

**Stadt Dübendorf**

**Abstimmungsvorlage  
vom 9. Februar 2020**

**Neubau Mehrzweckgebäude  
Obere Mühle  
Baukredit**







**Abstimmungsvorlage der Stadt Dübendorf  
vom 9. Februar 2020**

**Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle  
Baukredit Fr. 8'500'000.00 und jährliche Folgekosten Fr. 485'000.00 sowie  
Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in  
Dübendorf»**

	Seite
Informationen zur Vorlage	4
Die Vorlage in Kürze	5
Beleuchtender Bericht	6
Argumente der Gemeinderats-Mehrheit	27
Argumente der Gemeinderats-Minderheit	28



**Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle  
Baukredit Fr. 8'500'000.00 und jährliche Folgekosten Fr. 485'000.00 sowie  
Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in  
Dübendorf»**

## Informationen zur Vorlage

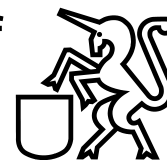
### Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle, Baukredit Fr. 8'500'000.00 und jährliche Folgekosten von Fr. 485'000.00 sowie Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in Dübendorf»

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen, den Baukredit und die jährlichen Folgekosten für den Neubau des Mehrzweckgebäudes Obere Mühle sowie die Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in Dübendorf» zu genehmigen.**

Der Gemeinderat hat am 4. November 2019 der Vorlage für den Neubau des Mehrzweckgebäudes Obere Mühle mit 19 zu 16 Stimmen zugestimmt.



**Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle  
Baukredit Fr. 8'500'000.00 und jährliche Folgekosten Fr. 485'000.00 sowie  
Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in  
Dübendorf»**

## Die Vorlage in Kürze

Das Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle leistet seit 28 Jahren einen wertvollen Beitrag zum kulturellen Leben in Dübendorf. In ihren Räumlichkeiten finden jedes Jahr über 120 öffentliche Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Kabarettabende oder Ausstellungen statt. Trotz des namhaften Programms stösst die Obere Mühle seit mehreren Jahren an ihre räumlichen Grenzen. Der Saal im Dachgeschoss ist zu klein, die Sicht auf die Bühne von vielen Plätzen aus schlecht. Die Akustik, Belüftung und Infrastruktur sind mangelhaft.

Nicht nur der Kulturbetrieb Obere Mühle, auch zahlreiche Dübendorfer Vereine sind auf neue, kulturell nutzbare Räumlichkeiten angewiesen sind. Neben einem grossen Konzert- und Veranstaltungssaal fehlt es den Vereinen vor allem an Probe- und Lagerräumen. Der Dübendorfer Stadtrat löste darum 2014 einen Architekturwettbewerb für ein Mehrzweckgebäude auf dem Areal der Oberen Mühle aus, welches all diese verschiedenen Bedürfnisse decken sollte. Das Siegerprojekt, welches nun realisiert werden soll, ist ein kostengünstiges, raumsparendes und dennoch auf allen Ebenen überzeugendes Projekt.

Neben dem grossen Saal für 299 Personen beinhaltet das neue Mehrzweckgebäude zwei grosszügige Kurs- und Probelokale. Hinzu kommt ein Foyerbereich mit Garderobe und Küche. Neben weiteren Nebenräumen bietet das Mehrzweckgebäude zudem grosszügige Lagerräume für Vereine und den Kulturbetrieb Obere Mühle.

Neben dem Baukredit über Fr. 8.5 Mio. für den Neubau des Mehrzweckgebäudes ist auch der jährlichen Betriebs- und Unterhaltsbeitrag Teil der Vorlage. Der Betrieb der Oberen Mühle wird bereits heute jährlich mit Fr. 275'000.00 von der Stadt mitfinanziert. Nun soll sich der jährliche Beitrag für den Betrieb des ganzen Ensembles Obere Mühle inkl. neuem Mehrzweckgebäude auf Fr. 485'000.00 erhöhen. Für die Erhöhung des Betriebsbeitrags ist zudem eine Anpassung der Stiftungsstatuten nötig.

Dübendorf wächst, wird zunehmend urbaner und die Obere Mühle ist eine weit herum geachtete Institution. Der Stadtrat möchte mit dem Mehrzweckgebäude einen professionellen Veranstaltungsort für Musik, Kultur und Kunst zur Verfügung stellen, der eine zeitgemässe Infrastruktur, eine gute Akustik und ein für einen professionellen Kulturbetrieb entsprechendes Ambiente bietet. Neben den Räumen für kulturelle Aktivitäten soll das neue Mehrzweckgebäude aber auch wertvolle Infrastruktur für andere Vereinsaktivitäten wie Sitzungen, Versammlungen oder Jahresveranstaltungen bieten. So soll das Mehrzweckgebäude einen Ort für Begegnung und Kultur schaffen, der eine urbane und weit in die Region ausstrahlende Wirkung besitzt.



**Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle  
Baukredit Fr. 8'500'000.00 und jährliche Folgekosten Fr. 485'000.00 sowie  
Anpassung der Stiftungsurkunde der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in  
Dübendorf»**

## Beleuchtender Bericht

### 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 private Veranstaltungen gemietet werden. Die Förderung eines reichhaltigen, in die Region ausstrahlenden Kulturangebots gehört zur Kernaufgabe der «Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf».

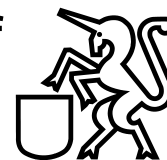
2011 stellte der Stiftungsrat fest, dass für den künftigen Betrieb der Oberen Mühle neue Räumlichkeiten, insbesondere ein neuer Veranstaltungsaal, benötigt werden. Gleichzeitig erkannte die Stadt Dübendorf, dass nicht nur die Obere Mühle, sondern auch zahlreiche Dübendorfer Vereine auf neue, kulturell nutzbare Räumlichkeiten angewiesen sind. Neben einem grossen und für kulturelle Veranstaltungen geeigneten Saal fehlte es den Vereinen auch an Probe- und Lagerräumen.

