



## ANTRAG

des Stadtrates vom 23. Juni 2016



### GR Geschäft-Nr. 130/2016

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

### Planungskredit Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle

---

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 23. Juni 2016, gestützt Art. 30 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

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

1. Für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts des Neubaus Mehrzweckgebäude Obere Mühle wird ein Bruttokredit von Fr. 601'000.00 genehmigt.
  2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



## WEISUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	2
2	Bedarf für ein neues Mehrzweckgebäude .....	4
2.1	Geschichte der Obere Mühle.....	4
2.2	Heutiger Kulturbetrieb.....	4
2.3	Räumliche Knappheit und Ansprüche der Dübendorfer Vereine .....	5
2.4	Ansprüche an das neue Mehrzweckgebäude .....	6
2.5	Raumprogramm des neuen Mehrzweckgebäudes.....	6
2.6	Künftiger Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrums inkl. neues Mehrzweckgebäude .....	7
3	Ablauf der weiteren Planung unter Berücksichtigung der Finanzkompetenzen.....	8
4	Kosten.....	8
5	Antrag .....	9
	Aktenverzeichnis.....	11

---

### 1 Ausgangslage

Die Obere Mühle ist ein vielfältiges Kultur- und Begegnungszentrum, das seit 1990 von der Stiftung Obere Mühle 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 Angebots kultureller Veranstaltungen gehört zur Kernaufgabe der Stiftung Obere Mühle – Kultur in Dübendorf.

Ein neues Mehrzweckgebäude beim Ensemble Obere Mühle befindet sich seit mehreren Jahren in Planung. Die Idee ist nicht neu: Als 1990 das Hauptgebäude zum heutigen Kulturzentrum umgebaut wurde, hätte im nebenstehenden Ökonomiegebäude auch ein grosser Saal dazugehören sollen. Dessen Umbau und Umnutzung konnte jedoch wegen der Zerstörung durch einen Brand im Jahr 1994 nicht realisiert werden. In der Folge scheiterten 1996 und 1998 die Pläne für zwei Neubauprojekte.

2011 hielt der Stiftungsrat der Oberen Mühle in seiner Standortbestimmung fest, dass ein neuer Anlauf für einen Mehrzweckraum gerechtfertigt ist. Der Stadtrat hatte in einem mehrjährigen Erfahrungsaustausch mit dem „Echoraum“ festgestellt, 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. Am 17. November 2011 setzte der Stadtrat eine Projektgruppe aus Vertretern der Stadt und des Stiftungsrats der Oberen Mühle ein und betraute diese mit der Ausarbeitung des Projekts.



Nach mehrjähriger Vorbereitungszeit löste der Stadtrat 2014 einen Architekturwettbewerb aus. Das Wettbewerbsergebnis wurde am 25. Juni 2015 vom Stadtrat gutgeheissen. Das Planungsteam bernath + widmer (Arbeitsgemeinschaft mit Gianluca De Pedrini) und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, legten das überzeugendste Projekt vor und wurden von der Jury zum Sieger gekürt. Im Jurybericht wird deren Arbeit als kostengünstigstes Projekt gewürdigt, das eine ökonomische und überaus raffinierte Lösung für den geplanten Neubau vorsieht. Das Siegerprojekt werde allen Ansprüchen gerecht und trage gleichzeitig überzeugend dem historischen Kontext des Oberdorfs Rechnung. Die Grobkostenschätzung, die bei der Auswertung des Architekturwettbewerbs durchgeführt wurde, geht von Baukosten von 6.3 Millionen Franken aus (+/- 25%).

Parallel zur Planung des Neubaus liefen auch stets intensive Abklärungen über den Raumbedarf der Vereine. Nach umfangreichen Recherchen und in enger Zusammenarbeit mit Vertretern des „Echo-raums“ wurde am 14. Januar 2016 das „Konzept Raum für Vereine“ vom Stadtrat verabschiedet, in dessen Rahmen unter anderem der dringende Bedarf nach diversen, zusätzlichen Räumlichkeiten nachgewiesen wird. Das Konzept zeigt auf, dass ein neues Mehrzweckgebäude einen Grossteil des erfassten Bedarfs nach zusätzlichen Räumen lösen könnte und dass es vonseiten zahlreicher Vereine deutliche Fürsprache erhält. Neben weiteren Räumlichkeiten, welche bei der Konfiguration des Raumprogramms bewusst berücksichtigt wurden, wird von den Vereinen insbesondere ein richtiger Konzert- und Theatersaal gefordert, der eine angemessene Infrastruktur, eine gute Akustik und ein kulturellen Veranstaltungen entsprechendes Ambiente bietet.

