



Uster, 11. Juli 2017
102/2017
V4.04.70

Zuteilung: KBK/RPK

Seite 1/22

WEISUNG 102/2017 DES STADTRATES: ENTWICKLUNG ZEUGHAUSAREAL, PHASE 5

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 19 Abs. 1 lit. f der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Das Leitbild Zeughausareal Uster wird genehmigt.**
- 2. Das Betriebs- und Trägermodell wird genehmigt.**
- 3. Der Stadtrat wird beauftragt, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als Betriebsorganisation für das Zeughausareal zu gründen und diese mittels Leistungskontrakt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung des Zeughausareals zu beauftragen.**
- 4. Das Zwischennutzungskonzept Zeughausareal wird genehmigt.**
- 5. Das Raumprogramm für den Architekturwettbewerb ist gegenüber dem Vorschlag aus der Begleitgruppe so zu redimensionieren, dass die Investitionskosten zulasten der Stadt maximal 25 Mio. Franken (ohne Landkosten) betragen**
- 6. Der Stadtrat wird beauftragt, den Architekturwettbewerb durchzuführen.**
- 7. Für den am 21. September 2015 gesprochenen Planungskredit über 300 000 Franken wird ein Nachtragskredit von 230 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
- 8. Das Postulat Nr. 522/2015 betreffend «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster» der Ratsmitglieder Balthasar Thalman und Meret Schneider wird als erledigt abgeschlossen.**
- 9. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Stadtpräsident Werner Egli



GESCHÄFTSFELD / LEISTUNGSGRUPPE STADT- UND VERKEHRSPPLANUNG

A Strategie

Leitbild	Uster – attraktiver Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität.
Strategischer Schwerpunkt	Nr 3: Uster fördert den Bildungsstandort und lebt Kultur Nr 9: Uster treibt die eingeleitete Zentrumsentwicklung voran
Strategisches Ziel	Nr 3: Die Stadt (...) verwirklicht ein Kultur-/ und Tagungszentrum. Nr. 9: Die Stadt (...) setzt sich für eine moderne Infrastruktur ein und (...) schafft Begegnungsräume.
Massnahme	Nr. 3.5: Wir realisieren einen regionalen Treffpunkt für Kultur, Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Zeughausareal. Nr. 9.1: Wir setzen den Masterplan «Zentrumsentwicklung» um.

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit diesem Antrag verfolgt wird

Bestehend	D/3; Z03: Dem Kunstschaffen stehen geeignete Räume für Produktion und Vorführung zur Verfügung.
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	D/3; L03: Geeignete Infrastruktur für Kultur bereitstellen (Proberäume, Veranstaltungsräume).
-----------	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	D/3; I04: Verhältnis verfügbarer zu nachgefragten Produktionsräumen
-----------	---

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	-
-----------	---

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 230'000.–
Einmalig Laufende Rechnung	
Folgekosten total	
- davon Kapitalfolgekosten	
- davon übrige Mehrkosten	

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
--	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

