



VOLKSABSTIMMUNG VOM 09. JUNI 2024 BELEUCHTENDE BERICHTE

- 1 Genehmigung eines Investitionskredits von 33,3 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal sowie 3,3 Millionen Franken für eine Tiefgarage, total 36,6 Millionen Franken (exkl. MWST, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$)**
- 2 Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einer Beteiligung der Stadt Uster im Umfang von 1 Million Franken (Zeughausarealverordnung)**



DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

1

Genehmigung eines Investitionskredits von 33,3 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal sowie 3,3 Millionen Franken für eine Tiefgarage, total 36,6 Millionen Franken (exkl. MWST, Kostengenauigkeit ± 10 %)

Der Stadthofsaal müsste dringend saniert werden, und das Kulturhaus Central ist als befristetes Provisorium in einer fremden Liegenschaft eingemietet. Deshalb soll auf dem Zeughausareal mit zwei Neubauten Ersatz geschaffen werden.

Nach dem Motto «Zeughaus für alle» wird das Kultur- und Begegnungszentrum Räume und Infrastruktur für Kultur, Wirtschaft, Politik, Gesellschaft und Bildung bereitstellen. Geplant sind ein grosser Saal, eine kleine Bühne, zwei kleine Kinosäle, ein Ausstellungsraum und ein Restaurant. Die beiden Neubauten ergänzen die bestehenden Zeughäuser K1 und K2. Das Zeughaus K2 wird saniert und eine Tiefgarage mit 72 Parkplätzen als Ersatz für den «Schlüsselparkplatz» gebaut.

Das Projekt ist für die Zentrumsentwicklung von grosser Bedeutung: Die Stadt kann als Bauherrin an zentraler Lage einen Beitrag zu einem attraktiven und belebten Zentrum leisten. Zudem wird das Stadthofareal frei, das ebenfalls im Besitz der Stadt ist. Diese Liegenschaft kann künftig für Arbeit, Bildung, Wohnen oder eine Erweiterung des Stadtparks genutzt werden.

Das Projekt ist in einem breiten Mitwirkungsverfahren entstanden. Die Stimmbevölkerung hat bereits drei Mal über die Entwicklung des Zeughausareals abgestimmt: Im Jahr 2009 sagten 70 % Ja zum Entwicklungskonzept. 66 % sagten 2016 Ja zum Gestaltungsplan, und 59 % genehmigten 2021 den Projektierungskredit.

Zur Abstimmung kommt der Bruttokredit von gesamthaft 36,6 Millionen Franken. Der Stadtrat hat im März 2024 beim Gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich ein Gesuch für einen Beitrag von 10 Millionen Franken eingereicht. Ein weiteres Gesuch wurde bereits früher bei der Ernst-Göhner-Stiftung eingereicht. Diese beiden Gesuche werden aber erst nach Vorliegen der Baubewilligung beziehungsweise nach dem Volksentscheid zum Baukredit beurteilt. Deshalb können diese Unterstützungsbeiträge noch nicht vom Investitionskredit abgezogen werden. Aber: Die Nettokosten für die Stadt werden deutlich tiefer ausfallen als der Bruttokredit.

Eine deutliche Mehrheit des Gemeinderates ist vom Projekt überzeugt und stimmt der Vorlage zu. Sie erachtet die Entwicklung des Zeughausareals als grosse Chance für die Stadt- und Zentrumsentwicklung und den Investitionskredit als tragbar.

Eine Minderheit des Gemeinderates lehnt den Investitionskredit ab. Aus ihrer Sicht handelt es sich um ein überdimensioniertes Projekt. Der Kredit würde die Finanzen der Stadt Uster übermässig belasten.

Bei einer Ablehnung der Vorlage müssten die bisherigen Planungskosten von 2,3 Millionen Franken abgeschrieben werden. Das Zeughaus K2 müsste trotzdem im Rahmen von gebundenen Kosten saniert werden. Für die Sanierung des Stadthofsaals müsste ein eigenes Projekt ausgearbeitet werden, ebenso für den Ersatz des Kulturhauses Central.

Der Gemeinderat hat dem Investitionskredit am 13. November 2023 mit 23 zu 11 Stimmen zugestimmt.

Zur Abstimmungsvorlage gibt es ein Erklärvideo auf www.uster.ch/zeughausareal.

INHALT

Die Abstimmungsfrage	Seite 6
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 6–15
2. Meinung der Mehrheit des Gemeinderates	Seite 16
3. Meinung der Minderheit des Gemeinderates	Seite 17
4. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 17

DARÜBER WIRD ABGESTIMMT

2

Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einer Beteiligung der Stadt Uster im Umfang von 1 Million Franken (Zeughausarealverordnung)

Der östliche Teil des Zeughausareals Uster befindet sich seit Juni 2017 im Besitz der Stadt Uster. Das Areal besteht aus den denkmalgeschützten Zeughäusern K1 im Süden und K2 im Norden. Dazwischen besteht ein offener Platz. Im Zeughaus K1 gibt es ein Restaurant, ein Jazzmuseum, ein Musiklokal und einen Eventraum. Im Obergeschoss werden Räume an Vereine und Kunstschaffende vermietet.

Das Areal wird seit 2020 vom Verein Zeughaus Uster bewirtschaftet. Für diese Aufgabe hat die Stadt mit dem Verein einen Leistungsvertrag abgeschlossen. Die Stadt stellt dem Verein das Areal kostenlos zur Verfügung und verlangt, dass sich das Areal zu einem belebten Ort für alle entwickelt. Dies sieht auch das Leitbild vor, das der Gemeinderat 2018 verabschiedete. Die Kosten für die Bewirtschaftung deckt der Verein mit den Erträgen aus den Vermietungen.

Mit der bisherigen Bewirtschaftung durch den Verein ist die Stadt sehr zufrieden: Das Areal entwickelt sich im Sinne des Leitbildes, und es wird von verschiedenen Gruppierungen genutzt. Auch wirtschaftlich geht die Rechnung auf: Das Ziel der kostendeckenden Bewirtschaftung hat der Verein auch während der Pandemie erreicht.

Wegen der Investitionskosten für das Kultur- und Begegnungszentrum ist ein Verein nicht geeignet als Rechtsform für die zukünftige Bewirtschaftung. Deshalb soll als Nachfolgeorganisation eine gemeinnützige Aktiengesellschaft, die «Zeughaus Uster AG», gegründet werden. Dieser AG wird die Bewirtschaftung des Areals erneut auf der Basis eines Leistungsvertrags übertragen. Die Zeughaus Uster AG wird alle Verträge und das Personal des Vereins übernehmen und weiterhin das Zeughaus K1 und den Aussenraum bewirtschaften. Neu hinzu kommen die Räume des Kultur- und Begegnungszentrums.

Gegenüber anderen Rechtsformen und Bewirtschaftungsmodellen hat eine gemeinnützige Aktiengesellschaft den Vorteil, dass sie unternehmerisches Handeln bei gleichzeitiger städtischer Kontrolle ermöglicht. Ein Beirat wird im Auftrag der Stadt darüber wachen, dass die Nutzung und Vermietung des Areals weiterhin im Sinne des Leitbildes und zugunsten der Öffentlichkeit erfolgt. Das Areal kann eigenständig auftreten und über Fundraising und Sponsoring finanzielle Mittel erwirtschaften.

Die Aktiengesellschaft hat ein Kapital von 1 Million Franken. Mindestens 66 % der Aktien müssen im Besitz der Stadt Uster bleiben. Die restlichen Aktien können von Nachbargemeinden, Mietenden, Firmen oder Privatpersonen gezeichnet werden.

Die Stadt überlässt das Zeughausareal der neuen Aktiengesellschaft – wie bisher dem Verein Zeughaus Uster – letztlich kostenlos: Der finanztechnisch nötige Mietzins wird durch einen Förderbeitrag in gleicher Höhe kompensiert. Somit ist garantiert, dass die bestehenden und neuen Räume des Zeughausareals weiterhin zu günstigen Konditionen angeboten werden können.

Die Mehrheit des Gemeinderates stimmt der Vorlage zu. Sie sieht in der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft die Weiterführung des bewährten Erfolgsmodells für die Bewirtschaftung des Zeughausareals.

Eine Minderheit des Gemeinderates lehnt die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft ab. Aus ihrer Sicht führt die Gesellschaft zu einer problematischen Machtverteilung. Zudem kritisiert sie, dass der Beirat keine Entscheidungskompetenz erhält.

Bei einer Ablehnung der Vorlage würde das Areal vorerst weiterhin vom Verein Zeughausareal bewirtschaftet werden. Der Stadtrat müsste in diesem Fall prüfen, wie die Bewirtschaftung des Areals mittelfristig zu erfolgen hat.

Die Vorlage entspricht dem Auftrag des Gemeinderates an den Stadtrat vom 22. Januar 2018. Die Statuten und das Betriebsmodell wurden in einem Mitwirkungsprozess erarbeitet.

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 22. Januar 2024 mit 24 zu 9 Stimmen angenommen.

Zur Abstimmungsvorlage gibt es ein Erklärvideo auf www.uster.ch/zeughausareal.