Der Stadtrat beauftragte deshalb eine Projektgruppe aus Vertretern der Stadt und des Stiftungsrats der Oberen Mühle mit der Planung eines Mehrzweckgebäudes, welches diese verschiedenen Bedürfnisse zu decken vermochte. Nach mehrjähriger Vorbereitungszeit und sorgfältiger Ermittlung der Raumbedürfnisse wurde 2014 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt des Architekturbüros bernath + widmer De Pedrini überzeugte sowohl die Jury als auch den Stadtrat. Nachdem der Gemeinderat den Planungskredit bewilligt hatte, konnten das Vor- und Bauprojekt erarbeitet sowie die Anpassung der Planungsgrundlagen (Gestaltungsplan, Kernzonenplan, Zonenplan) vorbereitet werden. Zudem beschäftigte sich die Projektgruppe in dieser Zeit sorgfältig mit den Fragen rund um den künftigen Betrieb.

Das Bauprojekt liegt inzwischen vor. Der Baukredit inkl. Folgekosten wurde vom Gemeinderat am 4. November 2019 zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet. Die jährlichen Folgekosten für den Betrieb und Unterhalt des Mehrzweckgebäudes sind ebenfalls Teil der Abstimmungsvorlage. Da die Höhe des Betriebsbeitrags bisher in der Stiftungsurkunde festgeschrieben war, muss diese angepasst werden.

An der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2020 wird der Bevölkerung somit die Frage gestellt, ob sie den Baukredit für den Bau des Mehrzweckgebäudes Obere Mühle inkl. der jährlichen Folgekosten sowie die Anpassung der Stiftungsurkunde genehmigen möchte.

Gemeinderat und Stadtrat beantragen Zustimmung.



## 2 Neubau Mehrzweckgebäude

### 2.1 Vorgeschichte

Die Obere Mühle bestand dereinst aus vier Gebäuden. Diese 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 stimmte das Volk einem Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle zu. 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. 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 konnte jedoch wegen der Zerstörung durch einen Brand im Jahr 1994 nicht realisiert werden. 1996 und 1998 scheiterten zwei Neubauprojekte. Der provisorische Saal im Hauptgebäude wird deshalb bis heute als hauptsächlicher Veranstaltungssaal genutzt.

Da die Stadt Dübendorf inzwischen 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 Heutiger Betrieb

Das Kulturzentrum Obere Mühle leistet seit 28 Jahren einen wertvollen Beitrag zum kulturellen Leben in Dübendorf. 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, die andere Hälfte von externen Veranstaltern organisiert. Das jährliche Kleinkunst-Festival, Flohmärkte, das Noches Olé-Festival, eine Lesereihe, Kunsthandwerkausstellungen, die Art Forum Ausstellung, Vernissagen und vieles mehr ergeben das vielfältige Programm, das der Oberen Mühle in der Kulturszene 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 heute schon für ihre Versammlungen. Die Räumlichkeiten der Oberen Mühle werden jährlich gegen 1000 Mal vermietet. Gemäss Stiftungsurkunde soll die Obere Mühle allen Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglich sein und die künstlerische und kulturelle Freiheit soll gewährleistet sein.

### **2.3 Raumbedarf für Kultur und Vereine**

Trotz des namhaften Programms, das sich vornehmlich auf Kleinkunst spezialisiert hat, stösst die Obere Mühle mit den vorhandenen Räumen seit mehreren Jahren an ihre Grenzen: Der Saal im Dachgeschoss kann maximal 120 Gäste aufnehmen. Obwohl er ursprünglich als Übungslokal gedacht war, wird er bis heute als hauptsächlicher Veranstaltungssaal genutzt. Die Bühne ist deutlich zu klein, die Sicht von vielen Plätzen aus schlecht. Die Akustik und die Belüftung im Saal sind mangelhaft. Die Toiletten sind schlecht erreichbar, es fehlen geeigneten Lagerräume und ein Foyer, in dem sich Gäste am Rande von Veranstaltungen aufhalten könnten. Für grössere Veranstaltungen wie das Kleinkunsthauptfest «Chrüz & Quär» muss draussen ein Theaterzelt aufgestellt werden.

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 Lücken auf der Einnahmeseite. Wenn die Obere Mühle ihr Programm weiterhin auf die ganze Region ausrichten und einen professionellen Kulturbetrieb anbieten soll, ist die Schaffung eines angemessenen Saals unumgänglich.

Die räumlichen Bedürfnisse der Vereine decken sich weitgehend mit jenen der Oberen Mühle. Ihre Anliegen wurden im Konzept «Raum für Vereine» zusammengefasst. Dieses dokumentiert ausführlich, welche Vereinsbedürfnisse durch den Neubau des Mehrzweckgebäudes erfüllt werden können. Ein wichtiges Bedürfnis ist ein professioneller Konzert- und Veranstaltungssaal für mindestens 250 Personen mit grosser Bühne. Zudem hält das Konzept fest, dass die Dübendorfer Vereine für die Ausübung ihrer Tätigkeiten auf weitere Räumlichkeiten wie Probelokale, Sitzungszimmer und Lagerräume angewiesen sind. Neben Räumen für kulturelle Aktivitäten soll das neue Mehrzweckgebäude somit allen Dübendorfer Vereinen eine zusätzliche wertvolle Infrastruktur auch für andere Vereinsaktivitäten wie Sitzungen, Versammlungen oder Jahresveranstaltungen bieten.

### **2.4 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.





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.

Im Rahmen des Vor- und Bauprojekts wurde das Wettbewerbsprojekt überarbeitet und präzisiert. Dabei wurde in erster Linie auf eine Kostenoptimierung, aber auch auf eine Verbesserung der betrieblichen Abläufe, eine effektivere Schallisolation und eine hochwertigere Akustik im Saal geachtet. Im UG wurden Massnahmen zum Umgang mit dem Bau im Grundwasserbereich definiert.

