

---

# Betriebskonzept gleis21

---

Verein gleis21 \_ Schächlistrasse 19 \_ 8953 Dietikon  
[www.gleis21.ch](http://www.gleis21.ch) \_ [info@gleis21.ch](mailto:info@gleis21.ch)

Dietikon, 8.2.18



# Inhaltsverzeichnis

---

1. Ausgangslage .....	4
2. Kultur-, Kreativ- und Begegnungsraum .....	5
2.1. Die Idee .....	5
2.2. Das Ziel .....	5
3. Realisierung.....	5
3.1. Nutzung der Räume.....	6
4. Die Organisation .....	6
4.1. Die Trägerschaft.....	6
4.2. Der Verein .....	7
4.3. Betriebsorganisation.....	7
4.4. Einbindung des Quartiers .....	8
5. Finanzierung.....	8
5.1. Innenausbau und Infrastruktur.....	8
5.2. Betriebskosten .....	8



---

Grundlage dieses Betriebskonzeptes sind Annahmen, die der Vorstand des Vereins gleis21 zum Zeitpunkt der Erstellung treffen musste. Änderungen infolge geänderter Rahmenbedingungen bleiben vorbehalten.

## 1. Ausgangslage

---

Seit vielen Jahren besteht sowohl bei den Kulturschaffenden als auch den Kulturinteressierten der Wunsch nach einem lebendigen Begegnungsort mit Atelierplätzen, Veranstaltungs- und Kreativraum. Nach der Schliessung der Kulturräume im ehemaligen Schellerareal gab es kein äquivalentes Nachfolgeprojekt. In den Räumen des ehemaligen Josefsheims fanden einige bildende Künstler wieder einen Atelierplatz, aber ein lebendiger Ort für ein tragfähiges Netzwerk fehlt zurzeit. Mit der frei gewordenen Liegenschaft an der Buchsackerstrasse 21, dem ehemaligen «Atelier 23», bietet sich der Stadt Dietikon die einmalige Gelegenheit, einen neuen Kulturraum und Begegnungsort anzubieten. Mit Beschluss des Stadtrates vom 7. März 2016 wurde das Raumkonzept Kultur mit der Entwicklung der drei Leuchttürme genehmigt; einer dieser Leuchttürme soll das «gleis 21» werden.

Im November 2015 wurde anlässlich des 4. Kulturforums eine Arbeitsgruppe mit Kulturschaffenden aus Dietikon gegründet. Der Auftrag der Gruppe beinhaltete die Erarbeitung der konzeptionellen und inhaltlichen Ausrichtung des Betriebes. Diese Arbeitsgruppe wurde im Laufe des Sommers 2016 abgelöst durch den Verein «gleis 21», welcher die Verantwortung als Trägerschaft und Betreiber der Räume übernimmt.

## 2. Kultur-, Kreativ- und Begegnungsraum

---

### 2.1. Die Idee

Die Liegenschaft an der Buchsackerstrasse 21 wird nach der Sanierung durch die Stadt Dietikon durch den Verein gleis21 genutzt und belebt. Durch die Verbindung von Ateliers, Begegnungsort und Veranstaltungsraum entsteht ein lebendiger und dynamischer Kulturort, welcher sowohl im Quartier wie auch in der Region stark verankert sein wird. Die drei unterschiedlichen Nutzungen ergänzen und bereichern sich gegenseitig. Ein einfaches Bistro mit regelmässigen Öffnungszeiten trägt aktiv zur Belebung der Räume bei. Das «gleis21» ist ein offenes Haus, indem die unterschiedlichsten Nutzniesser ein tragfähiges und dynamisches Netzwerk aufbauen. Dadurch entstehen neue Ideen und weitere Projekte zur Bereicherung des kulturellen Lebens in Dietikon und der Region. Die Atelierräume werden an Kreativtätige vermietet, welche bereit sind diese Offenheit mitzugestalten. Bewusst sind die Strukturen möglichst offen gehalten, dies um eine grösstmögliche Flexibilität zu bieten. Durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Ateliers, des Bistros und des Veranstaltungsraumes können Synergien zwischen den unterschiedlichen Anspruchsgruppen entstehen, was einen bedeutenden Mehrwert darstellt.