INHALT

Die Abstimmungsfrage	Seite 18
1. Informationen zur Vorlage	Seiten 18–25
2. Meinung der Mehrheit des Gemeinderates	Seite 26
3. Meinung der Minderheit des Gemeinderates	Seite 27
4. Empfehlung an die Stimmberechtigten	Seite 27

VORLAGE 1

Genehmigung eines Investitionskredits von 33,3 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal sowie 3,3 Millionen Franken für eine Tiefgarage, total 36,6 Millionen Franken (exkl. MWST, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$)

DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

1. Genehmigung eines Investitionskredits von 33,3 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal sowie 3,3 Millionen Franken für eine Tiefgarage, total 36,6 Millionen Franken (exkl. MWST, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$)

1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

In der Abstimmung geht es um den Investitionskredit von 33,3 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal sowie 3,3 Millionen Franken für eine Tiefgarage mit 72 Plätzen.

Der Stadthofsaal hat dringenden Sanierungsbedarf, und das Kulturhaus Central ist als befristetes Provisorium in einer fremden Liegenschaft eingemietet. Auf dem Zeughausareal soll mit zwei Neubauten Ersatz geschaffen werden.

Realisiert werden ein grosser Saal, eine kleine Bühne, zwei kleine Kinosäle, ein Ausstellungsraum und ein Restaurant. Das Zeughaus K2 wird saniert und eine Tiefgarage mit 72 Parkplätzen als Ersatz für den Schlüsselparkplatz gebaut.

Die beiden Neubauten ergänzen die bestehenden Zeughäuser K1 und K2 zu einem Kultur- und Begegnungszentrum mit regionaler Ausstrahlung. Nach dem Motto «Zeughaus für alle» können die Räume von Kultur, Wirtschaft, Politik, Gesellschaft und Bildung genutzt werden.

Das Projekt ist für die Zentrumsentwicklung von grosser Bedeutung: Die Stadt kann als Bauherrin an zentraler Lage einen Beitrag zu einem attraktiven und belebten Zentrum leisten. Zudem wird das Stadthofareal frei und kann für Neues genutzt werden. Das Kultur- und Begegnungszentrum erhöht die Standortattraktivität von Uster und stärkt die regionale Zentrumsfunktion.

Zur Abstimmung kommt der Bruttokredit von gesamthaft 36,6 Millionen Franken. Der Stadtrat hat im März 2024 beim Gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich ein Gesuch für einen Beitrag von 10 Millionen Franken eingereicht. Ein weiteres Gesuch wurde bereits früher bei der Ernst-Göhner-Stiftung gestellt. Diese beiden Gesuche werden aber erst nach Vorliegen der Baubewilligung beziehungsweise dem Volksentscheid zum Baukredit beurteilt. Deshalb können diese Unterstützungsbeiträge noch nicht vom Investitionskredit abgezogen werden. Aber: Die Nettokosten für die Stadt werden deutlich unter dem Bruttokredit liegen.

Das Projekt ist in einem breiten Mitwirkungsverfahren entstanden. Die Stimmbevölkerung hat bereits drei Mal über die Entwicklung des Zeughausareals abgestimmt: Im Jahr 2009 sagten 70 % Ja zum Entwicklungskonzept. 66 % sagten 2016 Ja zum Gestaltungsplan, und 59 % genehmigten 2021 den Projektierungskredit.

Der Gemeinderat hat dem Investitionskredit am 13. November 2023 mit 23 zu 11 Stimmen zugestimmt.

1.2. AUSGANGSLAGE

Wichtiges Projekt für die Stadtentwicklung

Das Zeughausareal ist von grosser Bedeutung für die Zentrumsentwicklung. Der östliche Teil des Areal gehört seit 2017 der Stadt Uster. Als Eigentümerin und Bauherrin kann die Stadt mit einem eigenen Projekt einen wichtigen Beitrag zu einem attraktiven Stadtzentrum leisten. Die beiden Neubauten werden an zentraler Lage Räume für die Öffentlichkeit bereitstellen und zu einem attraktiven und belebten Stadtzentrum beitragen.

Durch den Umzug des Stadthofsaals auf das Zeughausareal wird das Stadthofareal am Stadtpark freigespielt. Dieses befindet sich ebenfalls im Besitz der Stadt und kann für Arbeit, Bildung, Wohnen oder eine Erweiterung des Stadtparks genutzt werden

Breite Nutzung: Offen für alle

Das Zeughausareal ist bereits heute ein Begegnungsort für Uster, das Zürcher Oberland und das obere Glattal. Hier treffen sich unterschiedliche Kulturen, Generationen, Unternehmen, Organisationen und Institutionen. Die Grundlage für die Nutzung und Entwicklung des Zeughausareals bildet das Leitbild, das 2017 in einem Mitwirkungsverfahren entstanden ist. Es legt fest, dass das Zeughausareal zahlbare Infrastrukturen bereitstellen soll für Unterhaltung, Kunst, Bildung, Vereinsanlässe, Wirtschaftsveranstaltungen und Sozio-kultur. Nach dem Motto: «Das Zeughausareal verbindet und ist offen für alle.»

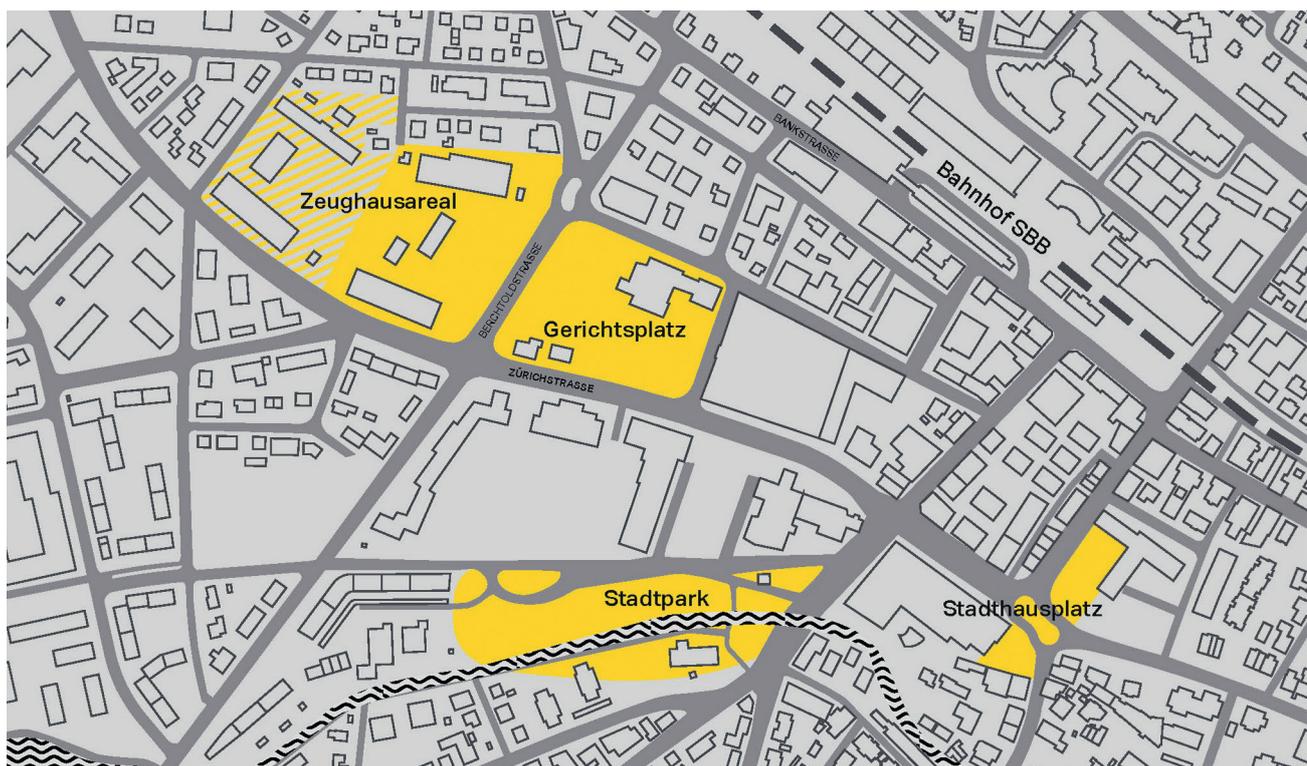


Abbildung 1: Städtebauliche Eckpfeiler gemäss Testplanung Zentrum Uster 2017 (Bild: Büro 4)

Ersatz für Stadthofsaal, Kulturhaus Central und Schlüsselparkplatz

Die beiden Neubauten ersetzen den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central. Der Stadthofsaal befindet sich im Besitz der Stadt Uster. Er wurde 1957 erstellt und müsste saniert werden. Das Kulturhaus Central wurde 2012 eröffnet, als Provisorium für den Kulturraum «Qbus», der an der Braschlergasse einem Neubau weichen musste. Die Stadt konnte das ehemalige Kino Central mit einem befristeten Vertrag bis 2021 mieten. Nach Ablauf des befristeten Mietvertrags kann sie die Liegenschaft weiter nutzen, bis das Areal von der Eigentümerschaft anderweitig genutzt wird.

