

Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle

Betriebskonzept

für den laufenden Betrieb des Kulturzentrums Obere Mühle
inkl. altes Hauptgebäude, Senfmühle und Mehrzweckgebäude

12.03.2019



Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
1 Einleitung	4
2 Zweck, Besitzverhältnisse und Organisation	5
2.1 Zweckbestimmung und Besitzverhältnisse	5
2.2 Finanzierung	5
2.3 Organisationsstruktur	6
2.3.1 Stiftungsrat	6
2.3.2 Stiftungsförderungsverein (StiFö) (Text umgestellt)	7
2.3.3 Leitung und Mitarbeitende	7
2.4 Erschliessungskonzept (Dieser Teil kommt von der Stadt)	7
3 Betrieb Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle	8
3.1 Personelles	8
3.2 Nutzung der Räume	8
3.2.1 Regelungen zur Raumbenutzung	8
3.2.2 Tarifsysteem Raummieten	8
3.2.3 Zusatzleistungen im Saal des Mehrzweckgebäudes	9
3.2.4 Sonderrechte und Übergangsbestimmungen	9
3.3 Gastronomie	10
4 Verzeichnis der Anhänge	10

Präambel

Das Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle bereichert die Stadt Dübendorf mit einem vielfältigen Kulturprogramm und ist ein lebendiger Begegnungsort für Dübendorferinnen und Dübendorfer, aber auch für Besucher aus der Region. Auf dem Areal der Oberen Mühle werden kulturelle Veranstaltungen und verschiedenliche Vereinsaktivitäten durchgeführt. Es ist für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zugänglich. Die künstlerische und kulturelle Freiheit ist gewährleistet.

Das neue Mehrzweckgebäude erweitert das heutige Kultur- und Begegnungszentrum und schafft den dringend nötigen Raum für Dübendorfer Vereine. Es ermöglicht ihnen damit, mit ihren Aktivitäten weiterhin einen wertvollen Beitrag zum gesellschaftlichen Leben der Stadt Dübendorf zu leisten. Dank dem neuen Mehrzweckgebäude soll die Obere Mühle in ihrer identitätsstiftenden Funktion gestärkt und für die Dübendorferinnen und Dübendorfer – aber auch für die ganze Region – ein wichtiger öffentlicher, kultureller und gesellschaftlicher Lebensmittelpunkt geschaffen werden.

1 Einleitung

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

Die Obere Mühle in Dübendorf liegt unmittelbar an der Glatt direkt neben dem Freibad Oberdorf. Ihr idyllischer Aussenraum dient der Bevölkerung als Treffpunkt, wobei die unabhängig betriebene Wirtschaft zur Oberen Mühle das Zentrum der Begegnung bildet.

2011 hielt der Stiftungsrat der Oberen Mühle in seiner Standortbestimmung fest, dass ein neuer Anlauf für einen Mehrzweckraum gerechtfertigt ist. Gleichzeitig stellte die Stadt Dübendorf fest, dass nicht nur die Obere Mühle, sondern auch zahlreiche Dübendorfer Vereine auf ein Mehrzweckgebäude mit einem grossen und für kulturelle Veranstaltungen geeigneten Saal angewiesen sind. Das Vorhaben wurde in den darauffolgenden Jahren konkretisiert und der Neubau geplant. In den Jahren 2021 - 2022 soll das neue Mehrzweckgebäude erstellt werden.

Das vorliegende Konzept regelt Sinn und Zweck der neuen Infrastruktur und zeigt auf, welche Rolle das Kulturzentrum Obere Mühle inkl. sein neues Mehrzweckgebäude für die Stadt Dübendorf und seine Vereine spielen soll. Das Mehrzweckgebäude ist ab dem Zeitpunkt seiner Inbetriebnahme integraler Bestandteil des Gesamtbetriebs Obere Mühle und wird von der Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf zusammen mit den älteren Gebäuden – dem Hauptgebäude und der Senfmühle – als Ensemble betrieben. Das vorliegende Konzept regelt den Betrieb ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme.

Das Konzept bewegt sich auf operativer Ebene und definiert die organisatorischen Betriebsstrukturen sowie die Rahmenbedingungen für den Tagesbetrieb. Das Budget wird separat festgelegt und ist nicht Bestandteil des vorliegenden Betriebskonzepts.