Kulturleitbild 2020

A. Ausgangslage

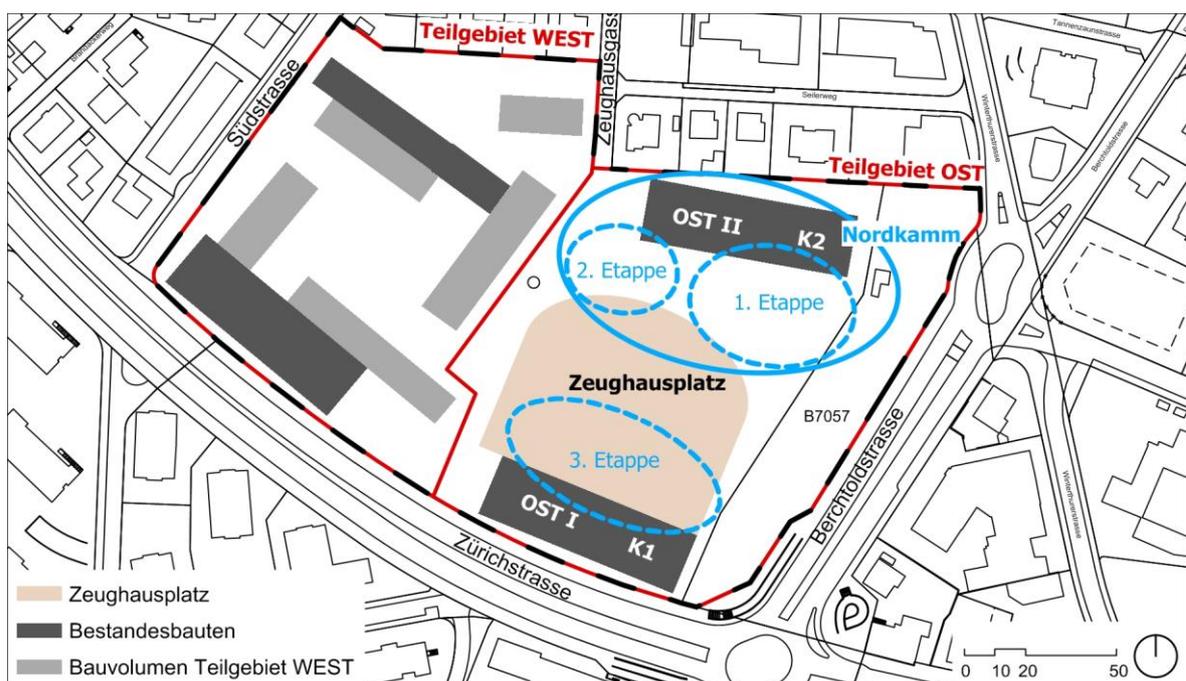
An der Sitzung vom 21. September 2015 hat der Gemeinderat Uster den privaten Gestaltungsplan «Zeughausareal» festgesetzt (Antrag 35/2015). Gleichzeitig beauftragte er mit dem Antrag 34/2015 den Stadtrat die Phase 5 für die Entwicklung des Zeughausareals einzuleiten. Gegen den Beschluss zum Gestaltungsplan wurde das Referendum ergriffen. An der Abstimmung vom 5. Juni 2016 haben sich die Ustermer Stimmberechtigten mit 7007 zu 3541 Stimmen für den Gestaltungsplan «Zeughausareal» ausgesprochen. Dieser ist in der Zwischenzeit rechtskräftig. Der definitiven Eigentumsübertragung des städtischen Teils stand damit nichts mehr im Wege und sie fand am 28. Juni 2017 statt.

Mit dem Auftrag zur Entwicklung Zeughausareal Phase 5 (Antrag 34/2015) forderte der Gemeinderat den Stadtrat auf, Bericht und Antrag zu unterbreiten betreffend:

- Entwicklungsvision «Zeughausareal»
- Zwischennutzungskonzept «Zeughausareal»
- Träger- und Betriebsmodell
- Wettbewerbsprogramm 1. Etappe

Für den Auftrag bewilligte er einen Planungskredit von 300 000 Franken und nahm das Raumprogramm für die erste Etappe zur Kenntnis. Dieses sieht vor, im nördlichen Grundstücksteil beim Zeughaus OST II (alias Nordkamm, K2) einen grossen Saal als Ersatz für den Stadthofsaal sowie eine Kleinkunsthöhne und zwei Kinosälen als Ersatz für das Kulturhaus Central zu realisieren. Zudem sollen Räume für Vereine, Seminare, Ausstellungen und Gastronomie geschaffen werden.

In einer späteren zweiten Etappe könnten als Option ebenfalls im nördlichen Grundstücksteil ein Musikschulzentrum und ein Familienzentrum realisiert werden. Das südliche Zeughaus Ost I (alias K, K1) soll erst in der dritten Etappe umgenutzt werden. Es wird somit mit einem Zeithorizont von mindestens zehn bis zwanzig Jahre weiter genutzt werden.





B. Bisheriger Prozess und Vorgaben

Die Umnutzung des Zeughausareals ist ein langer Prozess. Als Geburtsstunde kann der 9. April 2005 bezeichnet werden, als rund 200 Teilnehmende am Stadtentwicklungsgespräch Ideen zur Nutzung des Zeughauses sammelten.

