



ANTRAG

des Stadtrates vom 24.05.2012

Weisung-Nr. 88



Geschäfts-Nr. GR 157/2012

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Bewilligung eines Bruttokredites von 353'000 Franken für die Realisierung neue Küche, Garderobe, Putzlager, Dusche, WC, sowie Anpassungen an der Buffetanlage bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 15, Obere Mühle

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 24. Mai 2012, gestützt auf Art. 30 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005,

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

1. Dem Gemeinderat wird beantragt, einen Bruttokredit von Fr. 353'000.00 für die Realisierung neue Küche, Garderobe, Putzlager, Dusche und WC (Personal + Besucher) sowie Anpassungen an der Buffetanlage zulasten der Investitionsrechnung 2012, Konto 1090.5030.40 zu bewilligen.
 2. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis Index 2011 = 101.7 Punkte, Basis 1. April 2010 = 100 Punkte) und Bauausführung
 3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage (Ist-Situation)	2
1.1	Geschichte	2
1.2	Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse	3
1.3	Ist-Situation	4
2	Soll-Ziele	4
3	Resultate aus der Projekterarbeitung	5
4	Hinweis auf Legislaturziele	5
5	Investitionskosten	5
6	Dringlichkeit / Konsequenzen einer Ablehnung	6
7	Ablauforganisation und Kompetenzen in der Umsetzung	7
8	Begründung der beantragten Lösung	7
9	Aktenverzeichnis	9

1 Ausgangslage (Ist-Situation)

1.1 Geschichte

Unter dem Namen "Obere Mühle - Kultur in Dübendorf" ist mit öffentlicher Urkunde vom 27. Juni 1991 eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff ZGB errichtet worden. Stiftungszweck ist die Betreuung eines Begegnungsortes für kulturelle Veranstaltungen auf dem Areal der Oberen Mühle. Die Stadt Dübendorf als Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 15391 (vormals Kat.-Nr. 13031) mit den sich darauf befindenden Gebäuden Obere Mühle und Senfmühle überlässt die Gebäude mit Umschwung der Benutzerin zum unentgeltlichen Gebrauch. Die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind in der per 14. April 2011 überarbeiteten und vom Stadtrat genehmigten Vereinbarung geregelt. Für Unterhalt und Wartung sowie Ersatz- bzw. Ergänzungsbeschaffungen von Einrichtung und Geräten gemäss Betriebsinventar werden der Stiftung jährliche Beiträge von pauschal Fr. 25'000.00 gewährt. Der jährliche Betriebsbeitrag an die Obere Mühle beträgt Fr. 250'000.00 und basiert auf dem Entscheid der Urnenabstimmung vom 11. März 2007.

Mit Inbetriebnahme der Oberen Mühle – Kultur in Dübendorf, wurde auch eine Teeküche / Cafeteria realisiert und betrieben. Diese verfolgte ursprünglich den Zweck, einerseits dem Personal der Oberen Mühle einen „Pausenraum“ zur Verfügung zu stellen und andererseits bei eigenen Veranstaltungen Apéros durchführen zu können. Im Verlauf der Jahre und des sich ausdehnenden Betriebsangebotes hat sich die ehemalige Teeküche / Cafeteria sukzessive in Richtung Café mit vorwiegend internem Charakter entwickelt. Im Frühling 2010 wurde auf private Initiative hin der Verein movein als gemeinnütziger Verein mit Sitz in Dübendorf gegründet. Präsidentin des Vereins ist Nelly Schmidli, die als Projektleiterin auch den Gastronomiebetrieb in der Oberen Mühle betreibt. Zweck des Vereins ist es unter anderem, Arbeitsplätze für arbeitslose Jugendliche und Erwachsene zu schaffen, um ihnen



damit Arbeitsmöglichkeiten in verschiedenen Tätigkeitsfeldern zu ermöglichen. Mit Beschluss Nr. 11-210 vom 23. Juni 2011 dokumentiert der Stadtrat den Nutzen des Vereins als sehr gross und im öffentlichen Interesse liegend. Angesichts der Wirkung die der Verein erzielt, werden ihm befristet für die Jahre 2011 bis 2014 jährlich wiederkehrende Beiträge von Fr. 30'000.00 gewährt. Mit dieser neuen, erweiterten Nutzung, offiziellen Öffnungszeiten und Zugänglichkeit für die breite Öffentlichkeit, sind neue Betriebsgrundlagen geschaffen worden. Dies führte denn auch zu einem entsprechenden Kontrollgang durch das Lebensmittelinspektorat Winterthur. Mit Bericht vom 17. Februar 2010 wurden verschiedene Punkte, die gegen die Lebensmittelgesetzgebung verstossen, moniert. Dabei wurde folgendes festgehalten:

„Die baulichen Unzulänglichkeiten werden während einer einstweiligen Testphase bis Ende August 2010 toleriert. Anschliessend muss die Situation aufgrund der bis dahin gesammelten Erfahrungen neu beurteilt werden. Es ist bis zum 31. August ein Konzept zur Behebung der Mängel auszuarbeiten. Dieses ist dem Lebensmittelinspektorat, Obertor 32, 8402 Winterthur schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Andernfalls ist eine Änderung des Betriebskonzeptes in Betracht zu ziehen.“

1.2 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 10-357 vom 21. Oktober 2010 hat sich der Stadtrat im Grundsatz für eine Sanierung der Küche im Erdgeschoss der Oberen Mühle ausgesprochen und die Abteilung Liegenschaften u. a. beauftragt, in Koordination mit der Leitung der Oberen Mühle ein Sanierungsprojekt der Küche auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Das in der Folge von der Oberen Mühle verlangte und erarbeitete Gastronomiekonzept vom 1. Dezember 2010 bildete Grundlage für weitere und vertiefte Abklärungen für ein Sanierungsprojekt der Küche und es fanden mehrere Begehungen und Besprechungen zusammen mit der Vertreterin des Lebensmittelinspektorates Winterthur statt.

An einer gemeinsamen Besprechung mit dem Stiftungsrat Obere Mühle vom 11. März 2011 wurden mögliche Umsetzungsvarianten und die daraus entstehenden Kosten (über Fr. 300'000.00) vorgestellt. Dabei wurde festgehalten, dass vor einer Projekterarbeitung mit dem Lebensmittelinspektorat verbindlich zu klären ist, welche Massnahmen bei Aufrechterhaltung des heutigen, aktuellen Gastrobetriebes zwingend umgesetzt werden müssen. Die Resultate der gemeinsamen Begehung mit dem Lebensmittelinspektorat vom 12. April 2011 wurden in einer ausführlichen Stellungnahme vom 29. April 2011 zusammengefasst. Auf dieser Basis hat die Obere Mühle ein Raumkonzept erarbeitet und darin die aus ihrer Sicht erforderlichen Geräte und Einrichtungen, deren Anordnung etc. planmässig erfasst (Plan „Projektplanung neue Küchensanierung, Garderoben und WC, DU“, datiert 21. Dezember 2011). Mit Protokollauszug vom 29. Februar 2012 wurde das Einverständnis des Stiftungsrates der oberen Mühle festgehalten und die Abteilung Liegenschaften die Planung der Umsetzung samt Ermittlung der Kosten anzugehen.

Mit Beschluss Nr. 11-210 vom 23. Juni 2011 dokumentiert der Stadtrat den Nutzen des Vereins als sehr gross und im öffentlichen Interesse liegend. Angesichts der Wirkung die der Verein erzielt, werden ihm befristet für die Jahre 2011 bis 2014 jährlich wiederkehrende Beiträge von Fr. 30'000.00 gewährt.

Mit Diskussionsgeschäft 12-127 vom 12. April 2012 hat der Stadtrat nicht nur von den vorhandenen betrieblichen und insbesondere auch von den hygienischen Grundproblemen im Küchenbereich der Oberen Mühle Kenntnis genommen, sondern gleichzeitig

- sich für einen eigenständigen Gastrobetrieb in der Oberen Mühle, geführt durch den Verein movein bekannt;



- die durch die Stiftung Obere Mühle am 21. Dezember 2011 grundsätzlich als gut befunden und am 29. Februar 2012 für eine Umsetzung bestätigten Plangrundlagen zur Kenntnis genommen;
- die sich aufgrund der Auflagen des Lebensmittelinspektorates zwingend ergebenden baulichen und betrieblichen Massnahmen mit Investitionskosten von rund Fr. 350'000.00 als nicht gebundene Ausgaben bezeichnet und
- die Abteilung Liegenschaften beauftragt, eine Kreditvorlage mit Weisung an den Gemeinderat auszuarbeiten sowie den Stiftungsrat über das beabsichtigte weitere Vorgehen schriftlich zu informieren.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2012 wurde der Stiftungsrat Obere Mühle über die Grundsatzhaltung des Stadtrates sowie das weitere Vorgehen und die sich voraussichtlich ergebenden Kosten informiert.