Auch der anerkannte und für Dübendorf wichtige Kulturbetrieb Obere Mühle benötigt schon seit langem einen angemessenen Ersatz für sein heutiges Provisorium, das die Anforderungen für einen professionellen Betrieb bei weitem nicht erfüllt. Das Konzept „Raum für Vereine“ führt den Neubau des Mehrzweckgebäudes als Massnahme 2A zur Lösung der erfassten räumlichen Probleme der Dübendorfer Vereine auf.

Mit dem Bedarfsnachweis, der durch das Konzept Raum für Vereine erbracht wurde, löste der Stadtrat im Januar 2016 die weiteren Planungsschritte aus. Neben der Einleitung der Arbeiten zur notwendigen Gestaltungsplanänderung beauftragte der Stadtrat die Projektgruppe, den Planungskredit auszuarbeiten, um diesen dem Gemeinderat vorlegen zu können.

Nach Durchführung der dazu notwendigen Submission liegt der Planungskredit nun vor. Er umfasst sämtliche Leistungen, welche im Rahmen der Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts sowie des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sind. Die Phasen Vorprojekt und Bauprojekt werden beide durch den vorliegenden Planungskredit abgedeckt. Dieses Vorgehen ermöglicht eine speditive und gleichzeitig sorgfältige Projektplanung sowie eine präzise Berechnung des Baukredits, welcher gemäss Zeitplan Ende 2017 wiederum dem Gemeinderat vorgelegt werden soll, bevor die Bevölkerung in der ersten Jahreshälfte 2018 über den Bau des Mehrzweckgebäudes befinden soll.

Mit der aktuellen Vorlage erhält der Gemeinderat somit bereits frühzeitig Gelegenheit, sich mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes auseinanderzusetzen und den Planungs- und Baukredit in zwei Schritten separat auszulösen. Dank des im Rahmen des Planungskredits bereits durchgeführten Bauprojekts wird die Berechnung des Baukredits präzise sein und somit grösstmögliche Genauigkeit aufweisen, wenn sie Ende 2017 dem Gemeinderat vorgelegt wird.

Zeitgleich mit dem Baukredit wird auch die Gestaltungsplanänderung für die Abnahme durch den Gemeinderat bereit sein, womit auch die planungsrechtlichen Grundlagen rechtzeitig vorhanden sein werden.



Ebenfalls wird dem Gemeinderat Ende 2017 der angepasste Betriebskredit vorgelegt. Aufgrund des zusätzlichen Gebäudes und des umfangreicheren Betriebs wird es notwendig sein, den Betriebs- und den Unterhaltsbeitrag, welche die Stadt Dübendorf jährlich an die Stiftung Obere Mühle entrichtet, entsprechend zu erhöhen. Um diese Folgekosten eruiieren zu können, werden derzeit parallel das künftige Betriebsbudget sowie auch das künftige Betriebskonzept erarbeitet (siehe Kapitel 2.6).

## **2 Bedarf für ein neues Mehrzweckgebäude**

### **2.1 Geschichte der Obere Mühle**

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 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 250'000 Franken. Am 11. März 2007 wurde der Beitrag wiederum in einer Urnenabstimmung in einen jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag umgewandelt. Seither blieb der Betriebsbeitrag unverändert.

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.

