tagesbetrieb. Einerseits konnten höhere finanzielle Beiträge durch den laufend gewachsenen Stiftungsförderungsverein generiert werden. Andererseits konnte eine Unterstützung der Fachstelle Kultur des Kantons Zürich gewonnen werden, welche die Obere Mühle bereits im Jahr 2009 mit Fr. 15'000.00 unterstützt hat. Die jährliche Beitragshöhe hat sich im Verlauf der Zeit erhöht und liegt seit 2017 bei Fr. 80'000.00. Mit grossem Aufwand wurden zudem sämtliche Sponsoren- und Gönnerquellen im Vergleich zur Betriebsgrösse des Kulturzentrums optimiert.

Bei den Raummieten und Veranstaltungen konnten ebenfalls Mehreinnahmen generiert werden. Es finden heute viel mehr Veranstaltungen und Aktivitäten statt, als dies noch zu Beginn des Betriebs der Fall war, wobei die Obere Mühle laufend darum bemüht ist, den Personalaufwand für diese Aktivitäten möglichst gering zu halten. Um die Fixkosten möglichst niedrig zu halten, wurden bis anhin tiefere Personallöhne toleriert. Aus betrieblicher Sicht ist inzwischen eine Schmerzgrenze erreicht, die dringend Handlungsbedarf erfordert. Seit 2015 sowie in den kommenden Jahren schlägt sich dies in den notgedrungen budgetierten Defiziten, wie auch den Jahresabrechnungen nieder. Soll der Kulturbetrieb im heutigen Rahmen und mit in die Zukunft gerichteten Entwicklungsmöglichkeiten weitergeführt werden, ist – unabhängig vom Bau des Mehrzweckgebäudes – eine Erhöhung des Betriebsbeitrags notwendig. Die Begründung der wichtigsten Kostenpunkte wird nachfolgend zusammenfassen dargestellt.

Eine zeitgemässe Anpassung der Besoldung löst auf der Ausgabenseite (Personalaufwand) ohnehin einen gewissen Kostensprung aus. Weitere Kostentreiber im Zusammenhang mit den bestehenden Liegenschaften betreffen den höheren täglichen Unterhalt mit zunehmendem Alter der Liegenschaft und deutlich gestiegene Kosten, die mit der allgemeinen Teuerung zusammenhängen.

Bei den im Zusammenhang mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes anfallenden Kosten handelt es sich um eine Prognose. Eine Erhöhung der jährlich organisierten Veranstaltungen und Stiftungsmitgliederzuwachs ist vorgesehen. Eine durchgeführte Anfrage bei 10 Kulturvereinen zeigte bereits sehr grosses Interesse wie auch Bedarf an den neuen Räumen auf. Der Neubau Mehrzweckgebäude führt zu einem Mehraufwand durch die zusätzlichen Räume und Betriebsflächen. Die Kostentreiber sind hier vielfältiger. Einerseits ist dank dem grösseren und attraktiveren Angebot mit Mehreinnahmen durch den zusätzlichen Ticketverkauf und Vermietung zu rechnen. Andererseits schlägt sich dies aber auch in einem Mehraufwand auf der Kostenseite nieder. Je nach Arbeitsgebiet fallen zusätzlichen Personalaufwände unterschiedlich aus:



Stellenbezeichnung	Stellenprozent heute	Stellenprozent neu (mit MZG)	Begründung
Leitung	80 %	80 %	Mehraufwand wird an das Sekretariat delegiert
Sekretariat / Stv. Leitung	160 %	220 %	Allgemeiner Mehraufwand (Raumvermietung, Veranstaltungen, etc.)
Lernende (KV)	150 %	150 %	
Hauswart, Reinigung, Technik	100 %	300 %	Mehrfläche, individuelle Betreuung der Veranstaltungen
Lernende (Hauswart)	100 %	150 %	
Praktikanten / Aushilfen	30 %	100 %	Veranstaltungen und Projekte
Total Festangestellte	340 %	600 %	+ 260 %
Total Lehrlinge und Praktikanten / Aushilfen	280 %	400 %	+ 120 %

Der jährliche Betriebsbeitrag der Stadt beträgt insgesamt Fr. 435'000.00.
Voraussetzung für die veranschlagte Erhöhung ist die Bewilligung des Betriebsbeitrags des Kantons Zürich, welche gemäss Betriebsbudget auf Fr. 100'000.00 erhöht werden soll.