### 2.2. Das Ziel

Das «gleis21» wird als einer der drei Leuchttürme ein dynamischer und offener Kulturbetrieb mit starker Quartiereinbindung und regionaler Ausstrahlungskraft im Limmattal. Der Kulturbetrieb beinhaltet Atelierräume, einen Veranstaltungs- und Werkraum und einen Begegnungsort. Der Betrieb wird durch den Trägerverein gleis21 verwaltet.

## 3. Realisierung

---

Dem Budget im Anhang 1 können die finanziellen Aspekte entnommen werden.

Das Quartier wird mit dem «gleis21» einen Treffpunkt für ein breites Zielpublikum erhalten. Sowohl Kulturinteressierte, Kreative, als auch Familien und ältere Personen sollen vom neuen Begegnungsort profitieren können. Dazu ist es der Trägerschaft wichtig, nebst den regelmässigen Veranstaltungen auch ein soziokulturelles Angebot zu entwickeln. Denkbar sind hier Spielnachmittage, Jassturniere, Erzählkaffees, Schachmeisterschaften und vieles mehr.

Für Schulklassen, Vereine und anderweitige Gruppierungen soll die Möglichkeit bestehen den Veranstaltungsraum für Proben und Aufführungen vielfältiger Art zu nutzen. Die Trägerschaft versteht sich hier als Impulsgeberin für eine regelmässige und vielseitige Nutzung mit dem Schwerpunkt der kulturellen Teilhabe.

### 3.1. Nutzung der Räume

Der Verein «gleis21» wird im Bezug auf die inhaltliche Nutzung ehrenamtlich Aufbauarbeit leisten, als Trägerschaft sowie Betreiberin Angebote und Ideen zur Belebung der verschiedenen Räume entwickeln. Diese Inhalte werden mit dem laufenden Betrieb sowie den Nutzern weiterentwickelt und ergänzt. Das Bistro wird einem Gerant / einer Gerantin übergeben und professionell geführt. Die Details zum Bistro können dem separaten Gastronomie-Konzept entnommen werden. Sowohl durch sein kulinarisches Angebot als auch durch seine regelmässigen Öffnungszeiten - mind. fünf Tage die Woche - wird das «gleis21» als Begegnungsort gestärkt.

#### 3.1.1. Atelier- und Werkstatträume

Aufgrund der Nähe zum Wohnquartier wird der Werkstatttraum ins Untergeschoss gelegt und nur tagsüber genutzt. Im Erdgeschoss werden die Ateliers für kreative Tätigkeiten und bildnerisches Gestalten genutzt. Die Atelierräume werden durch die offene Gestaltung eine hohe Durchlässigkeit und Offenheit bewirken. Die Idee ist daher, Nutzer zu finden, welche bereit sind, ihre Atelierplätze punktuell auch für andere zugänglich zu machen und die ein Interesse daran haben sich inhaltlich mit anderen Kreativtätigen auszutauschen.

#### 3.1.2. Veranstaltungsraum

Der Raum bietet eine Bühne mit zugehöriger Ton- und Lichttechnik und ist für max. 100 Sitzplätze oder 200 Stehplätze ausgerichtet. Durch die räumliche Offenheit gegenüber dem Bistro sind gegenseitige Nutzungen möglich und sinnvoll. Um sich ein besseres Bild von der möglichen Nutzung des Veranstaltungsraumes machen zu können, ist im Anhang ein hypothetisches Veranstaltungsprogramm zu finden.

#### 3.1.3. Bistro- und Begegnungsraum

Ein Bistro mit 30 bis 40 Sitzplätzen, welches mindestens an fünf Tagen der Woche offen ist und bei Veranstaltungen längere Öffnungszeiten hat, soll die Begegnung und den Austausch unter den Kulturtätigen fördern. Durch die Belebung des Hauses mit einem Bistro/Kaffeebetrieb werden sowohl Laufpublikum, Quartierbevölkerung wie auch ein kulturinteressiertes Publikum angesprochen. Es soll ein Ort zum Verweilen sein, in dem sich alle Bevölkerungsgruppen willkommen fühlen. Das konkrete Gastronomie-Konzept liegt dem Betriebskonzept bei.