### **2.2 Heutiger Kulturbetrieb**

Im Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle finden heute jedes Jahr rund 100 öffentliche Veranstaltungen statt. Davon werden etwa die Hälfte von der Oberen Mühle selbst, die andere Hälfte von externen Veranstaltern organisiert. Ein jährliches Kleinkünstler-Festival im Zirkuszelt, Flohmärkte, das Noches Olé-Festival, die Lesereihe 5 um Fünf, Kunsthandwerkerausstellungen, die Art Forum-Ausstellung mit Dübendorfer Künstlerinnen und Künstlern, die Dreikönigsfeier, Kinderanlässe, Vernissagen in der Stadtgalerie und verschiedenste Privatanlässe ergeben ein vielseitiges und abwechslungsreiches Kulturprogramm. Täglich besuchen zahlreiche Personen die Obere Mühle; bei grösse-



ren Anlässen im Freien sind es bis zu 500 Personen oder mehr. Der Grossteil der Besucherinnen und Besucher kommt aus Dübendorf und der näheren Umgebung.

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.

### **2.3 Räumliche Knappheit und Ansprüche der Dübendorfer Vereine**

Die Obere Mühle stösst mit den vorhandenen Liegenschaften 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 zu kleinen Bühne sowie dem Mangel eines direkt an den Saal angrenzenden Foyer-Bereichs. Der heute für Kulturveranstaltungen benutzte Saal im Dachgeschoss war ursprünglich als Übungsraum für Theater gedacht. Seit 1990 wird der Saal aber als Provisorium für Kulturveranstaltungen genutzt, da der Bau eines grossen Saals im inzwischen abgebrannten Ökonomiegebäude nie umgesetzt werden konnte.

Der aktuelle Saal bietet maximal 120 Plätze. Die Bühne weist eine Grösse von 2.5 x 6 Metern auf, was für viele Veranstaltungen deutlich zu klein ist. Aufgrund der geringen Raumhöhe, dem Gebälk und der Dachschräge ist die Bühne zudem auf eine Höhe von nur 30 Zentimetern beschränkt und somit zu wenig hoch. Da der Zuschauerraum nicht abgestuft ist, führt dies zu einer stark eingeschränkten Sicht aus den hinteren Reihen. Die Bühne muss zudem für jede Veranstaltung auf- und abgebaut werden. Eine mangelhafte Belüftung und eine schlechte Erschliessung der Toilettenanlage behindern einen optimalen Betrieb. Weiter ist die Foyer-Situation ungünstig. Die schlechte Lage und die knappen Platzverhältnisse erschweren den Betrieb und vermindern den potenziellen Catering-Umsatz. Die räumlichen Bedingungen sind für einen Kulturbetrieb wie den der Obere Mühle insgesamt nicht zufriedenstellend.

Neben der Stiftung Obere Mühle klagen auch die Dübendorfer Vereine über einen Mangel an geeigneten Räumlichkeiten für Lager, Proben und Aufführungen. Die räumlichen Bedürfnisse der Vereine wurden von der Stadt Dübendorf seit 2012 in einem aufwändigen Prozess ermittelt und im Konzept „Raum für Vereine“ zusammengefasst. Das Konzept wurde am 14. Januar 2016 vom Stadtrat genehmigt und hält fest, dass die Dübendorfer Vereine für die Ausübung ihrer Tätigkeiten neben einem Konzert- und Veranstaltungssaal auch 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.

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. Das Projekt ist als Massnahme 2A im Konzept „Raum für Vereine“ festgeschrieben.



## 2.4 Ansprüche an das neue Mehrzweckgebäude

Die räumlichen Bedürfnisse der Vereine decken sich weitgehend mit jenen der Stiftung Obere Mühle. Insbesondere der Bedarf nach einem Saal für mindestens 250 Personen mit grosser Bühne konnte in der Oberen Mühle bislang nicht gedeckt werden, es besteht aber auch Bedarf nach weiteren Räumlichkeiten.

Diese Raumbedürfnisse sollen mit dem neuen Mehrzweckgebäude gedeckt werden. Bei der Vorbereitung des Architekturwettbewerbs wurden sämtliche Anforderungen an das neue Mehrzweckgebäude – sowohl vonseiten der Betreiberin als auch vonseiten der Dübendorfer Vereine – berücksichtigt. Die Stadt Dübendorf kommt somit den Raumbedürfnissen der Dübendorfer Vereine und jenen der Oberen Mühle nach. Durch die Standortwahl bei der Oberen Mühle kann der Betrieb des neuen MZG kostengünstig geführt werden, weil auf die bestehenden Strukturen des Betriebs zurückgegriffen werden kann. Das erweiterte Kultur- und Begegnungszentrum stärkt zusätzlich das Zusammenleben der Bevölkerung und soll die regionale Ausstrahlungskraft der Oberen Mühle weiter festigen.