Das Betriebskonzept wird laufend überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2 Zweck, Besitzverhältnisse und Organisation

2.1 Zweckbestimmung und Besitzverhältnisse

Als 1962 die Gemeindeversammlung den Kauf der Oberen Mühle genehmigte, wurde festgelegt, dass die Obere Mühle für die Öffentlichkeit bestimmt sein sollte. Am 10. März 1985 sprach sich das Volk für ein Kultur- und Begegnungszentrum am Standort Obere Mühle aus. Heute ist das regionale Kultur- und Begegnungszentrum im kommunalen Richtplan verankert und dessen Nutzung an das Objekt Obere Mühle gebunden. Die Obere Mühle sowie das neue Mehrzweckgebäude befinden sich folgerichtig im Verwaltungsvermögen der Stadt Dübendorf.

Art. 1 der Stiftungsurkunde sowie die Zweckbestimmung des Stiftungsreglements der Oberen Mühle besagen, dass „die Stiftung bezweckt, auf dem Areal der Oberen Mühle einen Begegnungsort zu betreiben und zu unterhalten. Der Begegnungsort soll kulturellen Veranstaltungen dienen und allen Alters- und Bevölkerungsgruppen zur sinnvollen Nutzung zugänglich sein. Die künstlerische und kulturelle Freiheit ist gewährleistet. Die Stiftung erstrebt keine Gewinne.“ Diese Zweckbestimmung bleibt auch nach dem Bau des neuen Mehrzweckgebäudes gültig.

Die Stadt Dübendorf ist Stifterin der „Oberen Mühle - Kultur in Dübendorf“. Die Basis für die Betriebsführung bildet die vom Volk genehmigte Stiftungsurkunde (Anhang 2) sowie das Stiftungsreglement (Anhang 3). Die Urkunde und das Reglement sind nach einer erfolgreichen Volksabstimmung noch anzupassen. Insbesondere wird der Betriebsbeitrag nicht mehr in der Urkunde enthalten sein. Alle weiteren Modalitäten werden in der Vereinbarung zwischen dem Stadtrat der Stadt Dübendorf und der Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf geregelt, welche auch die Eigentumsverhältnisse des Mobiliars und die Versicherungsleistungen beschreibt (Anhang 4).

Gemäss Stiftungsurkunde stellt die Stadt Dübendorf die Liegenschaft Obere Mühle der Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf unentgeltlich zur Verfügung. Dies gilt auch für das neue Mehrzweckgebäude, welches nach dem Bau im Eigentum der Stadt Dübendorf verbleibt. Die Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf betreibt das Ensemble Obere Mühle gegen Entschädigung für die Stadt. Für die strategische Ausrichtung ist der Stiftungsrat zuständig.

2.2 Finanzierung

Sämtliche Planungs- und Baukosten für das neue Mehrzweckgebäude sowie spätere Unterhaltskosten übernimmt die Stadt Dübendorf.

In der Stiftungsurkunde (Art. 1) ist festgehalten, dass die Stadt Dübendorf neben der unentgeltlichen Zurverfügungstellung der Liegenschaft sowie des Mobiliars und der Geräte auch „den baulichen Unterhalt sowie die Betriebskosten für Energie, Heizung, Versorgung und Entsorgung übernimmt“ sowie der Stiftung für die Erfüllung ihres Leistungsauftrags „einen jährlichen Betriebsbeitrag“ garantiert. Dies gilt auch nach dem Bau des Mehrzweckgebäudes.

Mit der Volksabstimmung über das Mehrzweckgebäude im Jahre 2019/2020 wird die Höhe des Betriebsbeitrags der Stadt Dübendorf an die Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf neu festgesetzt. Dieser wird neu nicht mehr in der Stiftungsurkunde aufgeführt. Aufgrund dessen Höhe befindet über allfällige Beitragsänderungen weiterhin in jedem Fall das Volk.