Schlüsselprojekt für die Kultur

Das Zeughausareal mit seinen Ateliers, Ausstellungsflächen und Gastronomiebetrieben hat sich in den letzten rund zehn Jahren zu einem lebendigen Ort für Uster und die Region entwickelt. Das Areal wird für Theaterproben, Ausstellungen, Musik- und Kulturvermittlungsevents oder Filmproduktionen wie die SRF-Serie «Neumatt» genutzt. Die beiden Neubauten erweitern die Nutzungsmöglichkeiten. Die Realisierung des Kultur- und Begegnungszentrums ist das Schlüsselprojekt des «Kulturkonzeptes 2020–2028».

Überzeugende Architektur

Das Bauprojekt stammt von EM2N Architekten aus Zürich. Sie haben 2019 den Architekturwettbewerb für das Kultur- und Begegnungszentrum gewonnen. Ihr Projekt «KUZU» ergänzt das nordöstliche Zeughaus K2 mit zwei einfachen Neubauten. «Durch die differenzierte Materialisierung der drei Baukörper Kulturregal, Kultursaal und Zeughaus K2 wird ein abwechslungsreiches Ensemble mit spezifischen räumlichen Qualitäten geschaffen». So äusserte sich die Wettbewerbsjury zum Projekt von EM2N. «Die städtebauliche Anordnung der Gebäude zum offenen Kulturhof hilft der Orientierung und schafft eine gemeinsame Mitte, wo auch Synergien der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen werden».



Abbildung 2: Ansicht von Süden: Links der Grosse Saal, hinten das Zeughaus K2, rechts das Regal gemäss Baueingabe (Bild: Nightnurse Images)

Ökologisch nachhaltig

Das Kultur- und Begegnungszentrum ersetzt den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central, die beide eine schlechte Energieeffizienz aufweisen und mit fossiler Energie beheizt werden. Auf dem Zeughausareal hingegen wird in Zusammenarbeit mit der Energie Uster AG ein Erdsondenfeld erstellt. Dieses versorgt das Areal und benachbarte Liegenschaften klimaneutral im Sommer mit Kälte und im Winter mit Wärme. Auf den Dächern der beiden Neubauten wird zudem eine Photovoltaik-Anlage erstellt.

Das Bauprojekt erfüllt die Vorgaben des Minergie-A-Standards und des Gebäudestandards 2019. Beide Neubauten werden nach ökologischen Kriterien und grösstenteils mit Holz gebaut. Die Infrastruktur wird – so weit wie möglich – aus dem Stadthofsaal und dem Kulturhaus Central übernommen.

Breit abgestützter Entwicklungs- und Mitwirkungsprozess

Die Entwicklung des Zeughausareals ist ein langfristiges Projekt. Am Anfang stand 2005 das Stadtentwicklungsgespräch. Seither hat die Stadt in jeder Projektphase die Mitwirkung und den Dialog mit den verschiedenen Anspruch- und Nutzungsgruppen gesucht.

- 2009 sagten 70 % der Stimmberechtigten Ja zum Entwicklungskonzept.
- 2016 sagten 66 % der Stimmberechtigten Ja zum privaten Gestaltungsplan.
- 2021 sagten 59 % der Stimmberechtigten Ja zum Projektierungskredit.

Eine Echogruppe hat die Ausarbeitung des Bauprojekts begleitet. Die Gruppe umfasste rund 25 Personen aus Politik, Kultur, Gewerbe, Bildung, und Wirtschaft. Sie traf sich zu sechs gemeinsamen Workshops und weiteren Arbeitssitzungen.

Gut erschlossen

Für das Bauprojekt wurde ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Die Mehrheit der Besucherinnen und Besucher wird mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Velo oder zu Fuss anreisen. Das Kultur- und Begegnungszentrum liegt rund 400 Meter vom Bahnhof Uster entfernt und ist bequem in fünf Minuten zu Fuss erreichbar. Zudem erhält das Areal eine eigene Bushaltestelle an der Berchtoldstrasse. Diese liegt unmittelbar beim Eingang. Für Velos, E-Bikes und Motorräder stehen zahlreiche, teilweise gedeckte Abstellanlagen zur Verfügung.

Als Ersatz für den oberirdischen Schlüsselparkplatz entsteht für Autos eine Tiefgarage mit 72 Parkplätzen.

Wenn bei Grossanlässen die Parkplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen, stehen in den nahegelegenen Parkhäusern Illuster und Gerichtsplatz über 320 weitere Parkplätze zur Verfügung.

1.3. BAUPROJEKT

Was wird gebaut?

Das bestehende, nordöstliche Zeughaus K2 wird mit zwei einfachen, in Grösse und Struktur unterschiedlichen Bauten ergänzt. Das denkmalgeschützte Zeughaus wird saniert und das Erdgeschoss als Foyer genutzt. Zwischen den drei Gebäuden entsteht ein öffentlicher Platz. Die Tiefgarage mit 72 Plätzen liegt unter dem Grossen Saal. Sie wird über eine Rampe (Sammelbauwerk) von der Zürichstrasse her erschlossen.

Das Raumprogramm umfasst:

- a) Grosser Saal mit 700 Plätzen
- b) Kleiner Saal mit 120 Plätzen
- c) Kino mit zwei Sälen mit 80 bzw. 36 Plätzen
- d) Ausstellungsraum
- e) Foyer mit Bar
- f) Restaurant mit 80 Sitzplätzen
- g) Tiefgarage mit 72 Parkplätzen und Erschliessungsbau (Rampe)

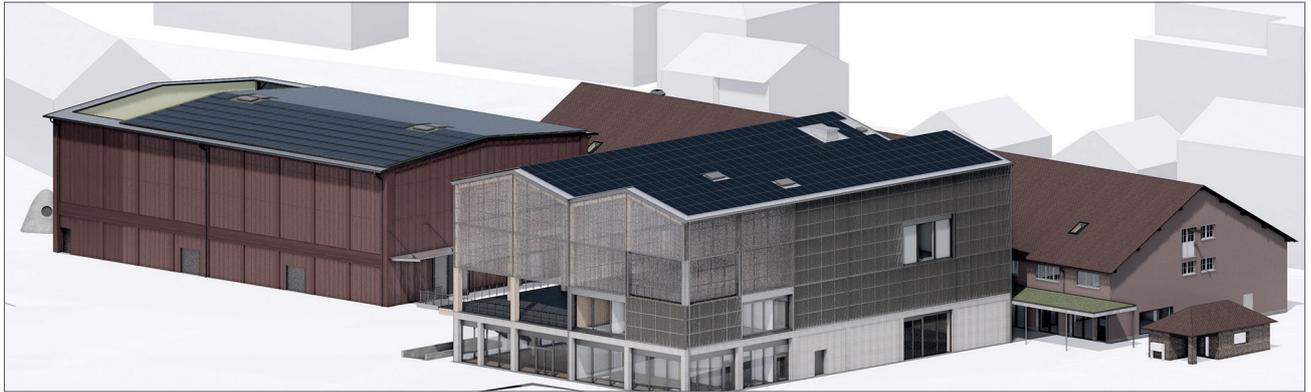


Abbildung 3: Bauprojekt KUZU, links der Grosse Saal, in der Mitte das Regal, dahinter das Zeughaus K2