Zu beachten gilt es auch den Grundsatzentscheid des Stadtrates vom 17. November 2011 (Diskussionsgeschäft Nr. 11-394). Der Stadtrat bezeichnet darin ein ergänzendes Mehrzwecksaal-Projekt zur Ergänzung der Oberen Mühle grundsätzlich als wünschenswert und kann sich – gestützt auf die derzeit vorliegende Dokumentation – einen à-Fonds-perdu-Beitrag in der Grössenordnung von 1 Mio. Franken vorstellen.

1.3 Ist-Situation

Wie erwähnt, hat sich in den vergangenen Jahren das Gastroangebot in der Oberen Mühle sukzessive und „schleichend“ verändert. Insbesondere mit der Übergabe des Gastrobetriebes an den Verein movein wurde aus dem ursprünglichen praktisch internen Cafébetrieb ein eigentlicher Gastronomiebetrieb mit öffentlicher Zugänglichkeit und Tagesverpflegungen. Als Folge dieser wesentlichen Veränderungen verlangt das Lebensmittelinspektorat die Einhaltung der entsprechenden Auflagen und Vorschriften. Entweder sind die sich daraus ergebenden baulichen und betrieblichen Massnahmen umzusetzen oder es muss auf die Weiterführung des neuen Gastrobetriebes verzichtet werden.

Nachdem sich der Stadtrat klar für einen eigenständigen Gastrobetrieb Obere Mühle bekannt hat, wurde in enger Zusammenarbeit mit der Leitung Obere Mühle und dem Lebensmittelinspektorat Winterthur die bei Aufrechterhaltung des aktuellen Gastrobetriebes zwingend umzusetzenden Massnahmen analysiert, mögliche Raumkonzepte geprüft und eine grundsätzliche Realisierbarkeit aufgezeigt.

2 Soll-Ziele

Der Bericht des Lebensmittelinspektorates vom 29. April 2011 legt die zwingend umzusetzenden Massnahmen fest und das von der Oberen Mühle erarbeitete Raumkonzept zeigt eine Realisierbarkeit auf. Nach wie vor ist zudem nicht auszuschliessen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine umfassende Lösung im Bereiche Saalnutzung und Gastronomie realisiert werden könnte (Neubau). Bei der Projektierung und Umsetzung der heute aus hygienischen Vorschriften verlangten betrieblichen und baulichen Massnahmen galt es deshalb, auch diesen Aspekt zu beachten. So ist vorgesehen, die umzusetzenden baulichen Massnahmen im Küchen-, Garderoben- und Sanitärbereich so zu gestalten und umzusetzen, dass diese soweit als möglich wieder entfernbar sind (Leichtbauweise). Damit kann sichergestellt werden, dass bei der Realisierung einer späteren Alternativ- bzw. Endlösung die heutigen baulichen Veränderungen in der Oberen Mühle wieder weitgehend rückgebaut und die beanspruchten Flächen wieder der damaligen Nutzung zugeführt werden könnten.

Die durch das Architekturbüro Kurt Hofmann GmbH, Wallisellen, erfolgten Abklärungen und Begehungen zeigen, dass sich das von der Oberen Mühle gewünschte Betriebskonzept grundsätzlich umsetzen lässt. Die zwingend erforderliche Abluftanlage über der Kochstelle muss über alle Geschosse und über das Dach realisiert werden. Eine Wärmerückgewinnungs-Pflicht besteht bei der vorgesehe-



nen Abluftanlage nicht, da der Abluftvolumenstrom geringer als 1'000 m³/h ist und die Betriebsdauer weniger als 500 h/Jahr beträgt.

3 Resultate aus der Projekterarbeitung

Die geplanten und zur Umsetzung vorgesehenen Massnahmen gehen aus dem Projektplan, datiert 21. Dezember 2011, vom Stiftungsrat Obere Mühle am 29. Februar 2012 bestätigt, hervor. Mit der Umsetzung dieser Massnahmen können die durch das Lebensmittelinspektorat festgehaltenen und verlangten Forderungen erfüllt werden.

Es darf davon ausgegangen werden, dass die Natur- und Heimatschutzkommission Dübendorf der Umsetzung dieses Vorhabens zustimmt und die erforderliche Baubewilligung erteilt werden kann.