Die künftigen Nutzer des Gebäudes waren in diese Arbeiten eng involviert. Der Projektstand wurden den Vereinsvertretern regelmässig präsentiert. Anschliessend wurden sie gebeten, allfällige Änderungswünsche einzureichen. Ein Vereinsvertreter sowie der Leiter des Kulturbetriebs Obere Mühle sind zudem direkt in der Baukommission vertreten und konnten dort die Haltung der Nutzer laufend einbringen. Die vielfältigen Rückmeldungen vonseiten der Nutzer führten zu zahlreichen kleineren und grösseren Anpassungen am Projekt. Die Räumlichkeiten wurden auf die Bedürfnisse der Nutzer angepasst und selbst Details, welche für einen reibungslosen Betrieb wichtig sind, wurden berücksichtigt. 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 neben dem grossen Veranstaltungssaal 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.

## Allgemeiner Projektbescrieb

Die historische Gebäudegruppe der Oberen Mühle wird durch den querstehenden Neubau eines Mehrzweckgebäudes 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 schmalem Abstand zum Kanal nimmt es die ganze Breite bis zur Oberdorfstrasse in Anspruch.

Das Volumen des Neubaus wird über seine Dachform in drei Teile gegliedert. Das steile Dach des Veranstaltungssaals geht in zwei flachere Dächer über und bildet so durch seine markante Silhouette und Grösse einen öffentlichen Ausdruck. Entsprechend der dreiteiligen Silhouette sind auch Grundriss und Schnitt in drei Bereiche gegliedert. Die drei Gebäudeteile sind durch Stützreihen unterteilt, zwischen denen hölzerne Faltschichten eingespannt 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.



Das neue Mehrzweckgebäude neben dem bestehenden Hauptgebäude der Oberen Mühle (links)

Ein kompakter Kern mit Foyerbereich, Garderobe, Küche und Treppe ins Untergeschoss liegt im Zentrum des Gebäudes. Nach links öffnet sich der neue Kultur- und Veranstaltungssaal für 299 Gäste. Eine durchgehende Fensterfront schafft Bezug zur Glatt und bietet gleichzeitig direkten Zugang nach draussen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Foyers gelangt man zu den beiden Kurs- und Probelokalen mit angrenzenden Lagerräumen. Im Untergeschoss befinden sich Personalgarderoben, WC's, eine Werkstatt, Lager- und Technikräume sowie eine Künstlergarderobe mit direktem Zugang zur Bühne.

## Raumprogramm

Das Bauprojekt sieht auf einer Nettogeschossfläche von 1'283 m<sup>2</sup> (UG, EG und OG) unter anderen folgende Räumlichkeiten vor:

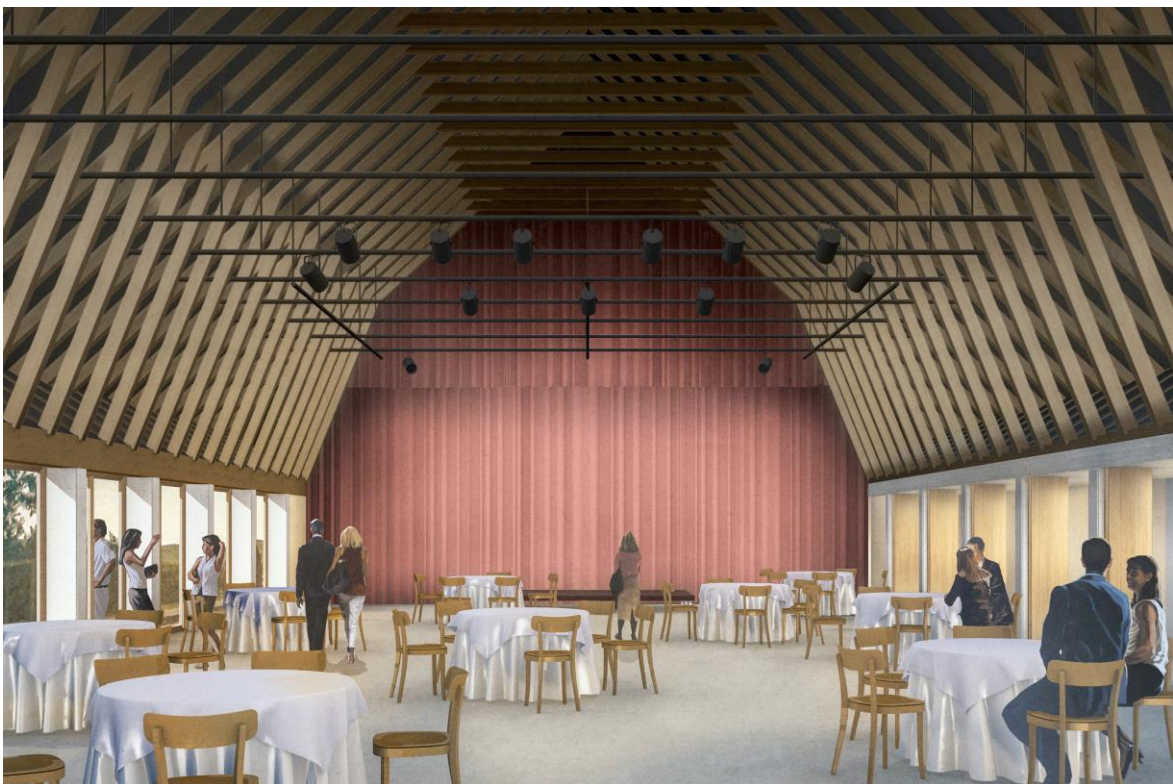
- grosser Veranstaltungssaal Saal für 299 Personen (Konzertbestuhlung), 265 m<sup>2</sup>
- Foyer, 79 m<sup>2</sup> (mit Korridoren, 66 m<sup>2</sup>)
- Probelokal, 93 m<sup>2</sup>
- Kurslokal, 92 m<sup>2</sup>
- Garderoben, 12 m<sup>2</sup>
- Küche, 40 m<sup>2</sup>
- WC-Anlagen (1 rollstuhlgängiges WC), 39 m<sup>2</sup>
- Künstlergarderoben mit Toilette, Dusche und Maske, 62 m<sup>2</sup>
- Technikraum und Werkstatt, 28 m<sup>2</sup>
- Lüftungszentrale, 92 m<sup>2</sup>
- Lagerräume, 211 m<sup>2</sup>
- Separates Aussenlager, 18 m<sup>2</sup>





## 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. Die Küche kann nicht nur in Richtung Foyer, sondern auch zum Saal hin geöffnet und bedient werden. Im hinteren Teil des Saals gelangt man über eine Treppe direkt zur Künstlergarderobe im UG. Auch befindet sich hier das grosse Anlieferungstor direkt nach draussen. Die Nutzungseinheit Saal, Foyer und Küche ist aufgrund der Brandschutzvorschriften für maximal 299 Personen inkl. Personal ausgelegt, was in jedem Fall über den vom Wettbewerbspflichtenheft vorgegebenen 250 Personen liegt.