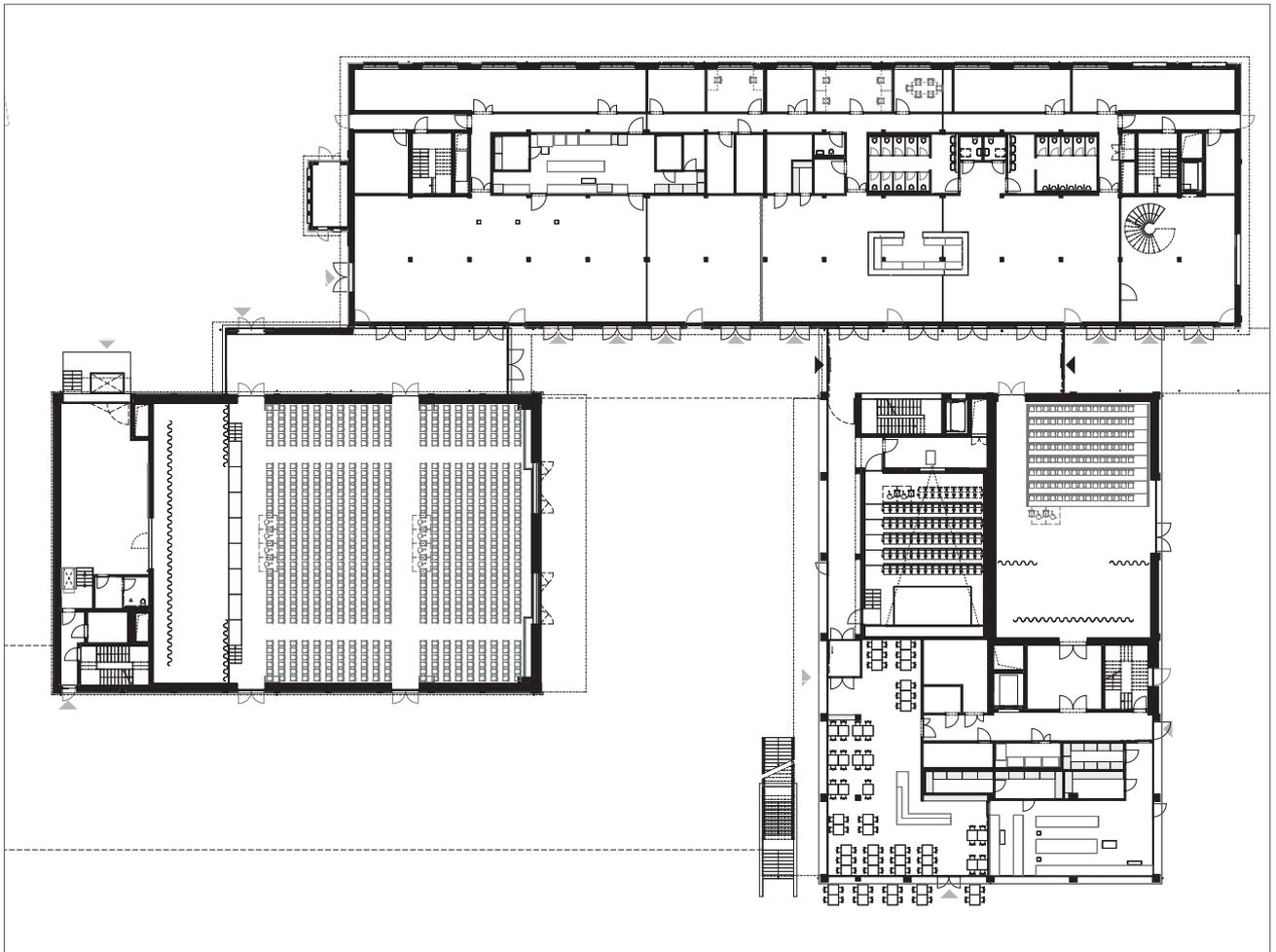


Abbildung 4: Grundrissplan; links: Grosse Saal, Mitte: Zeughaus K2 mit Foyer, rechts: Regal mit Kino, kleiner Bühne und Gastronomie

Grosser Saal



Abbildung 5: Der Grosse Saal bietet 700 Plätze

Der Grosse Saal ist der Ersatz für den Stadthofsaal. Der Zuschauerraum bietet 700 Sitzplätze. Mit einem Vorhang lässt sich der Raum bei weniger Publikum optisch verkleinern. Der Zuschauerraum ist mit Akustik-elementen ausgekleidet und verfügt über einen Holzboden. Der Zutritt erfolgt durch das Foyer. Gegen den Kulturhof hin gibt es zwei grosse Tore. Sie können je nach Nutzung geöffnet werden, zum Beispiel beim H2U-Festival. Die Bühne lässt sich mit mobilen Elementen vergrössern, so dass auch ein Orchester Platz findet.

Die Bühnentechnik ist so ausgelegt, dass sie für rund 70 bis 80 % der Veranstaltungen ausreicht. Bei den restlichen Veranstaltungen muss ergänzende Bühnentechnik zugemietet werden. Eine Akustikanlage für klassische Konzerte könnte optional nachgerüstet werden. Die Gebäudehülle ist so konzipiert, dass eine Beschallung der Halle von 100 Dezibel zulässig ist, ohne die gesetzlich geltenden Grenzwerte in der Nachbarschaft zu überschreiten. Das Gebäude ist grösstenteils mit Holz konstruiert.

Nutzungsoptionen für den Grossen Saal sind: Konzerte (etwa Top Klassik Zürcher Oberland, H2U-Festival, Internationale Boogie Nights), Vereinsanlässe, Tagungen und Kongresse, Theater, Wirtschaftsanlässe (WFU, GVU), politische Veranstaltungen, Bildungsveranstaltungen (BZU), Ustertag-Feier, Neujahrsball und Veranstaltungen der Stadt Uster (Neujahrsempfang, Stadtpreise).

Regal

Das Regal ist der Ersatz für das Kulturhaus Central. Im Erdgeschoss befindet sich der Kleine Saal. Die Bühne ist ebenerdig und rund 100 m² gross. Die 120 Sitzplätze sind auf einer Tribüne angeordnet. Die Bühnentechnik ist so ausgelegt, dass sie bei rund 70 bis 80 % der Veranstaltungen ausreicht. Nutzungsoptionen für den kleinen Saal sind in erster Linie Theater- und Tanzproduktionen, Lesungen, Comedy-Vorstellungen oder Vorträge. Denkbar ist aber auch eine Nutzung bei grösseren Tagungen, wenn zusätzliche Räume benötigt werden.



Abbildung 6: Regal von der Bechtoldstrasse betrachtet

Die beiden Kinosäle verfügen über 80 beziehungsweise 36 Plätze. Sie befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Der grössere Saal hat eine kleine Bühne für Präsentationen oder Film-Gespräche. In den Kinos werden Publikums- und Autorenfilme gezeigt. Die Kinos können auch genutzt werden für Präsentationen, Firmenschulungen, Bildungszwecke oder private Vorführungen.

Das Restaurant im Erdgeschoss hat je 80 Innen- und Aussenplätze. Die Küche kann auch für Catering-Angebote im «Grossen Saal» genutzt werden.

Die «Terrasse» liegt im 1. Obergeschoss. Dieser gedeckte Aussenraum ersetzt den heutigen offenen Unterstand. Nutzungsoptionen sind Ausstellungen, Märkte, Public Viewings, Zeughausfester, H2U-Festival und andere temporäre Nutzungen.

Der Ausstellungsraum befindet sich im 2. Obergeschoss. Er ersetzt den Kunstraum im Zeughaus K2. Zum Ausstellungsraum gehören ein Lagerraum und der Balkon als Aussenraum. Nutzungsoptionen sind Kunstausstellungen des Kunstvereins Uster, der Künstlergruppe Uster oder Projekte mit der Bechtler-Stiftung, die im nahen Zellweger-Areal domiziliert ist.

Zeughaus K2

Die Erschliessung der Veranstaltungsräume erfolgt über das Erdgeschoss des Zeughauses K2. Das Foyer ist 600 m² gross und verfügt über eine Bar für die Pausenverpflegung. Im Erdgeschoss sind auch die WC-Anlage und die Aufbereitungsküche für den grossen Saal untergebracht. Zudem befinden sich im Erdgeschoss auch die Büros der Betriebsführung, Lagerräume und Werkstätten. Das Foyer kann genutzt werden für Empfang, Ticketverkauf, Barbetrieb, Vorträge, Stückeinführungen oder Meetings. Der östliche Teil des Erdgeschosses ist für die Erschliessung der beiden Obergeschosse reserviert. Für diese Obergeschosse ist noch keine definitive Nutzung festgelegt.

Tiefgarage und Rampe

Die Tiefgarage umfasst 72 Parkplätze und liegt unter dem Grossen Saal. Sie wird von der Zürichstrasse her über eine Rampe (Sammelbauwerk) erschlossen. Die Rampe erschliesst auch die Parkierung des westlichen Zeughausareals. Die Rampe ist ein eigenes Projekt mit einer eigenen Finanzierung. Sie ist nicht Teil des Baukredits.

Aussenraum und Schlüsselparkplatz

Zwischen dem Regal und dem Grossen Saal entsteht ein rund 1000 m² grosser öffentlicher Platz. Er kann genutzt werden für Festivals, Märkte, Public Viewings, Zeughausfeste und andere temporäre Nutzungen. Der mittlere Teil des Schlüsselparkplatzes dient als Erschliessungsfläche. Hier kommen die Besuchenden von der Bushaltestelle oder zu Fuss vom Bahnhof und dem Zentrum an. Auch die Zulieferung für die Gastronomie und das Regal erfolgt über den Schlüsselparkplatz. Der restliche Schlüsselparkplatz wird nur rudimentär umgestaltet und kann als öffentlicher Platz genutzt werden.

Für das Bauprojekt müssen zwölf Bäume gefällt werden. Sie werden kompensiert durch die Neupflanzung von 61 Bäumen.

1.4. INVESTITIONSKOSTEN UND FINANZIERUNG

Investitionskosten nach Teilprojekten

Kultur- und Begegnungszentrum (± 10%) exkl. MWST ¹	Fr.	33 311 000
Tiefgarage (ohne Rampe, ± 10%) exkl. MWST ¹	Fr.	3 274 000
Total Investitionskosten ²	Fr.	36 585 000

Investitionskosten nach Kostenart

BKP	Arbeitsgattung	Fr. exkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	1 848 000
2	Gebäude	27 935 000
3	Betriebseinrichtungen	2 450 000
4	Umgebung	1 469 000
5	Baunebenkosten	1 500 000
6	Reserve Bauherr	192 000
9	Ausstattung (Grundmodul)	1 191 000
	Total inkl. Tiefgarage ²	36 585 000
	Anteil Sanierung Zeughaus K2 (gebundene Kosten)	7 755 000

¹ Die Mehrwertsteuer von 8,1% entfällt, weil die Gemeinden gemäss Urteil 2C_2/2022 des Bundesgerichts anfallende Vorsteuern für Investitionen zurückfordern können, sofern mit der Investition steuerbare Erträge generiert werden.

² Für den Kostenvoranschlag gilt der Schweizerische Baupreisindex Grossregion Zürich vom April 2023.

Kostenentwicklung und Kostenrichtwert

Der Gemeinderat hat 2018 einen Kostenrichtwert von netto 20 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum definiert. Die Tiefgarage ist nicht Teil des Richtwerts. Ebenso wenig die kalkulierten Förderbeiträge des Kantons und von Stiftungen.