4 Hinweis auf Legislaturziele

In seinem Legislaturprogramm 2010 – 2014 hält der Stadtrat unter Umwelt und Infrastruktur sowie unter Stadtentwicklung u. a. folgende Ziele fest:

- Die Stadt erzielt eine Vorbildwirkung im nachhaltigen Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur und fördert damit das allgemeine ökologische Bewusstsein.
- Die bestehende Infrastruktur wird in ihrem Wert erhalten und gezielt weiterentwickelt.
- Die Stadt Dübendorf verfügt über ein unverkennbares Profil, das eine positive Wirkung ausstrahlt.
- Die Investitionen der Stadt werden entsprechend dem Erneuerungsbedarf und den finanziellen Möglichkeiten umgesetzt.

Im Sinne dieser Legislaturziele entspricht der Erhalt des aktuellen Gastrobetriebes Obere Mühle und die rasche Umsetzung der durch das Lebensmittelinspektorat geforderten räumlich-betrieblichen Massnahmen einem politischen Bedürfnis.

5 Investitionskosten

Eine durch die Kurt Hofmann GmbH, Wallisellen, erarbeitete Kostenschätzung vom 3. Mai 2012 (Kostengenauigkeit +/- 15 %), zeigt einen voraussichtlichen Kostenaufwand von 353'000.00 Franken (inkl. MwSt.) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Fr.	Betrag
21	Rohbau 1 (Baumeister)	Fr.	11'200.00
22	Rohbau 2 (Spengler- / Bedachungsarbeiten)	Fr.	1'500.00
230	Elektroanlagen	Fr.	25'400.00
240	Heizung-, Lüftung-, Klima- und Kälteanlagen	Fr.	1'500.00
244	Lüftungsanlagen (Lüftung Küche)	Fr.	43'300.00
250	Sanitäranlagen (inkl. Kücheneinrichtungen)	Fr.	122'600.00
27	Ausbau 1 (Gips-, Metallbau-, Schreinerarbeiten, Schliessanlagen, Elementwände)	Fr.	28'600.00
28	Ausbau 2 (Fugenlose Bodenbeläge, Doppelböden, Platten- und Malerarbeiten, Baureinigung)	Fr.	27'200.00
29	Honorare / Spezialisten / Reserve (ca. 3%)	Fr.	60'551.85
511	Baubewilligung	Fr.	3'500.00
524	Plankopien	Fr.	1'500.00



Zwischentotal ohne MwSt.	Fr.	326'851.85
8 % Mehrwertsteuer	Fr.	26'148.15
Totalkosten (Preisstand Index 2011 = 101.7 / Basis April 2010 = 100)	inkl. MwSt.	Fr. 353'000.00

Finanzierung / Budget

Weder in der Laufenden Rechnung 2012 noch in der Investitionsrechnung 2012 und folgende, sind Beträge für eine solche Anpassung an den Gastronomiebetrieb vorgesehen oder eingestellt.

Keine gebundene Ausgabe

Der heutige Betrieb bringt zweifellos eine zeitliche Abhängigkeit für die Umsetzung der zwingenden Auflagen und Vorschriften mit sich. Die durch das Lebensmittelinspektorat monierten Mängel könnten jedoch auch mit einer anderen Betriebsorganisation (wie Catering oder Nutzung der Küche beim Schwimmbad) „erfüllt“ werden. (Lebensmittelinspektorat spricht im Schreiben vom 17. Februar 2010 auch von Änderung des gegenwärtigen Betriebskonzeptes.) Eine örtliche und / oder sachliche Gebundenheit dagegen ist objektiv nicht gegeben.

Auch bezüglich den Massnahmen bei der Theke in der heutigen Cafeteria, ist keine zeitliche Gebundenheit gegeben, da die vom Lebensmittelinspektorat als zwingend bezeichneten Auflagen bereits über die Laufende Rechnung 2011 vollzogen wurden.

Betriebliche Folgekosten

Die Umsetzung der durch das Lebensmittelinspektorat verlangten Massnahmen führt nicht zu einer Vergrösserung der Kucheneinrichtungen und somit auch nicht zu einer Erhöhung der Gastkapazitäten. Aus der Neuordnung von Geräten und Einrichtungen dürften sich allerdings in den betrieblichen Abläufen gewisse Verbesserungen ergeben. Daraus werden sich jedoch keine Einsparungen ergeben. Im Gegenteil, verlangen doch die neuen Einrichtungen eher nach vermehrtem Unterhalt und Pflege (Abluftanlage, neue Dusche, Garderobe). Diese Kosten dürften jedoch im Rahmen des gesamten Betriebsvolumens vernachlässigbar sein.