Saal mit Bankett

## 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 grösseren Künstlergarderobe verkleinert. Die Künstlergarderobe inkl. Maske bietet nun mit 58 m<sup>2</sup> auch für grössere Ensembles Platz.





## Probe- und Kurslokal

Das Probelokal und das Kurslokal sind vor allem den Vereinen vorbehalten. Sie sind symmetrisch und somit in der Nutzung austauschbar. Beide Räume sind mehr als 92 m<sup>2</sup> gross und verfügen zusätzlich an der Stirnseite über je 19 m<sup>2</sup> Lagerfläche, welche flexibel unterteilt und von den Vereinen genutzt werden kann. Zwischen dem Probe- und Kurslokal wird zugunsten eines möglichst guten Schallschutzes eine feste Trennwand eingebaut. Die Überprüfung der Schalldichte hat bestätigt, dass das Kurs- und Probelokale auch nutzbar sind, wenn im Saal ein Grossanlass stattfindet.



Sicht aus dem Probelokal ins Foyer und in den Veranstaltungssaal

## Foyer und Küche

Das Foyer im mittleren Gebäudeteil weist mit 79 m<sup>2</sup> eine eher knappe Grösse auf. Bei Grossanlässen kann der Raum jedoch mithilfe von Korridoren (66 m<sup>2</sup>), welche geöffnet werden können, auf 145 m<sup>2</sup> vergrössert werden.

Der heutige, eigenständige Gastronomiebetrieb im alten Hauptgebäude der Obere Mühle soll weiterhin bestehen bleiben. Eine Synergienutzung beispielweise 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 mit einfachen Gerichten bedient werden können. Mit kalter Küche und Apéro-Anlässen lassen sich 250 Personen bedienen.



Foyer mit offenen Falлтüren zum Veranstaltungsaal

### Aussenraum

Durch die städtebauliche Setzung schafft der Neubau drei verschiedenartige Aussenräume: einen grossen, öffentlichen, zum Oberdorf gewandten Platz im Norden, eine gemütliche Terrasse direkt an der Glatt und einen Anlieferungs- und Backstagebereich an der Rückseite des Gebäudes. Die Anlieferung des Mehrzweckgebäudes findet rückwärtig statt, sodass der Platz zwischen dem heutigen Gebäude und dem neuen Mehrzweckgebäude nicht mehr befahren wird. Dadurch wird der gepflästerte Vorplatz vergrössert und als zentraler Aufenthaltsraum gestaltet. Auf der Böschung hin zur Oberdorfstrasse ist eine kleine Spielfläche vorgesehen. Eine wichtige Rolle spielt auch der neu entstandene Raum an der Fensterfront des Konzertsaals. Hier entsteht ein lauschiges Plätzchen an der Glatt mit Zugang zum Wasser und Blick auf die alte Senfmühle.



Terrasse an der Glatt mit direktem Zugang zum Veranstaltungssaal

## Erschliessung

Damit die Einmündung der rückwärtigen Anlieferungsstrasse in die Oberdorfstrasse bewilligungsfähig ist, müssen fünf bestehende Parkplätze aufgehoben werden. Ein Ersatz einzelner Parkplätze bei der Oberen Mühle oder entlang der Oberdorfstrasse wird geprüft. Die Erschliessung erfolgt jedoch primär mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 754), wobei diese künftig halbstündig bis 23.46 Uhr ab Bahnhof Stettbach nach Dübendorf Bahnhof verkehren und somit auch die Bushaltestelle «Schwimmbad» drei Stunden länger bedienen wird als bisher. Damit ist künftig nicht nur der Hinweg zu kulturellen Abendveranstaltungen, sondern auch der spätabendliche Rückweg mit dem öffentlichen Verkehr bequem möglich. Weiter wird angestrebt, den Anteil am Langsamverkehr zu erhöhen. Dazu werden zusätzliche Veloabstellplätze geschaffen. Zudem wurde bei der Oberen Mühle eine PubliBike-Station mit Leihvelos eingerichtet.



## Energie und Nachhaltigkeit

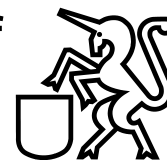
In der Nähe der Oberen Mühle liegt die Kunsteisbahn «Chreis». Dort wird durchgehend eine grosse Menge Abwärme produziert, welche bislang nicht genutzt wird. Für den rentablen Betrieb einer Fernwärme-Anlage müssten genügend Abnehmer vorhanden sein. Dies wäre der Fall, falls neben dem Neubau des Mehrzweckgebäudes auch das neue Hallenbad beim heutigen Freibad realisiert würde, welches sich in einer frühen Planungsphase befindet. Da die Fernwärme eine sinnvolle und nachhaltige Form der Energiegewinnung ist, wird als Übergangslösung ein Gaskessel geplant, welcher mit Biogas betrieben wird. Sollte das Hallenbad dereinst gebaut werden, kann auch das Mehrzweckgebäude an die Fernwärme angeschlossen werden. Wird das Hallenbad nicht realisiert, kann nachträglich als langfristige Lösung eine Sole-Wasser Wärmepumpe erstellt werden. Beide Lösungen würden voraussichtlich im Contracting mit der Glattwerk AG erstellt werden.