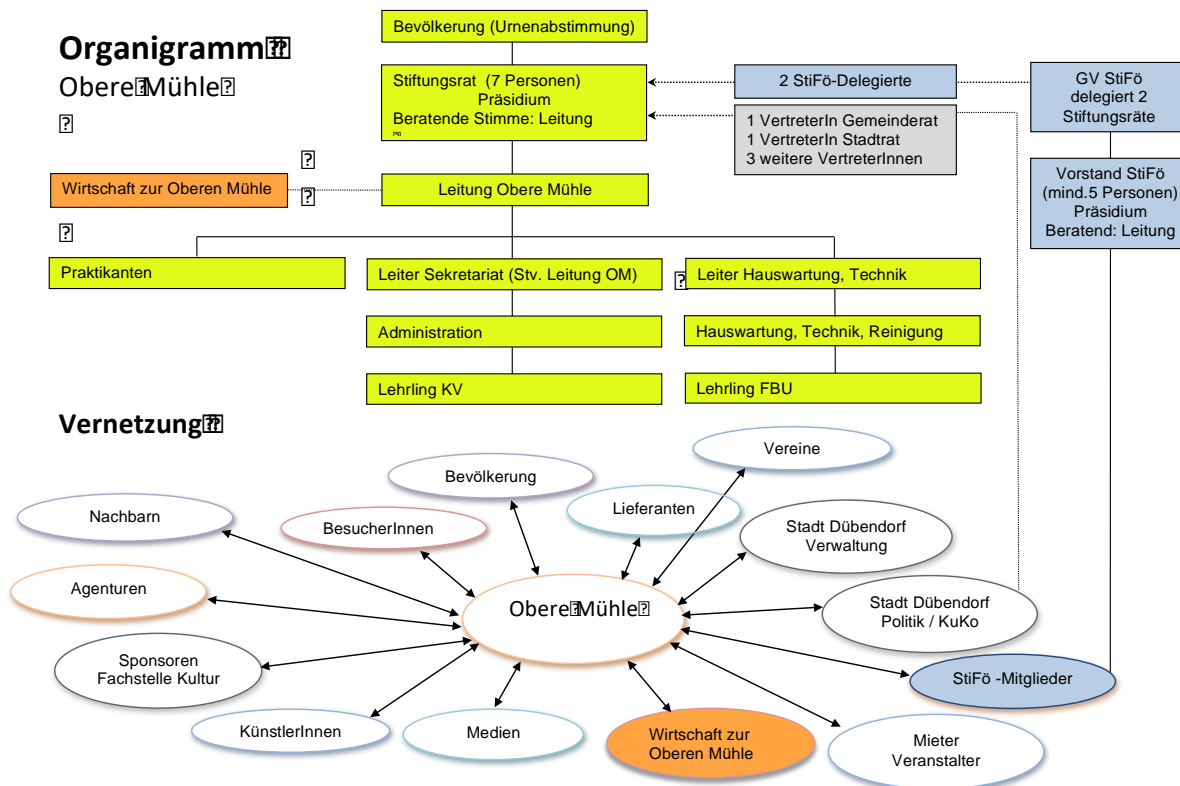
Neben dem jährlichen Betriebsbeitrag erhält die Obere Mühle von der Stadt Dübendorf einen Beitrag für Unterhalt und Wartung sowie Ersatz- und Ergänzungsbeschaffungen, wobei sämtliche Zuständigkeiten und finanzielle Verpflichtungen in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle festgehalten sind (Anhang 4). Der Unterhaltsbeitrag wurde mit dem Bau des Mehrzweckgebäudes neu definiert und bleibt weiterhin in der Vereinbarung betreffend Benützung der Liegenschaften Obere Mühle festgesetzt. Er liegt aufgrund seiner Höhe in der Kompetenz des Gemeinderats.

Die kantonale Fachstelle Kultur des Kantons Zürich unterstützt die Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf aktuell mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von CHF 80'000.-, diesen Betrag hoffen wir auf CHF 100'000.- erhöhen zu können. Das Zentrum ist weiterhin auf Unterstützung durch Spenden, Sponsoring, Stiftungen und die freiwillige Mithilfe angewiesen, um ein attraktives Angebot aufrecht zu erhalten.

Das Budget wird separat festgelegt.

2.3 Organisationsstruktur

Die Organisationsstruktur bleibt nach dem Bau des Mehrzweckgebäudes gegenüber früher unverändert.