Dank Kostenmanagement und Verzichtsplanung kann der ambitionierte Richtwert eingehalten werden:

Bruttokosten Kultur- und Begegnungszentrum (ohne Tiefgarage)	Fr. 33 311 000
Teuerung seit 2018 (13 %)	Fr. - 4 333 430
Beantragter Förderbeitrag Kanton	Fr. -10 000 000
Nettokosten Kultur- und Begegnungszentrum	Fr. 18 980 570
voraussichtliche Abweichung Kostenrichtwert (Unterschreitung)	Fr. 1 019 430

Folgekosten

Bruttoinvestition		Fr. 36 585 000
Kapitalfolgekosten ¹		Fr. 1 840 336
(Abschreibungen)	33 Jahre	Fr. (1 108 636)
(Verzinsung)	2%	Fr. (731 700)
Betriebliche Folgekosten ²	2%	Fr. 731 100
Gebäudeunterhalt	1%	Fr. 365 850
Zwischentotal		Fr. 2 937 886
Abzüglich Folgerträge ³		Fr. 500 000
Total Folgekosten ⁴		Fr. 2 437 886

¹ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 2% ausgegangen. Die Zinskosten reduzieren sich, wenn die Nettokosten dank Drittmitteln (Kanton, Private) reduziert werden können.

² Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt mit 2% der Bruttoanlagekosten bemessen. Die tatsächlichen betrieblichen Folgekosten werden aber weit tiefer ausfallen, weil das Areal an die Zeughaus Uster AG vermietet wird, welche den betrieblichen Unterhalt ausführt. Zudem fällt der betriebliche Unterhalt von Stadthofsaal und Kulturhaus Central weg.

³ Das Areal wird der Zeughaus Uster AG zu einer Kostenmiete vermietet.

⁴ Die tatsächlichen Folgekosten werden tiefer ausfallen, weil die Nettokosten tiefer sein und die betrieblichen Folgekosten durch die Zeughaus Uster AG erfolgen werden (siehe Punkt 2). Zudem entfallen die bisherigen Bewirtschaftungskosten des Kulturhauses Central und des Stadthofsaals in der Höhe von rund 600 000 Franken.

Finanzielle Beiträge

Die Stadt Uster hat im März 2024 beim Gemeinnützigen Fonds des Kantons Zürich ein Gesuch für einen Beitrag von 10 Millionen Franken eingereicht. Das Kultur- und Begegnungszentrum ist ein wichtiges Bauprojekt für die Region. Die Bedeutung von Uster als regionales Zentrum und als Kulturorte dürfte nach Einschätzung des Kantons weiter steigen. Folgerichtig soll sich der Kanton auch an den Erstellungskosten des Kultur- und Begegnungszentrums beteiligen. Der Gemeinnützige Fonds kann das Gesuch allerdings erst prüfen, wenn die Baubewilligung vorliegt. Über den Beitrag wird der Kantonsrat entscheiden.

Bereits im Februar 2023 hat die Stadt bei der Ernst-Göhner-Stiftung um einen Beitrag von 1.5 Millionen Franken ersucht. Dieses Gesuch wird die Stiftung erst prüfen können, wenn der Investitionskredit bewilligt ist.

Weiter finanzielle Beteiligungen werden über die Zeughaus Uster AG abgewickelt. Durch die Herausgabe von maximal 33% der Aktien kann weiteres Kapital akquiriert werden. Einige Nachbargemeinden haben bereits in Aussicht gestellt, dass sie sich am Aktienkapital beteiligen werden.

1.5. WEITERES VORGEHEN / TERMINE

Genehmigung Investitionskredit	9. Juni 2024
Baubewilligung, Rechtskraft	April 2024, Oktober 2024
Bauprojekt, Ausführungsplanung	August 2024 bis Mai 2026
Submission	September 2025 bis Oktober 2026
Baubeginn	Frühling 2026
Fertigstellung	Sommer 2028

1.6. BEI EINER ABLEHNUNG DER VORLAGE

Sollten die Stimmberechtigten den Investitionskredit nicht bewilligen, kann das Projekt nicht gebaut werden. In diesem Fall müssten die bisherigen Planungskosten von 2,3 Millionen Franken abgeschrieben werden. Das Zeughaus K2 müsste trotzdem im Rahmen von gebundenen Kosten saniert werden. Für die Sanierung des Stadthofsaals müsste ein eigenes Projekt ausgearbeitet werden, ebenso für den Ersatz des Kulturhauses Central.

2. MEINUNG DER MEHRHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

Zeughausareal für alle

Das Kultur- und Begegnungszentrum schafft Räume für unterschiedlichste Bedürfnisse: für Vereine, Kulturveranstalter, das Bildungszentrum Uster, die Wirtschaftsverbände, die Stadtverwaltung, regionale Organisationen, Privatpersonen und kommerzielle Anbieter.

Chance für die Stadt- und Zentrumsentwicklung

Das Projekt fördert den Standort Uster und die regionale Zentrumsfunktion. Auf dem Zeughausareal kann die Stadt einen eigenen Beitrag zu einem attraktiven und belebten Stadtzentrum leisten. Das Stadthofareal wird frei und kann für Arbeitsplätze, zum Wohnen oder für eine Erweiterung des Stadtparks genutzt werden. In der Tiefgarage entstehen Parkplätze für das fussgängerfreundliche Zentrum. Der Schlüsselparkplatz kann aufgehoben werden.

Günstigste Lösung für Stadthofsaal und Kulturhaus Central

Das vorliegende Bauprojekt ist die beste und günstigste Lösung für die Sanierung des Stadthofsaals und den Ersatz des Kulturhauses Central. Die Zusammenführung ermöglicht Synergien: Foyer und Sanitäranlagen müssen nur einmal gebaut werden, und die Bewirtschaftung kann aus einer Hand erfolgen. Die Chancen sind hoch, dass sich der Kanton und Dritte am Projekt beteiligen werden. Die Nettokosten zulasten der Stadt würden damit deutlich tiefer ausfallen. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung muss auch der Wertgewinn des freiwerdenden Stadthofareals berücksichtigt werden. Je nach Nutzung beträgt dieser bis zu 15 Millionen Franken.

Breite Mitwirkung

Das Projekt hat einen langen Weg hinter sich. In den Planungs- und Entwicklungsprozess wurde viel Zeit und Geld investiert. Dabei waren alle politischen Fraktionen, Vertreter aus Kultur, Bildung, Gesellschaft, die Wirtschaftsverbände und die Nachbarschaft eingebunden. Die Stimmbevölkerung hat bereits drei Mal abgestimmt und immer deutlich Ja gesagt. Nun ist es an der Zeit, die breit abgestützten Pläne umzusetzen.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Mehrheit des Gemeinderates ein Ja zur Vorlage.

3. MEINUNG DER MINDERHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst von der Geschäftsleitung des Gemeinderates

Nein zu einem überdimensionierten Projekt

Das Zeughausareal ermöglicht heute eine vielseitige Nutzung für Vereine, Gastronomen und Veranstalter. Zur Aufwertung des Areals ist kein Luxusprojekt nötig. Der projektierte Investitionskredit über 33,3 Millionen Franken für den Neubau und die Sanierung des Zeughauses K2 ist hingegen völlig überdimensioniert. Es ist voraussehbar, dass die tatsächlichen Kosten (u.a. aufgrund der Teuerung) die Marke von 40 Millionen Franken überschreiten werden. Dieser Kredit würde die Finanzen der Stadt Uster übermässig belasten.

Nein zu einer unverantwortlichen Kostensteigerung

Der Gemeinderat hat ursprünglich einen Kostenrichtwert von netto 20 Millionen Franken vorgegeben. Der beantragte Bruttokredit von 33,3 Millionen Franken liegt zu weit über diesem Wert. Dies ist in Anbetracht der vielen anstehenden Investitionen und finanziellen Verpflichtungen der Stadt unverantwortlich gegenüber den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern von Uster.

Nein zu intransparenter Information

Die signifikante Überschreitung der initial veranschlagten Kosten sowie die ungenügende Information darüber lassen an der Transparenz des Projekts zweifeln. Die Kostensteigerung erinnert an das Projekt der Unteren Farb, das anstatt der veranschlagten 8 Millionen Franken letztlich über 14 Millionen Franken an Steuergeldern hätte verschlingen sollen. Dies wirft Fragen nach der Genauigkeit und Verlässlichkeit der Finanzpolitik des Stadtrats auf.

Aus diesen Gründen empfiehlt eine Minderheit des Gemeinderates ein Nein zur Vorlage.

4. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat hat dem Investitionskredit von 33,3 Millionen Franken für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal sowie 3,3 Millionen Franken für eine Tiefgarage, total 36,6 Millionen Franken (exkl. MWST, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$) am 13. November 2023 mit 23 zu 11 Stimmen zugestimmt.

Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Eine Minderheit des Gemeinderates empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.