Es ist festzuhalten, dass gemäss Konzept „Raum für Vereine“ beim Ensemble Obere Mühle explizit eine kulturorientierte Infrastruktur angeboten werden soll. Obwohl die Räume für alle Dübendorfer Vereine offen stehen, kann das Mehrzweckgebäude nicht alle Ansprüche erfüllen. So definiert das Konzept „Raum für Vereine“, dass Räume im Bereich „Bildung und Beratung“ (v.a. Sitzungszimmer und Kursräume) an der Bettlistrasse, Infrastruktur für Tagungen und Kongresse im Stadtzentrum (REZ, Leepünt) angeboten werden soll und Sportvereinen die Durchführung ihrer Aktivitäten in den Schul- und Sportanlagen sowie dem geplanten neuen Hallenbad ermöglicht werden soll. Insbesondere für Anlässe wie Sitzungen und Versammlungen soll das neue Mehrzweckgebäude aber allen Dübendorfer Vereinen eine zusätzliche, wertvolle Infrastruktur bieten.

Mit dem neuen Mehrzweckgebäude soll den Dübendorfer Vereinen ermöglicht werden, mit ihren Aktivitäten weiterhin einen wertvollen Beitrag zum gesellschaftlichen Leben der Stadt Dübendorf leisten zu können. Ebenfalls soll dank dem neuen Mehrzweckgebäude das Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle in seiner identitätsstiftenden Funktion gestärkt. Für die Dübendorferinnen und Dübendorfer – aber auch für die ganze Region – soll so ein wichtiger öffentlicher, kultureller und gesellschaftlicher Lebensmittelpunkt geschaffen werden.

## 2.5 Raumprogramm des neuen Mehrzweckgebäudes

Die konkreten Raumbedürfnisse der Vereine wurden bereits bei der Festlegung des Raumprogramms (Pflichtenheft zum Architekturwettbewerb) systematisch berücksichtigt. Das Siegerprojekt, das aus dem Architekturwettbewerb hervorging, sieht nun auf einer Gesamtgebäudefläche von 1214 m<sup>2</sup> (EG und UG) folgende Räumlichkeiten vor (Raumgrössen können noch Änderungen erfahren):

- Saal für 270 Personen (Konzertbestuhlung), 226 m<sup>2</sup>
- Bühne mit mobilen Bühnenelementen, 115 m<sup>2</sup>
- Künstlergarderoben inkl. Maskenraum mit Toilette und Dusche, 40 m<sup>2</sup>
- Foyer, 110 m<sup>2</sup>
- Garderobe für Gäste, 13 m<sup>2</sup>
- Cateringraum<sup>1</sup>, 47 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Im neuen Mehrzweckgebäude ist ein einfacher Cateringraum mit Barbereich vorgesehen. Das Foyer kann bei Veranstaltungen für Aperos genutzt werden. Der heutige, eigenständige Gastronomiebetrieb im alten Hauptgebäude der Oberen Mühle soll weiterhin bestehen bleiben. Eine Synergienutzung beispielsweise in Form eines Catering-Services ist vorgesehen.



- Lager für Catering im UG, 10 m<sup>2</sup>
- WC-Anlagen für Gäste im UG (5 Damen, 2 Herren, 6 Pissoirs, 1 IV), 37 m<sup>2</sup>
- Putzraum im UG, 10 m<sup>2</sup>
- Lift (kombinierter Personen- und Warenlift), 1.2 x 2.6 m
- 2 Probe-/Kurslokale (unterteilbar, gute Akustik, Raumhöhe 3 - 5 m), 2 x 96 m<sup>2</sup>
- Werkstatt im UG, 26 m<sup>2</sup>
- Lagerraum für Theatermaterial im UG, 50 m<sup>2</sup>
- 2 Materiallager bei Probe- und Kurslokal, 2 x 18 m<sup>2</sup>
- Lagerraum Obere Mühle im UG, 65 m<sup>2</sup>
- Technikräume und Haustechnik (inkl. Heizung und Lüftung), 90 m<sup>2</sup>

Die im Siegerprojekt enthaltenen Räumlichkeiten sind explizit auf die ermittelten Vereinsbedürfnisse sowie die Bedürfnisse des Kultur- und Begegnungszentrums Obere Mühle angepasst. Gleichzeitig wurde bei der Bewertung der Wettbewerbsprojekte sehr bewusst auf ein hohes Kosten-Nutzen-Verhältnis geachtet.