## 4. Die Organisation

---

### 4.1. Die Trägerschaft

Die Trägerschaft ist für den Betrieb der Räume und die Finanzen verantwortlich. Die Stadt Dietikon schliesst mit der Trägerschaft eine entsprechende Leistungsvereinbarung ab. Die Kulturbeauftragte der Stadt Dietikon wird über alle Geschehnisse des Vereins informiert und hat Einsitz in die Vorstandssitzungen.

#### 4.2. Der Verein

Der Verein «Gleis 21» mit Sitz in Dietikon wurde am 5. September 2016 mit folgendem Vereinszweck gegründet:

##### II. ZIEL UND ZWECK

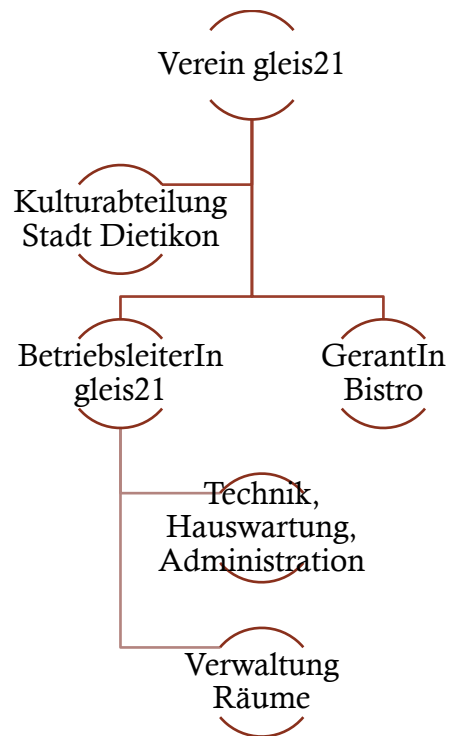
###### Art. 3

Der Verein Gleis21 bezweckt in gemeinnütziger Weise die Schaffung von Räumen für gesellschaftlichen, kulturellen und kreativen Austausch.

Auf der Webseite [www.gleis21.ch](http://www.gleis21.ch) sind die Statuten des Vereins einsehbar.

#### 4.3. Betriebsorganisation

Die folgende graphische Aufstellung zeigt die hierarchische Struktur des Betriebes. Die Positionen entsprechen nicht den Stellen. Insbesondere in der Anfangszeit wird davon ausgegangen, dass einige Aufgaben von den Mitgliedern des Trägervereins übernommen werden.



#### 4.4. Einbindung des Quartiers

Um Lärm- und Verkehrsbedenken seitens der Quartierbevölkerungen von Anbeginn an auszuschliessen, werden folgende Massnahmen umgesetzt:

- Auf dem Areal des gleis21 werden keine Gästeparkplätze vorhanden sein. Es wird darauf geachtet, dass bei der Kommunikation der Veranstaltungen darauf hingewiesen wird, dass das gleis21 optimal mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar ist und dass keine Parkplätze zur Verfügung stehen.
- Es wird eine Hausordnung erstellt, die der Quartierbevölkerung zur Einsicht vorgelegt wird. Insbesondere werden dort Öffnungszeiten und klare Absprachen zur Lärmminimierung verbrieft.

## 5. Finanzierung

---

### 5.1. Innenausbau und Infrastruktur

Aufgrund von Erfahrungswerten und vorhandene Kompetenzen im Vorstand des «gleis21» ist der Verein überzeugt, die Geldmittel für den Innenausbau durch Stiftungen zu 80% finanzieren zu können. Die restlichen 20% sollen durch private Gönner, Vereinsmitglieder, Sach- und Materialspenden und durch unentgeltliche Arbeit geleistet werden. Erste Schätzungen gehen von einer Investitionssumme von rund CHF 500'000.- aus.