2.3.1 Stiftungsrat

Die „Obere Mühle - Kultur in Dübendorf“ ist eine Stiftung der Stadt Dübendorf. Gemäss Stiftungsurkunde ist deren oberstes Organ der Stiftungsrat. Der Stiftungsrat ist das verantwortliche Gremium für die Obere Mühle sowie dessen strategische Ausrichtung und vertritt die Stiftung gegen aussen. Er ist für die Anstellung der Leitung, die Budgetierung und Abnahme der Jahresrechnung verantwortlich.

Der Stiftungsrat setzt sich aus sieben Mitgliedern zusammen. Zwei Stiftungsratsmitglieder werden durch den Stiftungsförderungsverein Obere Mühle (StiFö) gewählt, die restlichen fünf durch den Stadtrat. Dabei muss ein Ratsmitglied aus dem Stadtrat und eines aus dem Gemeinderat gewählt werden. Die Präsidentin oder der Präsident wird vom Stadtrat, der Vizepräsident und Aktuar vom Stiftungsrat gewählt.

2.3.2 Stiftungsförderungsverein (StiFö)

Die Mitglieder des StiFö setzen sich für ein aktives Kulturprogramm ein, unterstützen das Zentrum ideell, finanziell und durch ihr persönliches Engagement. Der StiFö wird von einem fünfköpfigen Vorstand geleitet. Der StiFö hat bis auf die Wahl zweier Stiftungsratsmitglieder keine rechtlichen Befugnisse. Umso mehr ist der StiFö ideell mit der Oberen Mühle verbunden. Aktuell verfügt der Verein über ca. 550 Mitglieder, welche über die Aktivitäten sehr gut informiert werden. Der Mitgliederbeitrag trägt dazu bei, ein attraktives Programm gestalten zu können. (Statuten: siehe Anhang 5).

2.3.3 Leitung und Mitarbeitende

Die Leitung der Oberen Mühle wird vom Stiftungsrat eingesetzt. Weitere Mitarbeitende, Aushilfen, Praktikanten und Lernende stellen den Betrieb des Kulturzentrums sicher (siehe Kapitel 3.1).

2.4 Erschliessungskonzept

Ein Verkehrskonzept wird im Zusammenhang mit dem Hallenbad erstellt, so dass eine projektübergreifende Beurteilung der Parkplatzsituation möglich wird.

Gemäss Erschliessungskonzept erfolgt die Erschliessung primär mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie 754) und es wird angestrebt, den Anteil am Langsamverkehr zu erhöhen.

3 Betrieb Kultur- und Begegnungszentrum Obere Mühle

Der Neubau des Mehrzweckgebäudes bringt für die Stiftung Obere Mühle diverse betriebliche Veränderungen. Kapitel 3 regelt die neuen betrieblichen Rahmenbedingungen betreffend Personal, Nutzung der Räume, Vermietungen und Gastronomiebetrieb.

3.1 Personelles

Die Lohnadministration und das Versicherungswesen für die Angestellten der Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf wird unentgeltlich von der Stadtverwaltung übernommen. Gemäss Art. 7 der Stiftungsurkunde bestehen zwischen der Stiftung und ihren vollamtlichen oder Teilzeit-Angestellten privatrechtliche Arbeitsverträge. Grundsätzlich gelten sinngemäss die „Anstellungsbedingungen, Besoldungen und Versicherungen gemäss jeweils gültiger Besoldungsverordnung der Politischen Gemeinde Dübendorf.“ Der Beitritt zur Pensionskasse Dübendorf ist zudem für diejenigen Arbeitnehmer obligatorisch, welche die Aufnahmebedingungen erfüllen (Anhang 2).

Die Lohnkosten sind entsprechend budgetiert (siehe separates Betriebsbudget).

Neben Aufgaben der Leitung und Administration, Programmgestaltung des Kulturprogramms, Raumvermietung, Kommunikation, Marketing und Fundraising ist das Personal der Oberen Mühle für die Reinigung und den Unterhalt im Bereich der Hauswartung und Technik (inkl. Veranstaltungstechnik) aller Liegenschaften zuständig. Details betreffend Zuständigkeiten und Auftrag sind der Vereinbarung zwischen Stadtrat und Stiftung zu entnehmen (Anhang 4).