Das Siegerprojekt ist mit 6.3 Millionen Baukosten (gemäss Grobkostenschätzung) das kostengünstigste aller eingereichten Projekte, das auch mit den wenigsten Quadratmetern auskommt. Trotzdem überzeugte es die Jury dank seinem raffiniert ausgearbeiteten Raumprogramm und seinem hervorragend in die Umgebung eingepassten Erscheinungsbild. Der Stadtrat ist überzeugt, ein kostengünstiges, raumsparendes und dennoch auf allen Ebenen überzeugendes Projekt vorzulegen. Unter Einhaltung eines zweckmässigen Kostenrahmens kann 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.

## **2.6 Künftiger Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrums inkl. neues Mehrzweckgebäude**

Das Mehrzweckgebäude soll den heutigen Betrieb des Kultur- und Begegnungszentrums ergänzen und mit ihm zusammen als Ensemble betrieben werden. Als Inhaberin der Liegenschaft Obere Mühle übernimmt die Stadt Dübendorf sämtliche Planungs- und Baukosten sowie die späteren Betriebs- und Unterhaltskosten. 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.

Mit dem Bau des Mehrzweckgebäudes wird der jährliche Betriebsbeitrag sowie der jährliche Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf entsprechend erhöht werden müssen. Um diese Folgekosten eruiieren zu können, werden derzeit parallel das künftige Betriebsbudget sowie das künftige Betriebskonzept erarbeitet. Diese Dokumente sollten transparent über die Organisation und künftige Finanzierung des Kulturbetriebs Obere Mühle inkl. Mehrzweckgebäude Aufschluss geben. Bevor abschliessende Angaben über die Details des künftigen Betriebs gemacht werden können, ist jedoch die konkrete Ausarbeitung des Bauprojekts und somit der Zeitpunkt des Baukreditantrags abzuwarten.

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



### 3 Ablauf der weiteren Planung unter Berücksichtigung der Finanzkompetenzen

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. Die entsprechenden Arbeitsvergaben werden nach der Zustimmung des Gemeinderats zum Planungskredit erfolgen.

Die nächste Planungsphase, welche mit der Genehmigung des Planungskredits ausgelöst wird, umfasst die Ausarbeitung des Vor- und des Bauprojekts sowie die Vorbereitung des Baubewilligungsverfahrens. Das Vor- und Bauprojekt werden separat nacheinander und nach erfolgter Kostenkontrolle durch den Stadtrat ausgelöst. Beide Projektschritte werden vom Planungskredit abgedeckt, um eine sorgfältige Planung sowie eine präzise Berechnung des Baukredits zu gewährleisten.

Der Baukredit, welcher voraussichtlich Ende 2017 dem Gemeinderat vorgelegt werden soll, wird auf Basis des Bauprojekts bereits präzise berechnet werden können. Der Gemeinderat erhält somit zweimal die Gelegenheit, sich mit dem Neubau des Mehrzweckgebäudes auseinanderzusetzen und die entstehenden Kredite in zwei separaten Schritten auszulösen.

Wird der Baukredit Ende 2017 vom Gemeinderat genehmigt, wird die Bevölkerung in der ersten Jahreshälfte 2018 über den Bau des Mehrzweckgebäudes befinden.

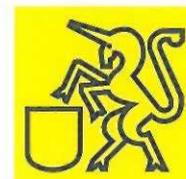
Gleichzeitig mit dem Baukredit wird dem Gemeinderat neben dem neuen Betriebskredit und dem neuen Unterhaltsbeitrag auch die für den Neubau notwendige Gestaltungsplanänderung vorgelegt.