VORLAGE 2

Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einer Beteiligung der Stadt Uster im Umfang von 1 Million Franken (Zeughausarealverordnung)

DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

- 2 Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einer Beteiligung der Stadt Uster im Umfang von 1 Million Franken (Zeughausarealverordnung)

1. INFORMATIONEN ZUR VORLAGE

verfasst vom Stadtrat

1.1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das östliche Teil des Zeughausareals Uster befindet sich seit Juni 2017 im Besitz der Stadt Uster. Seit 2020 wird das Areal erfolgreich vom Verein Zeughaus Uster bewirtschaftet. Dieser erhält von der Stadt das Areal kostenlos zu Verfügung. Im Gegenzug muss er das Areal im Sinne des Leitbilds bewirtschaften und entwickeln. Die Kosten für die Bewirtschaftung deckt der Verein mit den Erträgen aus den Vermietungen.

Wegen der Investitionskosten für das Kultur- und Begegnungszentrum ist ein Verein nicht geeignet als Rechtsform für die zukünftige Bewirtschaftung. Deshalb soll als Nachfolgeorganisation eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gegründet werden. Diese wird alle Verträge und das Personal des Vereins übernehmen und weiterhin das Zeughaus K1 und den Aussenraum bewirtschaften. Neu hinzu kommen die Räume des Kultur- und Begegnungszentrums.

Gegenüber anderen Rechtsformen und Bewirtschaftungsmodellen hat eine gemeinnützige Aktiengesellschaft den Vorteil, dass sie unternehmerisches Handeln bei gleichzeitiger städtischer Kontrolle ermöglicht. Ein Beirat wird im Auftrag der Stadt darüber wachen, dass die Nutzung und Vermietung des Areals weiterhin im Sinne des Leitbilds und zugunsten der Öffentlichkeit erfolgt. Das Areal kann weiterhin eigenständig auftreten und über Fundraising weitere finanzielle Mittel erwirtschaften.

Die Aktiengesellschaft hat ein Kapital von 1 Million Franken. Mindestens 66% der Aktien müssen im Besitz der Stadt Uster bleiben. Die restlichen Aktien können von Nachbargemeinden, Mietenden, Firmen oder Privatpersonen gezeichnet werden.

Die Vorlage entspricht dem Auftrag des Gemeinderates an den Stadtrat vom 22. Januar 2018. Die Statuten wurden in einem Mitwirkungsprozess erarbeitet.

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 22. Januar 2024 mit 24 zu 9 Stimmen angenommen.

1.2. WARUM EINE GEMEINNÜTZIGE AKTIENGESELLSCHAFT ALS RECHTSFORM?

Grundlage für die Entwicklung des Zeughausareals ist das Leitbild, das 2016 in einem Mitwirkungsprozess entwickelt wurde. Der Gemeinderat hat dieses am 22. Januar 2018 verabschiedet. Das Betriebsmodell und die Wahl der Rechtsform für die Bewirtschaftung richten sich nach diesem Leitbild.

Die Rechtsform muss folgende Anforderungen erfüllen:

1. Die inhaltliche Profilierung ermöglichen und dafür die nötige künstlerische und unternehmerische Freiheit gewähren.
2. Die politische Kontrolle sicherstellen, damit die öffentlichen Interessen jederzeit gewahrt sind.
3. Die ökonomische Funktion unterstützen, damit das Areal und seine Akteure ihre Ziele dank günstiger Rahmenbedingungen erreichen können.

Zu diesen Anforderungen hat die Stadt 2016 ein Rechtsgutachten erstellen lassen. Dabei wurden die fünf Optionen für die Bewirtschaftung des Zeughausareals geprüft:

- öffentlich-rechtliche Anstalt
- Stiftung
- gemeinnützige Aktiengesellschaft
- Verein
- Genossenschaft

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft erwies sich dabei als die geeignetste Rechtsform. Sie kann am besten die unternehmerische und künstlerische Freiheit bei gleichzeitiger staatlicher Kontrolle gewährleisten.

Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft eignet sich für den unternehmerischen Betrieb eines Kultur- und Begegnungszentrums. Sie lässt über das Instrument des Leistungsauftrags auch eine Einflussnahme durch die Politik zu. Gemeinderat und Stadtrat können ihren Einfluss auf die Gesellschaft als Aktionäre sowie durch die Vertretung im Verwaltungsrat wahrnehmen.

Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass Fremdfinanzierungen möglich werden und sich Nachbargemeinden, Ankermieter oder Dritte im beschränkten Mass an der Finanzierung beteiligen können.

Gemeinnützige Aktiengesellschaften sind eine häufige Rechtsform von Veranstaltungsbetrieben. So werden in Zürich das Schauspielhaus, das Opernhaus oder das Kongresshaus von gemeinnützigen Aktiengesellschaften geführt. Winterthur hat 2019 entschieden, das Theater an eine gemeinnützige AG auszugliedern.

Der Gemeinderat hat am 22. Januar 2018 dem Stadtrat den Auftrag erteilt, die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft vorzubereiten. Die Statuten wurden in einem Mitwirkungsprozess erarbeitet.

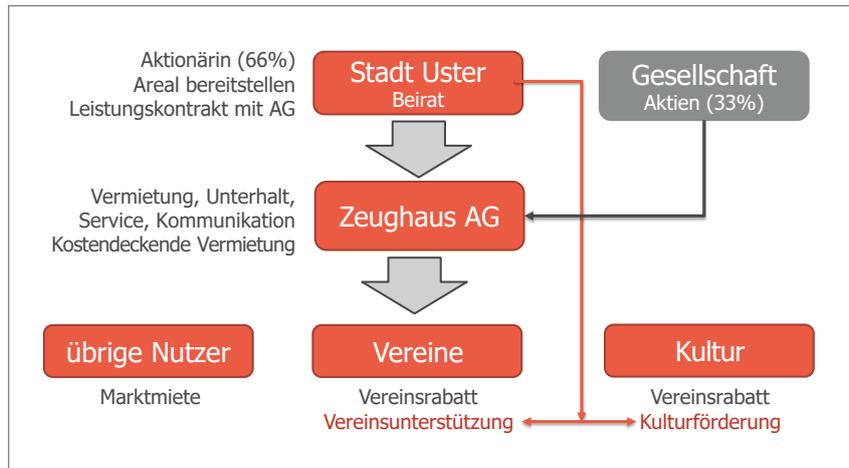
1.3. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäss dem kantonalen Gemeindegesetz braucht es für die dauerhafte Ausgliederung von bedeutenden Verwaltungsaufgaben eine Rechtsgrundlage, die dem Volk und anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden muss. Die Zeughausarealverordnung bildet diese Rechtsgrundlage.

Die Zeughausarealverordnung beschreibt den Auftrag der Zeughaus Uster AG und den Prozess für die Gründung der Aktiengesellschaft. In der Verordnung wird festgelegt, dass die Zeughaus Uster AG von der Stadt mit einem Grundkapital von einer Million Franken gegründet wird. Eine Mehrheit von 66 % der Aktien und Stimmrechte muss in jedem Fall bei der Stadt bleiben.

1.4. BEWIRTSCHAFTUNGSMODELL

Modell Betriebsfinanzierung und -organisation



Stadt Uster

Die Stadt ist Eigentümerin des Zeughausareals und der Bauten. Sie stellt der Zeughaus Uster AG das Areal kostenlos zur Verfügung: Der finanztechnisch nötige Mietzins wird durch einen Förderbeitrag in gleicher Höhe kompensiert. Die Stadt trägt die Kapitalfolgekosten (Zinsen, Abschreibungen) und belastet diese ihrer Jahresrechnung (Globalkredit GF Gesellschaft). Für grössere bauliche Investitionen auf dem Areal ist weiterhin die Stadt zuständig.

Die Stadt fördert die Programme und Produktionen, die im Kultur- und Begegnungszentrum stattfinden auf Basis der bestehenden Prozesse, Reglemente und Fördergelder. Über die Höhe der Förderbudgets entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des Globalbudgets. Die Stadt setzt einen Beirat ein, der die Vermietungspraxis, die Kuratierung und die Profilierung des Zeughausareals gemäss dem vorgegebenen Leitbild reflektiert und überprüft.

Zeughaus Uster AG

Die Zeughaus Uster AG ist die Bewirtschafterin des Areals. Sie vermietet die Räumlichkeiten an Veranstaltende und Programmgruppen gemäss dem Leitbild. Sie garantiert einen reibungslosen, professionellen und wirtschaftlichen Ablauf und engagiert sich im Dienste der Anbietenden, des Publikums sowie der Stadt Uster für Services, Unterhalt, Technik und Kommunikation. Die Zeughaus Uster AG finanziert sich durch die kostendeckenden Mieten und weitere Erträge.

Kulturanbieter, Vereine, übrige Nutzende

Die Veranstaltungen in den Bereichen Film, darstellende Kunst, Musik oder visuelle Kunst werden von unabhängigen Programmanbietenden konzipiert, so etwa vom Verein Open-Air für Uster, vom Kunstverein Uster, Top Klassik Zürcher Oberland, von der Kulturgemeinschaft Uster oder der Studiokino-Organisation. Die Anbieter bezahlen eine Miete, welche die Kosten der Zeughaus Uster AG deckt. Vereinen wird ein Rabatt von 30 % auf die Raummieten gewährt. Die Anbieter werden wie bisher mit Förderbeiträgen oder mehrjährigen Leistungskontrakten von der Stadt unterstützt.