Konkret wird eine Erhöhung des Betriebsbeitrags um insgesamt Fr. 185'000.00, also ein neuer Betriebsbeitrag von Fr. 435'000.00, beantragt.

6.4 Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf

Der tägliche Unterhalt und kleine Reparaturen sind bei der bestehenden Liegenschaft längst zu einem beachtlichen Kostenfaktor (Defizit) geworden. Die Unterhaltskosten haben sich in den letzten Jahren auf ein Niveau von knapp Fr. 30'000.00 erhöht. Der von der Stadt via Unterhaltsbeitrag beigesteuerte Beitrag von Fr. 25'000.00 reicht nicht mehr aus, um die immer älter werdende Infrastruktur angemessen zu unterhalten.

Mit dem neuen Mehrzweckgebäude kommen 1'283 m² zusätzliche Nettogeschossfläche hinzu, die es künftig zu unterhalten gilt. Dies ist mit einem Kostenanstieg insbesondere im Bereich Raumaufwand, Unterhalt und Reparaturen verbunden. Durch die permanente Benutzung der Technik und Infrastruktur ist mit einem steigenden Aufwand für Unterhalt, Reparaturen, Investitionen und Anschaffungen zu rechnen.

Konkret wird eine Erhöhung des Unterhaltsbeitrags um Fr. 25'000.00, also ein neuer Unterhaltsbeitrag von Fr. 50'000.00, beantragt.

6.5 Festsetzung und künftige Anpassungen des Betriebs- und Unterhaltsbeitrags

Die wiederkehrenden Kosten (Betriebs- als auch der Unterhaltsbeitrag) werden in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle festgesetzt. Gestützt auf Art. 30 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf liegt die Kompetenz für die Festsetzung der wiederkehrenden Kosten beim Volk (der Schwellenwert für wiederkehrende Ausgaben liegt bei Fr. 150'000.00).



Das vorliegende Betriebsbudget ist auf absehbare Einnahmen und Ausgaben im Jahr 2020 ausgerichtet. Damit für den fixen Betriebsbeitrag der Stiftung Obere Mühle nicht alle 3 bis 5 Jahre eine Volksabstimmung vorgenommen werden muss, um die Betriebsbeitragshöhe zu korrigieren, schlägt der Stiftungsrat vor, den Betriebsbeitrag so zu wählen, dass dieser auf einer Zeitachse von mindestens 10 Jahren ausreicht. In Anlehnung an die Kostenentwicklung der letzten fünf Jahre ist deshalb beim Betriebsbeitrag eine Teuerungsreserve von Fr. 15'000.00 einberechnet. Der Stiftung ist es dadurch möglich, in der Anfangsphase das notwendige Kapital für die kommenden Jahre anzusparen. Weitere allenfalls notwendige Einkünfte sind durch die Erhöhung von Raummieten, Ertragssteigerung im Fundraising, durch ein Mitgliederwachstum des Stiftungsförderungsvereins sowie durch Mehreinnahmen bei den eigens programmierten Veranstaltungen anzustreben.

7 Übergangsbestimmungen

Es ist zu beachten, dass die Einnahmen der Oberen Mühle während der Bauphase sinken können. Um diese Ausfälle zu minimieren, sind der Bau des Mehrzweckgebäudes und der laufende Betrieb möglichst optimal zu koordinieren. Für die Übergangsphase sind entsprechende Bestimmungen und Finanzierungsmöglichkeiten zu erarbeiten.