### 4 Kosten

Gemäss Offerten der ausgewählten Büros belaufen sich die Honorarleistungen für das Vorprojekt auf insgesamt Fr. 161'177.00 (inkl. MwSt, ohne NK) und für das Bauprojekt auf Fr. 353'672.00 (inkl. MwSt, ohne NK). Inklusive Nebenkosten und Reserve (10%) sowie einer Rundung ergibt dies gesamthaft einen Planungskredit von Fr. 601'000.00 für die Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts inkl. Baubewilligung.

Der Planungskredit ist auf der Basis der Gesamtkosten von CHF 6'300'000 (Kostengenauigkeit  $\pm$  25%, Kostenstand April 2015) nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens ausgeschrieben und berechnet worden. Die Gesamtkosten der Submissionen und des bereits festgelegten Architekturkonditionen sind in der nachstehenden Kostenschätzung aufgeführt.

	Vorprojekt		Bauprojekt + Baubewilligung	
<b>Kernteam</b>				
Architekt + Baumanagement	Fr.	67'583.00	Fr.	176'466.00
Landschaftsarchitekt	Fr.	12'181.00	Fr.	20'809.00
Bauingenieur	Fr.	7'159.00	Fr.	21'477.00
Elektroingenieur	Fr.	1'549.00	Fr.	4'646.00
HLK-Ingenieur und Koordination HLK-S-E	Fr.	11'862.00	Fr.	27'729.00
Sanitäringenieur	Fr.	1'904.00	Fr.	6'347.00
Bauherrenberater	Fr.	15'000.00	Fr.	45'000.00
<b>Total Honorarleistungen Kernteam</b>	<b>Fr.</b>	<b>117'238.00</b>		<b>302'474.00</b>
<b>Spezialisten</b>				



Bauphysik / Akustik	Fr.	5'000.00	Fr.	14'000.00
Geologe	Fr.	9'000.00	Fr.	-
Gastroplaner	Fr.	5'000.00	Fr.	7'000.00
Geometer	Fr.	5'000.00	Fr.	-
Bühnenplaner	Fr.	2'000.00	Fr.	4'000.00
Kanalisationsaufnahmen Bestand	Fr.	6'000.00	Fr.	-
Altlasten und Schadstoffe	Fr.	-	Fr.	-
<b>Total Honorarleistungen Spezialisten</b>	<b>Fr.</b>	<b>32'000.00</b>		<b>25'000.00</b>
MwSt. (8%)	Fr.	11'939.00	Fr.	26'198.00
<b>Zwischentotal Honorare</b>	<b>Fr.</b>	<b>161'177.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>353'672.00</b>
Nebenkosten (6%)	Fr.	9'671.00	Fr.	21'220.00
Reserve (10%)	Fr.	17'085.00	Fr.	37'489.00
Rundungsbetrag	Fr.	67.00	Fr.	619.00
<b>Totalkosten (inkl. MwSt.)</b>	<b>Fr.</b>	<b>188'800.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>413'000.00</b>
<b>Planungskredit</b>	<b>Fr.</b>		<b>601'000.00</b>	

## 5 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt den Planungskredit für den Neubau des Mehrzweckgebäudes Obere Mühle im Betrag von Fr. 601'000.00 zu genehmigen.

Dübendorf, 23. Juni 2016

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen  
Stadtpräsident

Martin Kunz  
Stadtschreiber



**GR Geschäft-Nr. 130/2016**

---

**Planungskredit Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle**

---

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Dr. Andrea Kennel  
Präsidentin

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Hanspeter Schmid  
Präsident

Beatrix Peterhans  
Sekretärin

---

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des  
Bezirksrates Uster  
vom



## **6 Aktenverzeichnis**

**GR Geschäft-Nr. 130/2016**

**Planungskredit Neubau Mehrzweckgebäude Obere Mühle**

---

1. Weisung GR Geschäft-Nr. 130/2016 vom 23. Juni 2016
2. Stadtratsbeschluss Nr. 16-215 vom 23. Juni 2016
3. Konzept Raum für Vereine
4. Architekturwettbewerb Obere Mühle:
  - Jurybericht
  - Auszug Grobkostenschätzung Siegerprojekt