Für die Phase 5 gelten nachfolgende Eckpunkte:

Volksentscheide:

- Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 zum Gestaltungsplan (7007 Ja zu 3541 Nein)
- Volksabstimmung vom 27. September 2009 zum «Fünf-Phasen-Plan» (5361 Ja zu 2307 Nein)

Parlamentsentscheide:

- Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2015 betreffend Entwicklung Zeughausareal Phase 5 (Antrag 34/2015)
- Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2015 betreffend Festsetzung privater Gestaltungsplan «Zeughausareal», Uster (Antrag 35/2015)
- Gemeinderatsbeschluss betreffend Resultat des durchgeführten städtebaulichen Studienauftrages «Zeughausareal Uster», vom 23. September 2013 (Antrag 165/2013).
- Gemeinderatsbeschluss vom 4. Juni 2012 betreffend Zeughaus Uster: Genehmigung der Bauabrechnung Basisausstattung Gebäude K (Antrag 125/2012)
- Gemeinderatsbeschluss vom 16. April 2012 betreffend städtebauliches Entwicklungskonzept «Testplanung Zentrum Uster» (Antrag 114/2011).
- Gemeinderatsbeschluss vom 21. März 2011 betreffend Kleinkunsthöhle (Qbus), Übergangslösung, Provisorium Standort «Kino Central» (Antrag 51B/2010).
- Gemeinderatsbeschluss vom 4. Oktober 2010 betreffend Ausübungsermächtigung des Kaufrechtes über die Hälfte des Zeughausareals Uster (Antrag 019/2010).
- Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juni 2008 betreffend Zeughaus Uster: Kreditgenehmigung Basisausstattung Gebäude K (Antrag 204/2008).
- Postulat Nr. 547/2013 vom 6. Februar 2013 betreffend «Vorgehensplan für die Zentrumsentwicklung» der Ratsmitglieder Balthasar Thalman, Jean-François Rossier, Ursula Räuftlin, Cla Famos und Markus Bürki
- Anfrage Nr. 595/2014 vom 25. Februar 2014 betreffend «Kulturträgerschaften der Stadt Uster» von Thomas Wüthrich, (Anfrage Nr. 595/2014).
- Postulat Nr. 523/2015 vom 9. Februar 2015 «Musikschule ins Zentrum von Uster» von Balthasar Thalman, Ursula Räuftlin und Meret Schneider (Ergänzungsbericht ausstehend)
- Postulat Nr. 522/2015 betreffend «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster» der Ratsmitglieder Balthasar Thalman und Meret Schneider. (noch nicht beantwortet)
- Postulat Nr. 539/2015 betreffend «Klärung der Zukunft des Areals Stadthofsaal» von Balthasar Thalman (noch nicht beantwortet)

Berichte und Studien

- Bericht vom Januar 2013 «Städtebaulicher Studienauftrag Zeughausareal Uster»
- Bericht vom Oktober 2011 «Testplanung Zentrum Uster»
- Kulturleitbild 2020 vom 31. Januar 2012



C. Zeitliche und finanzpolitische Eckpfeiler

- Ausübung Kaufrecht über das Zeughausareal am 28. Juni 2017
- Mietvertrag «Kino Central» läuft bis 31. Dezember 2016 mit Option bis 31. Dezember 2021. Die Option wurde unterdessen ausgeübt und der Mietvertrag verlängert.
- Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Feuerpolizei und Erdbebensicherheit sind beim Stadthofsaal auf 10 Jahre ausgelegt, d. h. bis 2024.

In der Investitionsplanung 2016 und Folgejahre sind für das Kultur- und Tagungszentrum Uster folgende Mittel eingestellt:

2017	Kauf Zeughausareal	Fr.	4'570'000.–
2017	Phase 5, Schritt 2, Konzepte der Begleitgruppe	Fr.	100'000.–
2018	Phase 5, Schritt 3, Architekturwettbewerb	Fr.	200'000.–
ab 2021	Bau Kulturzentrum, Etappe 1	Fr.	20'000'000.–

Nicht enthalten ist ein Kredit über Franken 550 000 für die Sanierung des Gebäudes K1. Geplant ist, dass dieser in die Investitionsplanung 2018 aufgenommen wird.