### 5.2. Betriebskosten

Bis alle Ateliers vermietet sind und auch der Veranstaltungsraum Mieteinnahmen generiert, werden die budgetierten Einnahmen im ersten Betriebsjahr deutlich tiefer sein. Das Bistro wird von Beginn an zu einem marktüblichen Preis vermietet mit einer Gewinnbeteiligung zugunsten des Betriebes. Das Bistro ist somit eigenständig und führt eine eigene Rechnung. Der Veranstaltungsbetrieb wird ebenfalls eigenständig aufgeführt. Das aufgeführte Budget umfasst somit nur die reinen Betriebskosten. Die Stadt Dietikon wird in den ersten Jahren einen Defizitbeitrag in Höhe von CHF 20'000 an den Betrieb beisteuern. Im Gegenzug wird der Verein „gleis21“ der Stadt eine Miete von CHF 25'000 zuzüglich Nebenkosten zahlen. Durch die ehrenamtliche Arbeit ist das finanzielle Risiko für den Betrieb gut kalkulierbar.

### 5.3. Budget

Das Budget ist als Anhang 1 dem Konzept beigelegt. Hier sollen einige Budgetpositionen erläutert werden:

Im ersten Betriebsjahr wird davon ausgegangen, dass die administrativen und Leitungsaufgaben in Eigenleistung erbracht werden.



Mit den Mieteinnahmen von Ateliers und Bistro sollen die Grundmietkosten und die Nebenkosten des Gebäudes gedeckt werden. Zudem wird Anteilsmässig einen Beitrag an die Infrastruktur- und Betriebskosten gerechnet.

Den lokalen Vereinen und Gruppierungen soll der Raum zu einem Unkostendeckungspreis angeboten werden. Es wird davon ausgegangen, dass monatlich 2 Vermietungen zu regulären Mietpreisen stattfinden.

# Anhang

---

Anhang 1: Betriebsbudget gleis21 erstes Betriebsjahr (2019)

## Betriebsbudget gleis21 erstes Betriebsjahr (2019)

Einnahmen	in CHF	Ausgaben	in CHF
<u>Eigenleistungen</u>		<u>Infrastruktur</u>	
Verzicht auf Löhne Hauswartung, Administration, Betriebsleitung	99'400.00	Miete gleis21	25'000.00
<b>Total Eigenleistungen</b>	<b>99'400.00</b>	Nebenkosten	8'000.00
<u>Mieteinnahmen</u>		Gebühren/Telefonie/Internet	4'000.00
Atelierräume	8'000.00	Verbrauchsmaterial	4'000.00
Bistro	12'000.00	<b>Total Infrastruktur</b>	<b>41'000.00</b>
Veranstaltungsraum	5'000.00	<u>Personalkosten inkl. Sozialleistungen</u>	
<b>Total Vermietungen</b>	<b>25'000.00</b>	Reinigung/Unterhalt (60%)	32'400.00
<u>Infrastruktur- und Personalkostenumlage</u>		Unterhaltenarbeiten	11'000.00
Anteil Ateliers	12'000.00	Betriebsleitung/Verwaltung (50%)	40'000.00
Anteil Bistro	24'000.00	Administration/Sekretariat/Kommunikation (50%)	27'000.00
Anteil Verein	10'000.00	<b>Total Personalkosten</b>	<b>110'400.00</b>
<b>Total Infrastruktur- und Personalkostenumlage</b>	<b>46'000.00</b>	<u>Versicherung</u>	
<u>Verein</u>		Betriebs- & Haftpflichtversicherung	2'000.00
Mitgliederbeiträge	6'000.00	Veranstaltungsver sicherung	10'000.00
Gönner/Spenden	1'000.00	<b>Total Versicherungen</b>	<b>12'000.00</b>
<b>Total Verein</b>	<b>7'000.00</b>	<u>Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit</u>	
<u>Subventionen</u>		Homepage	4'000.00
Stadt Dietikon Defizitbeitrag	20'000.00	Werbung- und Marketingmassnahmen	20'000.00
<b>Total Subventionen</b>	<b>20'000.00</b>	<b>Total Kommunikation</b>	<b>24'000.00</b>
<b>Total Einnahmen</b>	<b>197'400.00</b>	<u>Sonstiges</u>	
		Verbrauchsmaterial	5'000.00
		Reserven/Rückstellungen	5'000.00
		<b>Total Sonstiges</b>	<b>10'000.00</b>
		<b>Total Ausgaben</b>	<b>197'400.00</b>