Die Dachfläche von insgesamt über 1'000 m<sup>2</sup> soll vollständig mit Photovoltaik-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. Mit dieser umweltschonenden Energiegewinnung, Stromproduktion und der nachhaltigen Bauweise kann das Gebäude problemlos die Anforderungen des Minergie Standards erfüllen und wird dementsprechend zertifiziert.

### **3 Baukredit**

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurde 2015 eine Grobkostenschätzung aller Projekte vorgenommen. Das Siegerprojekt 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. hatte eine Genauigkeit von +/- 25% und ging für das Siegerprojekt somit von Investitionskosten von maximal 7.87 Millionen Franken aus. Dieser Rahmen wird mit dem Bauprojekt eingehalten.





## Baukosten

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen (Kostenvoranschlag Stufe Bauprojekt, Genauigkeit +/- 10%):

BKP		Fr. auf 1'000 Fr. 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	<b>Erstellungskosten exkl. MwSt.</b>	<b>6'991'000</b>	100%
1-9	Erstellungskosten inkl. 7.7% MwSt.	7'529'000	
	Reserve 1 inkl. MwSt.	226'000	3.0%
<b>Total</b>	<b>Erstellungskosten</b>	<b>7'755'000</b>	

## Kennzahlen

Erstellungskosten / Geschossfläche	BKP 1 - 9	Fr. / m <sup>2</sup>	4'857
Erstellungskosten / Geschossfläche	BKP 1 - 9	Fr. / m <sup>3</sup>	978
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2	Fr. / m <sup>2</sup>	3'984
Gebäudekosten / Geschossfläche	BKP 2	Fr. / m <sup>3</sup>	802

## Mehrkosten

Das Planerteam wurde beauftragt, 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 Feuerchutzmassnahmen zugunsten einer höheren Saalbelegung.

Die Kosten fallen nun gegenüber der ersten Grobkostenschätzung aus diversen Gründen höher aus. In erster Linie wird nun der Aufwand für die Baugrube, Wasserhaltung und Abdichtungen als sehr hoch eingeschätzt. Da bei der Grobkostenschätzung (Wettbewerb) noch kein geologisches Gutachten vorlag, war dies noch nicht bekannt. 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.

## Ausstattungskosten

Die Grobkostenschätzung (Wettbewerb) enthielt zudem noch keine vollständige Betriebsausstattung, sondern lediglich einen kleinen Pauschalbetrag. Für den Betrieb ist die Ausstattung des Gebäudes jedoch unabdingbar. Deshalb wurden zusätzliche Kosten für eine funktionale Ausstattung eingerechnet.

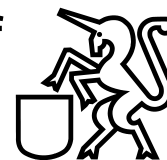
BKP		Fr. auf 1'000 Fr. gerundet
3	Betriebseinrichtung	447'000
	Betriebseinrichtung inkl. 7.7% MwSt.	481'000
	Reserve 1 inkl. MwSt. (für Unvorgesehenes)	14'000
<b>Total</b>	<b>Ausstattungskosten</b> inkl. MwSt. und Reserve von 3%	<b>495'000</b>

## Lotteriefonds

Der Stiftungsrat Obere Mühle ist 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 weiter zu optimieren. Damit könnten die neuen Räumlichkeiten noch besser nach den Nutzerbedürfnissen gestaltet werden. All diese Ausstattungselemente, welche für einen funktionsfähigen Betrieb nicht absolut zwingend sind, aber für die angestrebte Nutzung erstrebenswert sind, sind im Baukredit deshalb nicht enthalten, sondern werden beim Lotteriefonds beantragt. Ziel des Antrags ist es, für die Nutzer und Betreiber einen Mehrwert zu schaffen und durch bessere Anlagen (z.B. Licht- und Tontechnik) die Professionalität zu steigern. Die ersten Gespräche haben gezeigt, dass eine Mitfinanzierung durch den Lotteriefonds nicht für den Bau selber, jedoch für die Ausstattung und Einrichtung des Kulturlokals durchaus denkbar ist.

## Gesamtübersicht Baukredit

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



Der Baukredit für den Neubau des Mehrzweckgebäudes weist eine Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  auf. Diese ist auf dieser Planungsstufe üblich und Ausdruck davon, dass eine gewisse Ungenauigkeit bei der Kostenberechnung und Unsicherheiten über den Vergabeerfolg bei der Vergabe der Bauarbeiten besteht. Der Baukredit wird deshalb zwar nicht mit der ganzen, zusätzlichen Reserve von 10%, aber doch inkl. eines zusätzlichen Pauschalbetrags von Fr. 250'000.00 beantragt. Der Stadtrat möchte damit signalisieren, dass er selbstverständlich nicht die Absicht hat, diese Reserve anzutasten, sondern anstrebt, den berechneten Kostenrahmen von Fr. 8'250'000.00 einzuhalten. Der beantragte Baukredit beträgt somit Fr. 8'500'000.00 (Index vom 1.9.2018, inkl. 7.8% MwSt).

Der Baukredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis 01.09.2018) und der Bauausführung.

## 4 Jährliche Folgekosten

### 4.1 Betrieb und Finanzierung

Das Ensemble Obere Mühle befindet sich seit 1962 im Besitz der Stadt Dübendorf und befindet sich folgerichtig in deren Verwaltungsvermögen. 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. 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 festgesetzt. Durch seine Höhe unterliegen allfällige Änderungen der Obergrenze weiterhin dem Volksentscheid.

#### Betriebskonzept und Betriebsbudget

Im Rahmen der Projektierung des Mehrzweckgebäudes beschäftigte sich die Projektgruppe auch sorgfältig mit den Fragen rund um den künftigen Betrieb. Zu diesem Zweck wurde ein Betriebskonzept und ein Betriebsbudget erarbeitet. Das Betriebskonzept regelt Sinn und Zweck der neuen Infrastruktur und zeigt auf, welche Rolle das Kulturzentrum Obere Mühle inkl. seinem neuen 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. So legt es beispielsweise fest, dass Privatpersonen und Firmen aus Dübendorf bei der Miete von einem Lokaltarif profitieren sollen. Vereine und Kulturanbieter aus Dübendorf, welche öffentliche Veranstaltungen anbieten, erhalten nochmals eine zusätzliche Vergünstigung.