Kapitalfolgekosten

Mit der Kapitalfolgekostenberechnung wird die künftige Belastung der Laufenden Rechnung dargestellt. Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Inneren betreffend das Rechnungswesen in den Zürcher Gemeinden (§ 37 lit. a) ist für Abschreibung und Verzinsung mit Kosten von mindestens 10 Prozent der Nettoinvestitionen zu rechnen. Die Laufende Rechnung würde somit jährlich mit einem Betrag von Fr. 35'300.00 belastet.

6 Dringlichkeit / Konsequenzen einer Ablehnung

Die heutigen Infrastrukturen und Einrichtungen vermögen weder den Ansprüchen an den betrieblichen noch den geltenden Vorschriften und Auflagen der Lebensmittelverordnung zu genügen. Weitere Verzögerungen der gesetzlich nicht erfüllten Vorgaben würden mit Sicherheit zu einer amtlichen Schliessung des heutigen Gastrobetriebes Obere Mühle führen. Eine Massnahme, welche für einen öffentlichen Betrieb nicht hingenommen werden darf. Die zur Umsetzung vorgesehenen Massnahmen entsprechen den zwingend verlangten Vorkehrungen. Einsparmöglichkeiten bzw. Abstriche im Umfang der Ausführung sind keine möglich. Hier geht es lediglich noch darum, die gesetzlich erforderlichen und durch das Lebensmittelinspektorat monierten Massnahmen nun rasch umzusetzen, oder aber auf einen Gastrobetrieb in der Oberen Mühle zu verzichten.



7 Ablauforganisation und Kompetenzen in der Umsetzung

Die Kreditgenehmigung durch den Stadt- sowie den Gemeinderat vorausgesetzt, wird die Abteilung Liegenschaften mit dem Vollzug dieses Projektes beauftragt. Zudem ist vorgesehen, die Kurt Hofmann GmbH, Opfikonerstrasse 1, 8304 Wallisellen, mit der Bauherrenbegleitung/-Beratung zu beauftragen.

8 Begründung der beantragten Lösung

Das in den vergangenen Jahren sukzessive ausgebauten Gastroangebot in der Oberen Mühle hat sich bewährt. Es stellt auch im Rahmen der vielfältigen und zahlreichen Veranstaltungen einen wesentlichen Bestandteil eines „gesamtheitlichen“ Kulturangebotes dar. Synergienutzungen bzw. Mitbenutzung von bestehenden Kücheninfrastrukturen (wie Küche des Badi Restaurants) wurden geprüft, mussten aber aus verschiedenen Gründen (z. B. kein Küchenbetrieb im Winter beim Badi-Restaurant möglich, Kapazitätsengpässe zu den gemeinsamen Spitzenzeiten) fallengelassen bzw. verneint werden.

Dübendorf, 24. Mai 2012

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft 157/2012

Antrag Nr. 88

Bewilligung eines Bruttokredites von 353'000 Franken für die Realisierung neue Küche, Garderobe, Putzlager, Dusche, WC, sowie Anpassungen an der Buffetanlage bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 15, Obere Mühle

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans Felix Trachsler
Präsident

Beatrix Pelican
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Stefanie Huber
Präsidentin

Beatrix Pelican
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



9 Aktenverzeichnis

Antrag Nr. 88

Bewilligung eines Bruttokredites von 353'000 Franken für die Realisierung neue Küche, Garderobe, Putzlager, Dusche, WC, sowie Anpassungen an der Buffetanlage bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 15, Obere Mühle

-
1. Weisung Nr. 88 vom 24. Mai 2012
 2. Stadtratsbeschluss Nr. 12-165 vom 24. Mai 2012
 3. Stadtratsbeschluss Nr. 12-127 (Diskussionsgeschäft) vom 12. April 2012
 4. Stadtratsbeschluss Nr. 11-394 (Diskussionsgeschäft) vom 17. November 2011
 5. Stadtratsbeschluss Nr. 11-210 vom 23. Juni 2011
 6. Stadtratsbeschluss Nr. 10-357 vom 21. Oktober 2010
 7. Stellungnahme Lebensmittelinspektorat Winterthur vom 29. April 2011
 8. Projektplan neue Küchensanierung, Garderoben und WC, DU, vom 21. Dezember 2011 mit Einverständnis Stiftungsrat Obere Mühle vom 29. Februar 2012
 9. Kostenschätzung Kurt Hofmann GmbH, Wallisellen, vom 3. Mai 2012