



12-165 L2.2

Liegenschaft Oberdorfstrasse 15, Obere Mühle
Realisierung neue Küche, Garderobe, Putzlager, Dusche sowie WC
Bewilligung Bruttokredit von Fr. 353'000.00
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr.10-357 vom 21. Oktober 2010 und Diskussionsgeschäft Nr. 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 befundene 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.

Erwägungen

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 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 gilt es deshalb, auch diesen Aspekt zu beachten. So ist vorgesehen, alle aktuell umzusetzenden baulichen Massnahmen im Küchen-, Garderoben- und Sanitärbereich so zu gestalten, 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 vorgesehenen Abluftanlage nicht, da der Abluftvolumenstrom geringer als 1'000 m³/h ist und die Betriebsdauer weniger als 500 h/Jahr beträgt.



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

Kosten

Eine durch die Kurt Hofmann GmbH, Wallisellen, erarbeitete Kostenschätzung vom 3. Mai 2012 (Kostengenauigkeit +/- 15 %), zeigt einen voraussichtlichen Kostenaufwand von Fr. 353'000.00 (inkl. MwSt) auf und setzt sich wie folgt zusammen: (Preisstand Index 2011 = 101.7 Punkte / Basis April 2010 = 100 Punkte)

BKP	Bezeichnung		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 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 Kücheneinrichtungen 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 Ein-



sparungen ergeben. Im Gegenteil verlangen 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.

Beschluss

1. Dem Projekt neue Kücheneinrichtung im Erdgeschoss sowie Garderobe, Putzlager, Dusche und WC (Besucher + Personal) im 1. Obergeschoss sowie Anpassungen an der Buffetanlage wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat nimmt von der durch die Kurt Hofmann GmbH, Opfikonerstrasse 1, 8304 Wallisellen, erstellten detaillierten Kostenschätzung vom 3. Mai 2012 Kenntnis.
3. 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. 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.
4. Die Weisung Nr. 88 wird genehmigt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat – z. H. der GRPK bzw. des Gemeinderates
- Mitglieder Stadtrat
- Architekturbüro Kurt Hofmann GmbH, Opfikonerstrasse 1, 8304 Wallisellen
- Stiftungsrat Obere Mühle, Oberdorfstrasse 15, 8600 Dübendorf
- Abteilung Planung
- Abteilung Hochbau
- Abteilung Finanzen
- Abteilung Liegenschaften (3)
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

David Ammann
Stadtschreiber