## Betriebsbeitrag

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 sowohl für einen Betrieb mit, als auch für einen Betrieb ohne Mehrzweckgebäude eine Erhöhung des Betriebsbeitrags vor (Kapitel 4.2). Zusätzlich zum Betriebsbeitrag wird der Kulturbetrieb Obere Mühle von der Kulturkommission der Stadt Dübendorf bei einzelnen Projekten punktuell unterstützt.

## Unterhaltsbeitrag

Gemäss Stiftungsurkunde gehen der bauliche Unterhalt sowie die Betriebskosten für Energie, Heizung, Versorgung und Entsorgung zulasten der Stadt Dübendorf. Für den Unterhalt und die Wartung sowie kleine Ersatz- und Ergänzungsbeschaffungen erhält die Stiftung 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 des steigenden Alters der Liegenschaften Obere Mühle ist im Budget auch hier selbst ohne den Bau des Mehrzweckgebäudes eine Erhöhung vorgesehen (Kapitel 4.2). Eine zusätzliche Erhöhung ist mit dem Bau des Mehrzweckgebäudes aufgrund der zusätzlichen Nutzfläche notwendig.

## Beitrag des Kantons Zürich

Die 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 dieser 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.



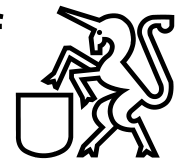
## 4.2 Erhöhung des Betriebs- und des Unterhaltsbeitrags

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 – unter anderem auch wegen der Teuerung –, blieb der Betriebsbeitrag immer gleich. Auffangen konnte der Kulturbetrieb diese Lücke vor allem dank sehr effizientem Wirtschaften, ressourcenintensivem Fundraising und viel Pragmatismus im Tagesbetrieb.

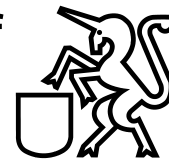
Einerseits konnten höhere finanzielle Beiträge durch den laufend gewachsenen Stiftungsförderungsverein generiert werden. Andererseits konnte eine Unterstützung der Fachstelle Kultur des Kantons Zürich gewonnen werden, welche sich von Fr. 15'000.00 im Jahr 2009 bis auf Fr. 80'000.00 im Jahr 2017 erhöht hat. 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. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Seit 2015 werden notgedrungen Defizite budgetiert. 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.

Nachfolgende Tabelle stellt einen Auszug des Betriebsbudgets für eine Variante ohne Mehrzweckgebäude sowie eine Variante mit Mehrzweckgebäude dar. Die letzte Spalte zeigt die effektiven Aufwendungen und Erträge, welche allein durch das Mehrzweckgebäude entstehen.



	Budget 2019	Budget 2020 ohne MZG	Budget 2020 mit MZG	Differenz durch MZG
<b>Betriebsertrag</b>				
Ertrag Spielbetrieb	185'000	185'000	230'000	45'000
Ertrag Ausstellungen	10'000	10'000	14'000	4'000
Mieteinnahmen bestehender Teil	137'000	135'000	136'500	1'500
Mieteinnahmen neues MZG	0	0	237'975	237'975
Übriger Ertrag	12'000	12'000	14'000	2'000
<b>Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf</b>	<b>250'000</b>	<b>365'000</b>	<b>435'000</b>	<b>70'000</b>
<b>Unterhaltsbeitrag Stadt Dübendorf</b>	<b>25'000</b>	<b>30'000</b>	<b>50'000</b>	<b>20'000</b>
Beitrag kantonale Fachstelle Kultur	80'000	80'000	100'000	20'000
Weitere Finanzielle Unterstützung StiFö, Kulturkommission, Gönner, Sponsoren	96'000	100'000	100'000	0
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>795'000</b>	<b>917'000</b>	<b>1'317'475</b>	<b>400'475</b>
<b>Betriebsaufwand</b>				
Aufwand Spielbetrieb	240'000	240'000	250'000	10'000
Aufwand Ausstellungen	6'500	6'500	9'000	2'500
Übriger Aufwand	5'000	5'000	7'000	2'000
Personalaufwand	397'500	472'023	799'152	327'129
Sonstiger betrieblicher Aufwand Unterhalt, Reparaturen, Anschaffungen, Abgaben SUISA, Verwaltung, Werbung	175'500	176'500	233'750	57'250
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>824'500</b>	<b>900'023</b>	<b>1'298'902</b>	<b>398'879</b>
Finanzaufwand PC-/Bankspesen, Gebühren, Teuerungsreserve	350	15'350	15'400	50
Finanzertrag Erträge aus PC-/Bankguthaben	0	0	0	0
<b>Reingewinn</b>	<b>- 29'850</b>	<b>1'627</b>	<b>3'173</b>	<b>1'546</b>



Obenstehende Tabelle zeigt, dass eine zeitgemässe Anpassung der Besoldung beim Personalaufwand bereits einen gewissen Kostensprung auslöst. 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. Auf der Einnahmenseite sind höhere Einnahmen zu erwarten, da mehr Veranstaltungen durchgeführt werden sollen als bisher. Zudem kann von einem Zuwachs der Stiftungsmitglieder ausgegangen werden. Die Dübendorfer Kulturvereine zeigen bereits in der Planungsphase sehr grosses Interesse wie auch einen hohen Bedarf an den neuen Räumen, was zu stabilen Mieteinnahmen führen wird.

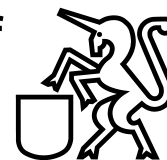
Auf der Ausgabenseite führt der Neubau aber auch zu einem Mehraufwand durch die zusätzlichen Räume und Betriebsflächen. Die Kostentreiber sind hier vielfältiger. Trotz erwarteten Mehreinnahmen lösen zusätzliche und grössere Veranstaltungen auch einen Mehraufwand auf der Kostenseite aus. Sowohl im Sekretariat, als auch bei der Hauswartung, Reinigung und Technik ist mit höherem Personalaufwand zu rechnen. Der Mehraufwand soll u.a. durch zusätzliche Lernende (Hauswart) und Praktikanten/Aushilfen getragen werden.