3.2 Nutzung der Räume

Neben den Vereinen aus Dübendorf und der Stiftung Oberen Mühle können Organisationen, Firmen und Privatpersonen aus Dübendorf und anderen Gemeinden sämtliche Räumlichkeiten der Oberen Mühle nutzen. Neu steht entsprechend das Mehrzweckgebäude zur Verfügung.

3.2.1 Regelungen zur Raumbenutzung

Für alle Raumbenutzungen werden Mietverträge erstellt, welche die Mietdauer und die bestellten Zusatzleistungen beschreiben. Neben der Raummiete werden alle weiteren Dienstleistungen für zusätzliche Infrastruktur, Technik, Reinigung, Betreuung durch den Hauswart und/oder Tontechniker aufgelistet und verrechnet. Nur regelkonform eingereichte Mietverträge sind gültig. Die Vertragsbedingungen sind einzuhalten. Die genauen Bedingungen des Mietvertrages sind im detaillierten Mietvertrag festgehalten (Anhang 7).

Raummieten werden nach Zeitpunkt der Raumanfrage vergeben. Raumreservierungen können in der Regel bis zu zwei Jahre im Voraus getätigt werden. Darüber hinaus entscheidet die Leitung der Oberen Mühle über entsprechende Ausnahmen.

3.2.2 Tarifsystem Raummieten

Das bisherige Tarifsystem wird beibehalten. Die Raummieten werden grundsätzlich in drei Kategorien eingeteilt. Die Mietpreise für die Dauermieter sind separat geregelt.

Um das kulturelle Leben in der Stadt Dübendorf zu fördern, geniessen lokale Vereine und im Gemeinderat vertretene Ortsparteien sowie Veranstalter öffentlicher Kulturveranstaltungen den Vorteil einer kostengünstigen Raumvermietung. Die Tarife für die Raummieten werden durch den Stiftungsrat festgelegt.

Die Kosten der Raummieten sind auf den beiden Tarifblättern ersichtlich (Anhang 8).

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

Anwendungsbeispiele:

- Ein Dübendorfer Verein hält seine GV oder eine öffentliche Veranstaltung in einem Raum der Oberen Mühle ab. Die Kosten der Raummiete gemäss Tarif 3 kommen zur Anwendung.
- Ein Verein einer Nachbargemeinde hält seine GV in einem Raum der Oberen Mühle ab. Tarif 1 kommt zur Anwendung.
- Ein Verein einer Nachbargemeinde organisiert eine öffentliche Veranstaltung (Konzert, Theater, etc.) in einem Raum der Oberen Mühle. Tarif 3 kommt zur Anwendung.

Regelmässige Miete: Für Kurse oder Vereinsproben wird eine Jahresmiete für die regelmässige Benutzung erhoben. Die Mieter können das Kurs- und Probelokal jeweils zu einem fixen Wochentag und Zeitraum mieten.

Dauermiete: Ausschliesslich Dübendorfer Vereine haben die Möglichkeit, diverse Räume dauerhaft zu mieten (z.B. Lagerräume).

StiFö-Rabatt Privatpersonen oder Firmen, welche Mitglied des StiFö sind, erhalten einen einmaligen Rabatt von bis zu maximal 10%. Auf die Tarifstufe der Kategorie 3 gibt es keinen Rabatt.

Spezielles: Die Leitung entscheidet über weitere Fragen bezüglich der Raummiete.

3.2.3 Zusatzleistungen im Saal des Mehrzweckgebäudes

Der Saal des Mehrzweckgebäudes wird in der Regel an Wochenenden und Abenden nur mit der Betreuung (Teil- oder Vollzeit) eines Hauswarts vermietet. Die Reinigung kann durch die Mieter selber ausgeführt werden oder an die Obere Mühle übertragen werden. Wird spezielle Ton- und Lichttechnik benötigt, darf die Anlage nur durch von der Oberen Mühle bezeichnete oder akzeptierte Fachkräfte bedient werden. Auf Wunsch stellt die Obere Mühle entsprechendes Personal (Hauswart, Reinigung, Techniker) entgeltlich zur Verfügung.

Die Obere Mühle verfügt über ein breites Angebot im Bereich Technik und Infrastruktur. Dazu gehören eine Tonanlage, Beleuchtung, Beamer, TV-Gerät, Leinwand, Festbankgarnituren, Steh- und Bistrotische, Zelte, etc. Das Material kann entgeltlich gemietet werden. Die Tarife für die heute bestehende Infrastruktur sind dem Tarifblatt zu entnehmen.