8 Erwägungen

Dübendorf wächst, wird zunehmend urbaner und die Obere Mühle ist eine weit herum geachtete Institution. Durch den Neubau des Mehrzweckgebäudes erhält sie die nötige und längst überfällige Infrastruktur, um ihren namhaften Kulturbetrieb auch langfristig professionell betreiben zu können. Die Obere Mühle möchte für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglich sein. Vergünstigte Tarife für Vereine, lokale Gruppierungen und Privatpersonen garantieren darum, dass die neuen Räume auch wirklich für alle nutzbar und zugänglich werden. Damit wird ein wichtiger Kulturstandort im Glattal und der Agglomeration Zürich Nord-Ost weiter gestärkt und gefestigt.

Der Stadtrat und der Stiftungsrat halten es für wichtig, dass die viertgrösste Stadt im Kanton Zürich ihre Zentrumsfunktion in kulturell-gesellschaftlicher Sicht wahrnimmt und für die ganze Region einen professionellen Veranstaltungsort zur Verfügung stellt, der eine angemessene Infrastruktur, eine gute Akustik und ein den professionellen Veranstaltungen entsprechendes Ambiente bietet. So soll das Mehrzweckgebäude einen Ort für Begegnung und Kultur schaffen, der eine urbane, zeitgemässe und weit in die Region ausstrahlende Wirkung besitzt.

9 Zusammenfassung

Der Stadtrat ist überzeugt, ein kostengünstiges, raumsparendes und dennoch auf allen Ebenen überzeugendes Projekt vorzulegen. Wird im Rahmen des Geschäfts betreffend Baukredit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes zugestimmt, garantiert das Budget einen erfolgreichen und langfristigen Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle.

10 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:



1. Für den Neubau des Mehrzweckgebäudes wird ein einmaliger Kredit von Fr. 8'500'000.00 (Index vom 01.09.2018, inkl. 7.7 % MwSt.) bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Für den laufenden Betrieb und Unterhalt des Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle inkl. Mehrzweckgebäude wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 485'000.00 bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Die wiederkehrenden Kosten teilen sich auf in Fr. 435'000.00 für den laufenden Betrieb und Fr. 50'000.00 für den Unterhalt.

3. Der Baukredit gemäss Ziffer 1 erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis 01.09.2018) und der Bauausführung.
4. Die Stiftungsurkunde der Stiftung "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" wird in Ziffer II angepasst, indem die Festschreibung eines jährlichen Betriebsbeitrags von Fr. 250'000.- gestrichen wird und die effektive Höhe des Betriebsbeitrags innerhalb des Rahmens von Ziffer 2 dieses Beschlusses in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle festgesetzt wird. Dieser Beschluss wird vorbehältlich der Annahme von Ziffer 1 dieses Beschlusses zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
5. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Dübendorf, 11. Juli 2019

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 70/2019

Genehmigung Baukredit Mehrzweckgebäude Obere Mühle inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag).

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, Datum

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Patrick Schärli
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Reto Heeb
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 70/2019

Genehmigung Baukredit Mehrzweckgebäude Obere Mühle inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag).

1. Weisung vom 11. Juli 2019
2. Stadtratsbeschluss Nr. 240 vom 11. Juli 2019
3. Projektdokumentation Phase Bauprojekt mit detaillierter Kostenaufstellung vom 12. März 2019
4. Betriebskonzept Obere Mühle vom 12. März 2019
 - a. Raumprogramm Mehrzweckgebäude auf Basis des Bauprojekts
 - b. Stiftungsurkunde Obere Mühle
 - c. Stiftungsreglement
 - d. Vereinbarung Liegenschaft Obere Mühle (zwischen der Stadt Dübendorf und der Stiftung Obere Mühle – Kultur in Dübendorf)
 - e. Statuten Stiftungsförderungsverein Obere Mühle (StiFö)
 - f. Erschliessungskonzept
 - g. Mietvertrag (Muster)
 - h. Tarifblatt Raummiete Hauptgebäude und MZG
5. Entwurf Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Dübendorf und der Stiftung Obere Mühle – Kultur in Dübendorf vom 19. März 2019
6. Betriebsbudget Obere Mühle vom 12. März 2019
7. Erschliessungs- und Parkierungskonzept vom 3. April 2019