## Anhang 2: Hypothetisches Veranstaltungsprogramm gleis21

Mittwoch	Kinderveranstaltung mit Hüpfburg
Donnerstag	Seniorentanznachmittag
Freitag	Tryout mit neuen Talenten moderiert durch Lapsus
Samstag	Konzert von regionaler Band
Sonntag	Jazzbrunch
Montag	frei
Dienstag	Jassnachmittag
Mittwoch	Kinderkurs
Donnerstag	vermietet an Firma
Freitag	vermietet an Familienfeier
Samstag	Vernissage der Atelierkünstler
Sonntag	Brunch
Montag	frei
Dienstag	nur Bistro
Mittwoch	Kinderkurs in der Werkstatt
Donnerstag	Schachnachmittag
Freitag	Konzert
Samstag	Podiumsdiskussion
Sonntag	Brunch
Montag	frei
Dienstag	nur Bistro
Mittwoch	Kinderkurs
Donnerstag	vermietet
Freitag	Standup-Bühne
Samstag	Konzert
Sonntag	Brunch
Montag	frei
Dienstag	nur Bistro
Mittwoch	Kurs
Donnerstag	Vortrag
Freitag	Tanzabend
Samstag	vermietet
Sonntag	Brunch

### Anhang 3: Gastronomie-Konzept gleis21

---

# Gastrokonzept gleis21

---

Verein gleis21 \_ Schächlistrasse 19 \_ 8953 Dietikon  
[www.gleis21.ch](http://www.gleis21.ch) \_ [info@gleis21.ch](mailto:info@gleis21.ch)

Dietikon, 19.1.18

# Inhaltsverzeichnis

---

1. Ausgangslage .....	3
2. Betrieb .....	3
2.1. Zielpublikum .....	3
2.2. Öffnungszeiten.....	3
2.3. Angebot .....	4
3. Infrastruktur.....	6
3.1. Gastraum/Aussenraum .....	6
3.2. Küche.....	6
3.3. Nebenräume.....	6
3.4. Anlieferung .....	6



---

Grundlage dieses Gastrokonzeptes sind Annahmen, die der Vorstand des Vereins gleis21 zum Zeitpunkt der Erstellung treffen musste. Änderungen infolge geänderter Rahmenbedingungen bleiben vorbehalten.

## 1. Ausgangslage

---

In der von der Stadt Dietikon renovierten Liegenschaft an der Buchsackerstrasse 21 wird vom Verein gleis21 ein Kulturort mit Ateliers, Begegnungsort und Veranstaltungsraum betrieben. Integriert in diese drei Nutzungen wird ein Bistrobetrieb.

## 2. Betrieb

---

### 2.1. Zielpublikum

Mit der Einbindung des Bistros in den Betrieb des Kulturbetriebs steht es allen Anspruchsgruppen offen. Es dient als Bistro im Sinne des Bistros ebenso wie auch als gastronomische Unterstützung bei Veranstaltungen des gleis21 und auch für externe Mieter, welche den Veranstaltungsraum für eigene Produktionen/Anlässe mieten.

### 2.2. Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten sind im Gastwirtschaftsvertrag mit dem Verein gleis21 geregelt. Es wird grundsätzlich von mindestens fünf geöffneten Tagen ausgegangen. Folgend ein Beispiel von möglichen Öffnungszeiten:



Montag	Ruhetag
Dienstag	10.00 - 24.00
Mittwoch	10.00 - 24.00
Donnerstag	10.00 - 24.00
Freitag	10.00 - 24.00
Samstag	10.00 - 02.00
Sonntag	09.00 - 18.00

Durch die Nähe zum Quartier wird ab 22.00 der Betrieb nur noch im Innern des Bistros geführt.

### 2.3. Angebot

Weniger ist mehr...

Klein aber fein...

Zwei alte Sprichworte, welche durchaus als abgenutzt betrachtet werden können.