Selbst ohne den Bau des Mehrzweckgebäudes geht das Betriebsbudget von einem Betriebsbeitrag von jährlich Fr. 365'000.00 Franken aus. Heute beträgt der Betriebsbeitrag Fr. 250'000.00 Franken. Der Mehraufwand, der allein durch das Mehrzweckgebäude entsteht – nach Abzug der ebenfalls durch das Mehrzweckgebäude generierten Mehreinnahmen – beträgt jährlich Fr. 70'000.00. Konkret wird somit insgesamt eine Erhöhung des Betriebsbeitrags um Fr. 185'000.00, also ein neuer Betriebsbeitrag von Fr. 435'000.00, beantragt.

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 beigesteuerte Unterhaltsbeitrag beträgt allerdings lediglich Fr. 25'000.00. Der Unterhaltsbeitrag reicht somit nicht mehr aus, um die immer älter werdende Infrastruktur angemessen zu unterhalten.

Mit dem neuen Mehrzweckgebäude kommen 1'283 m<sup>2</sup> zusätzliche Nettogeschossfläche hinzu, die es künftig zu unterhalten gilt. Dies ist mit einem aufwändigeren Unterhalt, mehr Reparaturen und Anschaffungen sowie höheren Investitionen in Technik und Infrastruktur verbunden.

Ohne Mehrzweckgebäude wäre ein Unterhaltsbeitrag von Fr. 30'000.00 nötig. Das Mehrzweckgebäude selber löst gemäss Betriebsbudget Unterhaltskosten von zusätzlich Fr. 20'000.00 aus. Konkret wird eine Erhöhung um Fr. 25'000.00, also ein neuer Unterhaltsbeitrag von Fr. 50'000.00, beantragt.



## Antrag an die Stimmbevölkerung

Der angepasste Betriebsbeitrag sowie der erhöhte Unterhaltsbeitrag von insgesamt Fr. 485'000.00 werden der Stimmbevölkerung als jährliche Folgekosten zusammen mit dem Baukredit zur Genehmigung vorgelegt.

Das Betriebsbudget ist für das Jahr 2020 berechnet. Die Kosten werden aufgrund der allgemeinen Teuerung weiterhin ansteigen. Damit für künftige Anpassungen des Betriebsbeitrags nicht alle drei bis fünf Jahre eine Volksabstimmung durchgeführt werden muss, wird der Betriebsbeitrag heute so festgesetzt, dass er für mindestens zehn Jahre ausreicht. In Anlehnung an die Kostenentwicklung der letzten fünf Jahre wurde im Budget daher eine Teuerungsreserve von Fr. 15'000.00 einberechnet. Dadurch kann die Betreiberin in der Anfangsphase das notwendige Kapital für die kommenden Jahre ansparen. Weitere allenfalls notwendige Einkünfte sind durch die Erhöhung von Raummieten, Ertragssteigerung im Fundraising, einen Mitgliederzuwachs beim Stiftungsförderungsverein sowie durch Mehreinnahmen bei den eigens programmierten Veranstaltungen zu decken.

Sollte der Bau des Mehrzweckgebäudes von der Stimmbevölkerung abgelehnt werden, wird die dennoch notwendige Erhöhung des Betriebs- und Unterhaltsbeitrags für den heutigen Betrieb ohne Mehrzweckgebäude zu einem späteren Zeitpunkt separat beantragt.

## **5 Anpassung der Stiftungsurkunde**

Die Höhe des bisherigen Betriebsbeitrags war in der Stiftungsurkunde festgeschrieben. Dieser Eintrag wird gestrichen. Änderungen der Stiftungsurkunde müssen von der Stimmbevölkerung genehmigt werden, weshalb auch diese Anpassung Teil der Vorlage ist. Wie der Unterhaltsbeitrag soll neu auch der Betriebsbeitrag in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle zwischen der Stadt Dübendorf und der Stiftung «Obere Mühle – Kultur in Dübendorf» festgesetzt werden. Gemäss Art. 30 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Dübendorf müssen jährlich wiederkehrende Ausgaben über Fr. 150'000.00 von der Stimmbevölkerung genehmigt werden. Änderungen dieses Beitrags unterliegen somit weiterhin der Volksabstimmung.





## 6 Erwägungen und Begründung des Stadtrates

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 weiterführen 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.

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 langfristigen und professionellen Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle.



## **Argumente der Gemeinderats-Mehrheit (Zustimmung zur Vorlage)**

(verfasst durch Gemeinderats-Mehrheit)

### **Ein Mehrzweckgebäude für Kultur, Vereine und unsere Bevölkerung**

2016 wurden die Vereine in Dübendorf zu ihrer Raumsituation befragt. Es stellte sich heraus, dass bei kulturellen Vereinen (Musik und Theater) ein akuter Mangel an Veranstaltungs-, Probe- und Lagerräumlichkeiten herrscht, der sich in den nächsten Jahren durch den Wegfall bestehender Lokalitäten verschärfen wird.

Das Kulturzentrum Obere Mühle bietet ein vielfältiges Angebot an Musik-, Comedy- und Theaterveranstaltungen an. Kulturelle Veranstaltungen muss die Obere Mühle im Dachgeschoss durchführen, das ursprünglich als Proberaum vorgesehen war und nur eine beschränkte Platzzahl bietet oder bei Gross-Veranstaltungen ein Zelt dazu mieten.

Das Gewinnerprojekt des Architekturwettbewerbs von bernath + widmer De Pedrini ist nach der Kosten- und Raumoptimierung in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat, der Oberen Mühle und den Vereinen, ein vernünftiges und gut durchdachtes Mehrzweckgebäude. Es deckt die Bedürfnisse der kulturellen Vereine und der Oberen Mühle ab und kann sowohl für private Veranstaltungen, Mitgliederversammlungen wie auch Kursangebote gemietet werden. Das dreiteilige Gebäude verfügt in der Mitte über ein Foyer, in dem sich ebenfalls die Küche und Garderobe befinden. Auf der linken Seite befindet sich der Kultur- und Veranstaltungssaal, in dem 299 Personen Platz finden. Rechts des Foyers liegen die Kurs-/Probe- und Lagerräume für die Vereine.