1.5. FINANZEN

Für die Gründung der Zeughaus Uster AG wird ein Kredit von 1 Million Franken bewilligt. Der Kredit erfolgt zulasten der Investitionsrechnung und zugunsten des Verwaltungsvermögens. Der Stadtrat ist gemäss Beschluss des Gemeinderats ermächtigt, die erforderlichen Mittel am Fremdkapitalmarkt aufzunehmen. Die kalkulatorischen Zinsen betragen 30 000 Franken bei einem Zinssatz von 3 %.

Mit der Auslagerung auf die Zeughaus Uster AG verzichtet die Stadt zudem wiederkehrend auf die Miet- und Pachtzinseinnahmen aus dem Areal bzw. sie verpflichtet sich, der Aktiengesellschaft wiederkehrend einen Förderbeitrag in gleicher Höhe zu zahlen.

Von der Verordnung nicht abgedeckt sind grössere bauliche Investitionen auf dem Zeughausareal. Sie werden auch in Zukunft mit separaten Kreditbeschlüssen von den zuständigen Organen der Stadt zu bewilligen sein.

1.6. BEI EINER ABLEHNUNG DER VORLAGE

Sollte die Stimmbevölkerung die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft ablehnen, würde das Areal vorerst weiterhin vom Verein Zeughausareal bewirtschaftet werden. Der Stadtrat müsste in diesem Fall prüfen, wie die Bewirtschaftung des Areals mittelfristig zu erfolgen hat.

1.7. ZEUGHAUSAREALVERORDNUNG IM WORTLAUT

I. EINLEITUNG

Art. 1 Zweck und Gegenstand

Diese Verordnung regelt die Ausgliederung der Bewirtschaftung, des Betriebs und der Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) aus der Stadtverwaltung sowie die Übertragung dieser Aufgaben auf die gemeinnützige Zeughaus Uster AG. Überdies legt sie die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der neuen Trägerschaft fest.

II. AUSGLIEDERUNG UND NEUE TRÄGERSCHAFT

Art. 2 Ausgliederung

- ¹ Die Bewirtschaftung, der Betrieb und die Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) als Kultur- und Begegnungszentrum werden aus der Stadtverwaltung ausgegliedert und der Zeughaus Uster AG übertragen.
- ² Das Zeughausareal Uster, Teilgebiet Ost (Grundstück Kat. Nr. B7578 mit vorhandenen Bauten und Einrichtungen, exklusive Tiefgarage und Obergeschoss von Zeughaus K2) wird der Zeughaus Uster AG für diesen Zweck zu Besitz, Gebrauch und Nutzung überlassen. Das Eigentum am Areal verbleibt bei der Stadt.

Art. 3 Gründung Aktiengesellschaft

- ¹ Die Zeughaus Uster AG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Obligationenrecht mit Sitz in Uster.
- ² Die Gesellschaft bezweckt die Bewirtschaftung, den Betrieb und die Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) als Kultur- und Begegnungszentrum gemäss den Vorgaben dieser Verordnung. Im Wesentlichen verfolgt sie ihren Zweck durch die Vermietung oder Verpachtung der vorhandenen Räumlichkeiten, die Koordination der verschiedenen Nutzeraktivitäten und den Betrieb einer Geschäftsstelle. Einzelne Teilbetriebe kann die Gesellschaft als untergeordnete Nebentätigkeit selbst führen. Zudem unterstützt sie die Stadt Uster bei der Drittmittelbeschaffung und Einrichtung der Neubauten auf dem überlassenen Grundstück.
- ³ Die Zeughaus Uster AG wird von der Stadt mit einem Grundkapital von einer Million Franken gegründet. Die Aktien werden in bar liberiert.

Art. 4 Kapitalerhöhung und Drittbeteiligungen

- ¹ Die Zeughaus Uster AG kann ihr Grundkapital nach Bedarf erhöhen.
- ² Bei der Gründung der Gesellschaft wird der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital innert fünf Jahren seit Eintragung im Handelsregister durch die Ausgabe neuer Aktien um maximal 500 000 Franken zu erhöhen (Kapitalband). Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre kann dabei unter Beachtung von Absatz 5 beschränkt oder ausgeschlossen werden.
- ³ Die durch Kapitalerhöhungen geschaffenen Aktien können insbesondere an andere Gemeinwesen, Gesellschaften und Personen, welche die Entwicklung und den Betrieb des Zeughausareals unterstützen möchten, ausgegeben und übertragen werden.
- ⁴ Die Statuten der AG können die Übertragbarkeit der Aktien einschränken.
- ⁵ In jedem Fall bleibt eine Mehrheit von 66 % der Aktien und Stimmrechte bei der Stadt.

Art. 5 Gemeinnützigkeit

- ¹ Die Zeughaus Uster AG ist nicht gewinnstrebig. Sie schüttet weder Dividenden noch andere geldwerte Leistungen an ihre Aktionärinnen und Aktionäre aus. Zulässig sind Gratisseintritte und massvolle Vergünstigungen zur Förderung der Verbundenheit mit dem Zeughausareal.
- ² Den Mitgliedern des Verwaltungsrats kann eine Entschädigung für die Teilnahme an Sitzungen, dem Präsidenten oder der Präsidentin des Gremiums überdies ein Entgelt für die Vorsitzendenfunktion ausgerichtet werden. Im Interesse der Gesellschaft aufgewendete direkte Auslagen werden vergütet.

Art. 6 Übernahme von Personal

- ¹ Das Personal der Zeughaus Uster AG wird mittels privatrechtlicher Arbeitsverträge angestellt.
- ² Soweit die Zeughaus Uster AG bisherige Angestellte der Stadt oder des Vereins Zeughausareal Uster übernimmt, dürfen die Anstellungsbedingungen für die betroffenen Personen während mindestens drei Jahren nicht verschlechtert werden.

Art. 7 Geschäfts- und Vermögensübergang

- ¹ Die Zeughaus Uster AG nimmt jene Aufgaben wahr, die bisher der Verein Zeughausareal Uster wahrgenommen hat. Der Verein wird aufgelöst. Die Stadt überträgt die Vermögenswerte sowie die laufenden Berechtigungen und Verpflichtungen des aufgelösten Vereins auf die Zeughaus Uster AG.
- ² Von der Stadtverwaltung übernimmt die Gesellschaft überdies alle bestehenden langfristigen Vermietungs- und Verpachtungsverhältnisse auf dem Zeughausareal (Teil Ost).

III. AUFGABEN, FINANZIERUNG UND BETRIEB DER ZEUGHAUS USTER AG

Art. 8 Leistungsauftrag

Die Zeughaus Uster AG hat den Auftrag, das Zeughausareal Uster (Teil Ost) als attraktiven Kultur- und Veranstaltungsort für die Stadt Uster zu bewirtschaften und zu entwickeln. Das Areal soll Möglichkeiten für Kultur, Innovation, Begegnung und Dialog schaffen. Für ein vielfältiges Publikum werden Räume und Infrastruktur zur Verfügung gestellt.

Art. 9 Vergabe- und Benützungsbedingungen

- ¹ Die Lokalitäten des Zeughausareals (Teil Ost) sind zu Bedingungen zu vermieten und zu verpachten, welche insgesamt mindestens die Kosten der Bewirtschaftung decken.
- ² Der Stadtrat stellt sicher, dass die Zeughausareal Uster AG berechtigten Vereinen und Benutzergruppen Vergünstigungen gemäss den einschlägigen städtischen Reglementen gewährt. Beteiligen sich Nachbargemeinden substantiell am Aktienkapital der Zeughaus Uster AG, können ihren Vereinen und Benutzergruppen analoge Vergünstigungen gewährt werden.

Art. 10 Leitbild und Betriebskonzept

- ¹ Für die Vermietung und Verpachtung der Lokalitäten, die Angebotsentwicklung und die Programmgestaltung auf dem Zeughausareal (Teil Ost) beschliesst der Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG ein Leitbild und ein Betriebskonzept.
- ² Vor dem Erlass und vor beabsichtigten Änderungen des Leitbilds und des Betriebskonzepts wird der Stadtrat zur Stellungnahme eingeladen.

Art. 11 Finanzierung

Die Zeughaus Uster AG finanziert sich aus ihrem Kapital, den übernommenen Vermögenswerten, den Miet- und Pachteinnahmen für die abgegebenen Lokalitäten, allfälligen Subventionen und Betriebsbeiträgen sowie den Einnahmen der Geschäftsstelle und allenfalls selbst geführter Teilbetriebe.

Art. 12 Beitragsleistungen der Stadt

- ¹ Die Stadt überlässt der Zeughaus Uster AG das Areal und die darauf befindlichen Bauten und Einrichtungen in betriebsstauglichem, sicherem Zustand.
- ² Die Überlassung zu Besitz, Gebrauch und Nutzung kann in Form einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe oder als Miete, verbunden mit einer städtischen Subvention maximal im Umfang der Mieteinnahmen, erfolgen. Welche Überlassungsform umgesetzt wird, bestimmt der Stadtrat.
- ³ Die Stadt kommt für den Grundausbau (Rohbau II) und für alle Neubauten auf dem Zeughausareal (Teil Ost) auf.
- ⁴ Die Kosten für den regelmässigen Unterhalt sowie für den Betrieb und die Betriebseinrichtungen trägt die Zeughaus Uster AG.
- ⁵ Grössere Instandstellungskosten, wie alle Sanierungen an der Gebäudehülle oder an haustechnischen Anlagen übernimmt die Stadt Uster.