D. Prozess Phase 5

Die Erarbeitung der Entwicklungsvision und der drei Berichte Zwischennutzungskonzept, Träger- und Betriebsmodell sowie Wettbewerbsprogramm erfolgte in einem partizipativen Prozess unter der Leitung der Abteilung Präsidiales. Mit Vertretern aus Politik, Kultur, Wirtschaft, Gesellschaft, sowie externen Experten wurde die 25-köpfige «Begleitgruppe Zeughausareal» gebildet. Die Gruppe traf sich zu insgesamt vier Sitzungen zwischen dem 28. September 2016 und 5. April 2017. Zudem fand am 29. Oktober 2016 im Zeughaus K1 das Kulturgelage mit rund 100 Personen statt, an dem die Amtsleiterin Kultur des Kantons St. Gallen den Betrieb des Kulturzentrums Lokremise St. Gallen vorstellte und die Teilnehmenden in der Folge mögliche Nutzungen und Betriebsformen für das Zeughausareal diskutierten.

Die Entwicklungsvision und das Leitbild wurden von der Begleitgruppe erarbeitet und bildeten die Grundlage für die drei Berichte Zwischennutzungskonzept, Träger- und Betriebsmodell sowie Wettbewerbsprogramm. Diese wurden jeweils von drei Arbeitsgruppen vorbereitet und im Plenum von der «Begleitgruppe Zeughausareal» diskutiert. Am 5. April 2017 wurden die Berichte verabschiedet. Im Anschluss fand aufgrund der Plenumsdiskussion eine fachliche Überarbeitung statt. Die Berichte wurden mit einer architektonischen Studie zum Bauprojekt und einem juristischen Fachgutachten ergänzt. Für die bauliche Sanierung des Gebäudes K1 und die Erschliessung des Aussenraums wurde eine Studie in Auftrag gegeben.



E. Entwicklungsvision / Leitbild

Das Leitbild wurde während den vier Sitzungen von der Begleitgruppe Zeughausareal entwickelt und am 5. April 2017 im Eventraum des Zeughauses K1 von den 25 anwesenden Teilnehmenden einstimmig verabschiedet. Es definiert die Grundlage für den gesamten Entwicklungsprozess und umfasst nach einer Präambel sieben Punkte:

Präambel:

Das Zeughausareal ist ein Kristallisationspunkt für Usters Stadtleben und die Zentrumsentwicklung. Es schafft Möglichkeiten für Kultur, Innovation, Begegnung und Dialog. Für ein vielfältiges Publikum stellt es Räume und Infrastruktur zur Verfügung.

1. Kultur- und Veranstaltungsort
Das Zeughausareal bietet Raum für Kulturproduktion und Kulturgenuß: von Kunst, Unterhaltung und Kreativwirtschaft über Bildung und Tagungen bis hin zu Vereinsanlässen und Sozio-kultur.
2. Urbanes Zentrum für Uster
Das Zeughausareal ist zu allen Tages- und Jahreszeiten attraktiv für Besucherinnen und Besucher. Es schafft neue urbane Treffpunkte, belebt Usters Zentrum und vernetzt sich mit dem Quartier.
3. Offen für alle
Das Zeughausareal verbindet und ist offen für unterschiedliche Kulturen, Generationen, Unternehmungen, Organisationen und Institutionen.
4. Lokal verankert und international vernetzt
Die Ausstrahlungskraft des Zeughausareals gründet auf lokalen Stärken und Netzwerken. Es entwickelt sich im Austausch mit regionalen, nationalen und internationalen Akteuren weiter.
5. Kuratierter und koordinierter Betrieb
Die Angebote und Aktivitäten auf dem Zeughausareal werden im Hinblick auf ein eigenständiges und attraktives Profil aufeinander abgestimmt und stetig weiterentwickelt.
6. Raum für Unbekanntes
Das Zeughausareal bietet (Spiel-)Raum für Aneignung, laborähnliche Situationen und Eigeninitiative.
7. Zahlbare Infrastruktur
Die Infrastruktur des Zeughauses entspricht den Bedürfnissen und ökonomischen Möglichkeiten der Betreiber, Nutzer und der Stadt.

Die Begleitgruppe hat an der Sitzung vom 2. November 2016 festgehalten, dass der grosse Saal auf dem Zeughausareal den Stadthofsaal ersetzen wird. Nach Inbetriebnahme dieses neuen grossen Saals kann somit der Stadthofsaal nicht mehr für kulturelle oder städtische Veranstaltungen beansprucht werden.