### **Betriebs- und Unterhaltsbeitrag**

Eine Anpassung resp. Erhöhung der Löhne (Anpassung an die Besoldungsverordnung der Stadt Dübendorf) löst auf der Ausgabenseite (Personalaufwand) ohnehin einen gewissen Kostensprung aus. Weitere Kostentreiber im Zusammenhang mit den bestehenden Liegenschaften betreffen den höheren Unterhalt mit zunehmendem Alter der Liegenschaft und deutlich gestiegene Kosten, die mit der allgemeinen Teuerung zusammenhängen.

Der Bau des MZG führt zu höheren Kosten sowohl im Unterhalt (aufgrund der zusätzlichen Räume und Betriebsflächen) wie auch beim Personal. Andererseits wird mit einem grösseren und attraktiveren Angebot in passenden Räumlichkeiten mit Mehreinnahmen beim Ticketverkauf, bei den Mieteinnahmen und einem Zuwachs der Stiftungsmitglieder gerechnet.

Die Mehrheit des Gemeinderates hat dem Bauprojekt Mehrzweckgebäude Obere Mühle zugestimmt und empfiehlt die Annahme sowohl des Baukredits wie auch den jährlich wiederkehrenden Betriebs- und Unterhaltskosten, um Dübendorf für unsere Bewohnerinnen und Bewohner ein Stück attraktiver zu machen und bei Vereinen und dem Kulturzentrum Oberen Mühle räumliche Notstände zu beheben.



## **Argumente der Gemeinderats-Minderheit (Ablehnung der Vorlage)**

(verfasst durch Gemeinderats-Minderheit)

Vor mehr als 2 Jahren, bei der Debatte zum Planungskredit, wurden vom Stadtrat Nachbesserungen bei den Schwachpunkten des Projekts versprochen. Was hat sich seither getan? Leider wenig bis nichts. Die Kritikpunkte sind ausnahmslos die gleichen geblieben.

### **Teurer als vorausgesagt**

Angekündigt wurde das Projekt als kostengünstigstes des Wettbewerbs mit Fr. 6.3 Mio. plus/minus 25%. Abgestimmt wird nun über Fr. 8.5 Mio. Das sind sogar Fr. 625'000.00 mehr als die teuerste Voraussage.

### **Bedarfsnachweis dürftig / Konkurrenzsituation zum Gewerbe**

Nur 9 Vereine mit rund 50 Tagen Belegung sind für den neuen Saal aufgeführt. Zirka 30 Tage davon betreffen das Theater Einhorn. Dafür würde dann der Hechtsaal leer stehen, der den Vereinen an jährlich 100 Tagen gratis zur Verfügung steht. Dies wird ebenso wenig ausgeschöpft wie die Fr. 100'000.00, die für Raummieten jährlich zur Verfügung stehen. Zeigt sich so ein räumlicher Notstand? Zur besseren Auslastung des geplanten Saals will die Stadt beitragen, indem sie Gemeinderatssitzungen, Info-Veranstaltungen, Apéros usw. verlagert. Zudem sollen Private angeworben werden für GVs, Tagungen etc. Damit konkurriert man mit subventionierten Räumlichkeiten Betreiber bestehender Säle, z.B. ReZ, Leepünt sowie Anbieter von Versammlungsräumen, z.B. Restaurants.

### **Erschliessungskonzept praktisch inexistent**

Mit dem Erschliessungskonzept ist niemand zufrieden. Es beruht auf dem Prinzip Hoffnung. Genügend Parkplätze sind ebensowenig geplant wie ausreichende alternative Erschliessungen via ÖV, auch nicht, wenn das Hallenbad noch kommen sollte. Leidtragende werden die Anwohner sein. Sie werden mit Schleichverkehr in den Quartieren und zugesperrten Plätzen leben müssen.

### **Unternehmerischer Ansatz mangelhaft**

Aktuell profitiert die OM von Fr. 450'000.00 Unterstützungsbeiträgen. Trotzdem reicht das nicht. Allein in den letzten drei Jahren bewilligte der Stadtrat zusätzlich Fr. 180'000.00. Wer nun glaubt, dass dank dem neuen Saal unter dem Strich Erträge resultieren, der irrt sich gewaltig. Das Betriebsbudget zeigt, dass die bereits beim Planungskredit vermisste Kreativität und mehr unternehmerischer Ansatz weiterhin fehlen. Der avisierte Mehrertrag hält mit dem Mehraufwand nicht Schritt. Alleine die Lohnkosten verdoppeln sich auf CHF 800'000.00. Davon sind Fr. 330'000.00 neue Löhne. Die zukünftigen Unterstützungsbeiträge sind mit Fr. 685'000.00 veranschlagt. Für die Dübendorfer Steuerzahler erhöht sich der jährliche Betriebsbeitrag und Unterhaltsbeitrag gegenüber heute um Fr. 210'000.00. Nimmt man die letzten Jahre als Referenz, ist zu bezweifeln, ob das reichen wird. Die OM ist und bleibt in finanzieller Hinsicht ein Fass ohne Boden, ohne Aussicht auf Besserung.

### **Investition unverhältnismässig**

Die Gemeinderatsminderheit erachtet die Investition und die daraus resultierenden Langzeitkosten als unverhältnismässig. Wohl ist kein Luxusbau geplant, aber diesen Bau mit den Folgekosten, auf Basis eines ungenügenden Bedarfsnachweises zu realisieren, das ist ein Luxus.



**Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 9. Februar 2020,  
im Internet veröffentlicht:**

**[www.duebendorf.ch](http://www.duebendorf.ch)**

**Auskunft**

Stadt Dübendorf  
Wahlbüro  
Usterstrasse 2  
8600 Dübendorf  
Telefon +41 44 801 67 05  
[wahlbuero@duebendorf.ch](mailto:wahlbuero@duebendorf.ch)  
sb