Art. 13 Leistungskontrakt

- ¹ Die Stadt schliesst mit der Zeughaus Uster AG einen unbefristeten Leistungskontrakt ab, in welchem die gegenseitigen Rechte und Pflichten sowie die Bedingungen der Zusammenarbeit näher geregelt werden.
- ² Der Leistungskontrakt kann von den Parteien unter Beachtung einer Frist von zwei Jahren jeweils auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Art. 14 Liquidationsfolgen

- ¹ Bei einer Liquidation der Zeughaus Uster AG erhält die Stadt soweit möglich den Nominalbetrag ihrer Aktien sowie den ihrer Beteiligung entsprechenden Anteil am allfälligen Rest des Liquidationserlöses.
- ² Über die weitere Verwendung dieser Mittel wird nach allgemeiner Zuständigkeitsordnung der Stadt entschieden; vorrangig sollen sie für eine anderweitige Förderung des Kulturbetriebs und der Entwicklung des Zeughausareals eingesetzt werden.

IV. AUFSICHT

Art. 15 Grundsätzliches

- ¹ Die Zeughaus Uster AG plant, regelt und führt ihre Angelegenheiten im Rahmen dieser Verordnung und des Leistungskontrakts mit der Stadt selbständig.
- ² Die Oberleitung der Gesellschaft und die Oberaufsicht über deren Geschäftsbetrieb obliegen dem Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG.
- ³ Seitens der Stadt überwacht die Abteilung Präsidiales die Einhaltung dieser Verordnung und des Leistungskontrakts durch die Zeughaus Uster AG. Die Aktionärsrechte der Stadt werden durch den Stadtrat oder eine von ihm bezeichnete Vertretung ausgeübt.
- ⁴ Für die Überprüfung und Reflexion der Vermietungspraxis, Kuratierung und Adressbildung auf dem Zeughausareal (Teil Ost) wird ein Beirat in der Form einer beratenden Kommission des Stadtrats eingesetzt.

Art. 16 Aufsicht durch den Verwaltungsrat

- ¹ Der Stadtrat schlägt der Generalversammlung der Zeughaus Uster AG geeignete Personen zur Wahl in den Verwaltungsrat vor.
- ² Gewählten Verwaltungsratsmitgliedern, die als Mitglied der Stadtregierung oder als Angestellte der Stadtverwaltung angehören, kann der Stadtrat Weisungen für die Ausübung des Stimmrechts im Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG erteilen.

Art. 17 Information, Berichterstattung

- ¹ Die Zeughaus Uster AG liefert der Abteilung Präsidiales die für die Beaufsichtigung des Betriebs nötigen Informationen und Berichte.
- ² Die Abteilung Präsidiales kann beim Verwaltungsrat weitere für das Controlling relevante Informationen und Unterlagen anfordern.
- ³ Das Nähere regelt der Leistungskontrakt gemäss Art. 13 dieser Verordnung.

Art. 18 Beirat

- ¹ Der Beirat gemäss Art. 15 Abs. 4 setzt sich aus 15 bis 30 Mitgliedern (einschliesslich Präsidium) zusammen.
- ² Die Mitglieder und das Präsidium des Beirats werden durch den Stadtrat ernannt.
- ³ Bei der Wahl ist eine repräsentative Vertretung der gesamten Bevölkerung sowie eine ausgewogene Beteiligung der relevanten Mieter-, Benutzer- und Besuchergruppen anzustreben.
- ⁴ Der Beirat überprüft und reflektiert die Vermietungspraxis, die Kuratierung und die Profilierung des Zeughausareals gemäss dem vorgegebenen Leitbild.
- ⁵ Der Stadtrat sorgt dafür, dass der Beirat periodisch über die Tätigkeit der Zeughaus Uster AG informiert wird und dass dessen Fragen, Anregungen und Vorschläge durch die zuständigen Organe der Aktiengesellschaft geprüft werden.

V. EINFÜHRUNGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 19 Vollzug

Der Vollzug dieser Verordnung, einschliesslich Gründung der Aktiengesellschaft und Abschluss des Leistungskontrakts mit der Zeughaus Uster AG, obliegt dem Stadtrat sowie den von ihm bezeichneten Verwaltungsstellen.

Art. 20 Inkrafttreten

Diese Verordnung bedarf der Bestätigung durch die Urnenabstimmung der Gemeinde sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach Vorliegen der genannten Entscheide wird sie durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

2. MEINUNG DER MEHRHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst vom Stadtrat

Erfolgsmodell weiterführen

Die aktuelle Bewirtschaftung des Zeughausareals durch den Verein Zeughaus Uster ist sehr erfolgreich. Das Areal entwickelt sich gemäss dem Leitbild. Es hat sich zu einem wichtigen Treffpunkt für Uster und die Region entwickelt. Der Verein nutzt die unternehmerischen Freiheiten, die ihm gewährt werden. Er hat das Areal mit einem eigenständigen Auftritt in Uster und der Region bekannt gemacht. Das ambitionierte Ziel der kostendeckenden Bewirtschaftung wurde selbst während der Pandemie erreicht. Die Gründung der Zeughaus Uster AG schafft die Grundlagen dafür, dass das Zeughausareal weiterhin erfolgreich bewirtschaftet werden kann und die gesellschaftlichen, kulturellen, politischen und ökonomischen Ziele erreicht werden können.

Stadt behält Mehrheit von 66 % der Aktien

Die Rechtsform für die Bewirtschaftungsorganisation muss wegen der Investitionen in das Kultur- und Begegnungszentrum angepasst werden. Mit einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft kann das öffentliche Interesse der Stadt besser gewahrt werden. Die Stadt wird in jedem Fall mindestens 66 % der Aktien und Stimmrechte besitzen.

Breite Mitwirkung

Die vorliegende Organisationsstruktur mit dem Betriebskonzept und den Statuten für die gemeinnützige Aktiengesellschaft ist in einem breiten Mitwirkungsprozess entstanden. An diesem waren alle Fraktionen des Gemeinderates, die Nutzenden, Vertreter aus Kultur, Jugend, Alter und Familie, der Gewerbeverein und das Wirtschaftsforum sowie die Nachbarschaft beteiligt. Der Gemeinderat hat bereits am 22. Januar 2018 deutlich mit 30 : 3 Stimmen dem Stadtrat den Auftrag erteilt, die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft vorzubereiten. Mit der vorliegenden Vorlage hat er diese Aufgabe im Sinne der Mehrheit des Gemeinderates erfüllt.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Mehrheit des Gemeinderates ein Ja zur Vorlage.

3. MEINUNG DER MINDERHEIT DES GEMEINDERATES

verfasst von der Geschäftsleitung des Gemeinderates

Zusätzlich zu unseren Bedenken zur Finanzierung des Zeughausareal-Projekts sind auch Bedenken gegenüber der Gründung einer «Gemeinnützigen Aktiengesellschaft» vorhanden.

Nein zur problematischen Machtverteilung

Die Statuten der Gesellschaft sind nicht auf ein «Zeughaus für alle» ausgerichtet. Besonders problematisch erscheint die Machtverteilung innerhalb dieser Gesellschaft. Der vorgeschlagene Vorstand erhält weitreichende Kompetenzen, währenddem das Parlament, abgesehen vom Globalkredit, kaum Mitspracherecht hat. Diese Konstellation führt zu einer unangemessenen Machtkonzentration und untergräbt die demokratische Kontrolle und Mitbestimmung.

Nein zur fehlenden Mitbestimmung des Beirats

Des Weiteren nimmt der vielfältig zusammengesetzte Beirat lediglich eine beratende Funktion wahr und besitzt keine Entscheidungskompetenz. Ein Beirat, der nur Ratschläge erteilen kann, aber keine tatsächlichen Kompetenzen besitzt, ist eine Alibi-Funktion, was einer ausgewogenen und transparenten Entscheidungsfindung abkömmlich ist.

Nein zur einseitigen Entscheidungskompetenz

Die Gründung dieser Gesellschaft schafft eine unnötige und potenziell problematische Verwaltungsstruktur. Wichtige Entscheidungen werden so nicht von den aus einer breiten Interessens-Basis gewählten Vertreterinnen und Vertretern, sondern in letzter Instanz wieder vom Stadtrat gefällt. Dies widerspricht dem versprochenen Prinzip eines «Zeughauses für alle» und gefährdet die transparente und demokratische Gestaltung des Projekts.

Die Pläne sollen daher vom Stadtrat nochmals überdacht werden. Es gilt, eine Organisationsstruktur zu entwickeln, die eine angemessene Kontrolle und Mitsprache des Parlaments, der künftigen Nutzer des Areals sowie der Bürgerinnen und Bürger von Uster sicherstellt und somit die Interessen der gesamten Gemeinschaft angemessen berücksichtigt.

Aus diesen Gründen empfiehlt eine Minderheit des Gemeinderates ein Nein zur Vorlage.

4. EMPFEHLUNG AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

Der Gemeinderat hat der Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft Zeughaus Uster AG mit einer Beteiligung der Stadt Uster im Umfang von 1 Million Franken (Zeughausarealverordnung) am 22. Januar 2024 mit 24 zu 9 Stimmen zugestimmt.

Die Mehrheit des Gemeinderates und der Stadtrat empfehlen den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Eine Minderheit des Gemeinderates empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage abzulehnen.