3.2.4 Sonderrechte und Übergangsbestimmungen

Den Dübendorfer Vereinen, der Stiftung Oberen Mühle und deren Mieterinnen und Mietern wird bereits vor der Eröffnung des Mehrzweckgebäudes die Möglichkeit einer prioritären Raumbellegung für die neuen Räume gewährt. Deren Wünsche werden bei der Erarbeitung des neuen Belegungsplans von der Oberen Mühle berücksichtigt. Sollte es zu Doppelbuchungen (Mehrere Vereine möchten zum selben Zeitpunkt denselben Raum) kommen, entscheidet der Stiftungsrat. Sechs Monate vor Eröffnung des neuen Mehrzweckgebäudes erlischt dieses Vorrecht und die Raummieten werden nach dem Eingang der Raumanfrage vergeben.

Die Stiftung Obere Mühle hat jährlich Anrecht auf folgende Saalbenutzungen für hauseigene Veranstaltungen, wobei auf die Vereinsbedürfnisse Rücksicht zu nehmen ist:

- 30 Saalmieten an einem Freitag, Samstag oder Sonntag (ausgewogene Verteilung auf alle drei Wochentage)
- 20 Saalmieten am Donnerstag
- 20 Saalmieten an einem Montag, Dienstag oder Mittwoch

Dübendorfer Vereine können von Dauermieten profitieren und so regelmässig die gewünschten Räumlichkeiten nutzen. Zudem profitieren sie bei der Raummiete von speziellen Konditionen (siehe Kapitel 3.2.2).

3.3 Gastronomie

Bei der Wirtschaft im alten Hauptgebäude der Oberen Mühle handelt es sich um einen eigenständigen Gastronomiebetrieb, welcher im Mietverhältnis geführt wird. Vertragspartner für den Gastronomiebetreiber ist die Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf. Der Betreiber bestimmt seine Öffnungszeiten grundsätzlich selber, wird jedoch vertraglich dazu verpflichtet, während öffentlichen Veranstaltungen der Oberen Mühle, ab einer gewissen Besucherzahl, ein geeignetes Gastro-Angebot zu gewährleisten.

Die Küche des MZG ist so ausgelegt, dass mit einer Produktions- und Regenerierküche bis zu 175 Personen bedient werden können. Produziert können dabei aber nur einfache Gerichte, Snacks und Fingerfood. Mit kalter Küche und Apero Anlässen lassen sich bis zu 250 Personen bedienen. Eine geeignete Ausgabestelle für Getränke und Esswaren sorgt dafür, dass alle Besucherinnen und Besucher gepflegt werden können.

Das Foyer im MZG kann bei Veranstaltungen für Aperos genutzt werden. Auf Wunsch bietet der eigenständige Gastronomie-Partner bei Raumvermietungen einen Catering-Service an. Die Nutzer sind jedoch frei in der Wahl ihres Catering-Partners. Die Catering-Küche im neuen Saal kann bei Bedarf von den Nutzern selber betrieben werden. Bei Grossveranstaltungen kann das angrenzende Kurslokal hinzugemietet werden, um den Foyerbereich zu vergrössern.

Eine Synergie mit dem Schwimmbad oder dem geplanten Hallenbad wurde geprüft und ist nicht möglich.

4 Verzeichnis der Anhänge

Sämtliche hier aufgelistete Dokumente sind integraler Bestandteil des vorliegenden Betriebskonzepts.

- Anhang 1: Raumprogramm Mehrzweckgebäude auf Basis des Siegerprojekts
- Anhang 2: Stiftungsurkunde Obere Mühle
- Anhang 3: Stiftungsreglement
- Anhang 4: Vereinbarung Liegenschaft Obere Mühle (zwischen der Stadt Dübendorf und der Stiftung Obere Mühle - Kultur in Dübendorf)
- Anhang 5: Statuten Stiftungsförderungsverein Obere Mühle (StiFö)
- Anhang 6: Erschliessungskonzept
- Anhang 7: Mietvertrag (Muster)
- Anhang 8: Tarifblatt Raummiete Hauptgebäude und MZG