Dennoch können diese Sprichworte einen Teil des Konzeptes hinter dem Essens- und Getränkeangebot beschreiben. Nachhaltigkeit und Qualität sind Schlagworte, welche in der Welt, in der wir leben, wichtige Werte repräsentieren. Das heisst konkret:

- Kein oder möglichst geringer Einsatz von Convenience Produkten
- Saisongerechtes Angebot
- Lokale Produzenten und Lieferanten
- Vermeidung von Foodwaste
- Nachhaltige Abfallbewirtschaftung
- Unkomplizierter Service

Hier einige Ausführungen zu verschiedenen oben genannten Aspekten:

Vermeidung von Foodwaste:

Das Angebot wird jeweils eine Woche im voraus auf verschiedenen Kanälen publiziert. Als potenziell regelmässiger Besucher kann man einen „Essensnewsletter“ abonnieren, um das Wochenangebot per Mail zu erhalten. Eine Anmeldung mit Wochentag, Personenzahl und gewünschtem Menu erleichtert dem Gerant, die benötigten Mengen an Frischprodukten zu kalkulieren und einzukaufen. Die Anmeldung hat bis spätestens 36h vorher zu erfolgen und berechtigt zu einem kleinen Rabatt. Online ist immer aktuell ersichtlich, wie viele Plätze reserviert sind. Spätestens nach einer Viertelstunde Verspätung werden die Plätze wieder für Laufpublikum freigegeben.

Abfallbewirtschaftung:

Durch das einfache Angebot und eine geschickte Auswahl von Produkten wird der sogenannte Restabfall (nicht rezyklierbarer Abfall) reduziert. Mehrweggebinde im Getränkeverkauf sind Pflicht, ebenso die Trennung von rezyklierbaren Wertstoffen.

Unkomplizierter Service:

Bestellte Menus werden bei Eintreffen der Kundschaft selber an der Theke abgeholt, ebenso die Getränke. Die Laufkundschaft bestellt an der Theke und nimmt das Menu selber an den Tisch. Es können auch einzelne Speisen als Buffet aufgelegt werden. Getränke stehen bereit, die Kundschaft bedient sich selber.

Der Zahlvorgang befindet sich zentralisiert am Ausgang oder bei der Theke, der Gast nennt seine Konsumation und bezahlt.

Menuplan:

Pro Tag sind mindestens zwei Mahlzeiten für Mittag- und Abendessen geplant. Sie können warm oder kalt zubereitet sein. Auf frittierte Speisen wird verzichtet. Vegetarische und vegane Küche kann Teil des Angebotes werden. Ebenso stehen Salate und kleine Snacks auf der Speisekarte, zusammen mit Kuchen und Süßspeisen.

Bei Anlässen kann zusammen mit dem Veranstalter/Mieter des Anlasses ein spezielles Menu vereinbart werden. Reicht die Kapazität intern nicht aus, wird ein Caterer beigezogen. Dieser wird vom Gerant bestimmt, um die Nachhaltigkeits- und Qualitätsansprüche einhalten zu können.

## 3. Infrastruktur

---

### 3.1. Gastraum/Aussenraum

Die Offenheit des Hauses wird in inneren Gastraum mit grossen Tafeln unterstrichen. Das Bistro soll ein Begegnungsort sein. Die Flexibilität wird gewährleistet durch die Zusammensetzung der grossen Tafeln mit kleinen Tischen (zb. 90cm x 150cm).

Der Aussenraum wird in Richtung Bahngeleise betrieben. Damit kann die Lärmbelastung des Bistrobetriebs für das Quartier auf ein Minimum reduziert werden.

### 3.2. Küche

Die Küche wird mit den notwendigsten Betriebsmitteln und Geräten für einen einfachen Bistrobetrieb ausgestattet:

- Industriegeschirrspüler
- Gastrospüle
- Getränkekühlschrank/Kühlschubladen
- Lebensmittelkühlschrank
- Combisteamer
- Backofen
- Salamander
- Kochinsel, Glaskeramik
- Dampfabzug
- Warmhalteplatte für Suppe
- Kaffeemaschine
- Genügend Ablage- und Arbeitsflächen Chromstahl

Auf eine Fritteuse wird verzichtet.

### 3.3. Nebenräume

Auf eine begehbare Kühlzelle wird aus Platzgründen verzichtet. Je ein Getränke- und Lebensmittelkühlschrank können als Option im Lager/Abstellraum platziert werden. Sanitäre Anlagen werden zusammen mit dem restlichen Betrieb des gleis21 genutzt.

### 3.4. Anlieferung

Die Anlieferung wird vorteilsweise von der Rampe auf der Gebäuderückseite gewährleistet.