F. Betriebs- und Trägermodell

Damit das Zeughausareal seiner Vision entsprechend zu einem Brennpunkt für die Entwicklung der Stadt wird, muss das Betriebs- und Trägermodell die Herausforderung im Dreieck Profilierung-Politik-Ökonomie berücksichtigen:

- Inhaltliche Profilierung: Die Entwicklung von Identität und Einzigartigkeit beansprucht künstlerische und unternehmerische Freiheit.
- Politische Kontrolle: Für die Wahrung des öffentlichen Interesses braucht es eine geeignete Form der politischen Kontrolle (Governance).
- Ökonomische Funktion: Die finanziellen Aspekte müssen berücksichtigt sein, damit das Areal und seine Akteure ihre Ziele dank günstigen Rahmenbedingungen erreichen können.

Als zentrale Erfolgsfaktoren für die Arealentwicklung kristallisierten sich folgende drei Punkte heraus:

- Aneignungsprozesse fördern bei Planung, Bau und Betrieb.
- Durch aktive Kuratierung die Identitätsbildung des Areals unterstützen.
- Koordination und Vernetzung mit dem Wohnteil im Westen; Prüfen des Vorkaufsrechts.

Betriebsform

Die Untersuchung von vergleichbaren Projekten in St. Gallen, Zürich, Thun und Winterthur zeigen, dass eine rein staatliche Betriebsform zulasten der Profilierung und Identitätsbildung geht. Parastaatliche Lösungen scheinen für die Aneignungsprozesse durch die Bevölkerung geeigneter zu sein und passen besser zur prozessualen Entwicklung. Sie bieten unternehmerischen Raum bei gleichzeitiger staatlicher Kontrolle mittels Leistungskontrakt und einem Teilnehmungscontrolling. Zudem erleichtern sie die Akquisition von Drittmitteln und die Beteiligung weiterer Partner.

Die Begleitgruppe Zeughausareal empfiehlt deshalb die Gründung einer eigenen Betriebsgesellschaft, welche bereits in der Zwischennutzungsphase gegründet wird und ein Kuratorium einsetzt.

Für die Evaluation der geeigneten Rechtsform hat Rechtsanwalt Dr. Markus Rüssli ein Rechtgutachten erstellt, welches die Optionen «öffentlichrechtliche Anstalt», «Stiftung», «gemeinnützige Aktiengesellschaft», «Verein» und «Genossenschaft» verglichen hat:

Option «Gemeinnützige Aktiengesellschaft»

Bei der Aktiengesellschaft handelt es sich um eine kapitalbezogene Körperschaft des Privatrechts mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sie verfügt über ein Grundkapital (Aktien- und evtl. Partizipationskapital), das in bestimmter Höhe festgelegt und in Teilsommen zerlegt ist. Für ihre Verbindlichkeiten haftet ausschliesslich das Gesellschaftsvermögen (Art. 620 Abs. 1 OR). Aktiengesellschaften, an denen die öffentliche Hand beteiligt ist, sind etwa die Flughafen Zürich AG, die Schauspielhaus Zürich AG, die Opernhaus AG oder die Betriebsgesellschaft Kongresshaus Zürich AG. An letzterer sind neben der Stadt Zürich rund 1000 private Aktionäre beteiligt.

In der Regel verfolgt die AG einen wirtschaftlichen Zweck, ist also darauf ausgerichtet, für die Gesellschafter geldwerte Vorteile zu erlangen; typischerweise ist sie gewinnstrebig. Wird in den Gesellschaftsstatuten auf die Gewinnstrebigkeit verzichtet, spricht man von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft; auch solche Aktiengesellschaften sind ausdrücklich erlaubt (Art. 620 Abs. 3 OR)



Die Aufsicht über die AG erfolgt primär durch den Verwaltungsrat, der durch die Generalversammlung gewählt wird. Die Stadt Uster hat die Möglichkeit, ihre Einflussnahme auf den Verwaltungsrat unabhängig von der Höhe ihrer Aktienbeteiligung zu vergrössern. Ihre Interessen kann sie einerseits im Rahmen ihrer Aktionärsstellung, andererseits durch den Abschluss einer Leistungsvereinbarung sicherstellen.

In Aktiengesellschaften des Privatrechts ist das Personal privatrechtlich angestellt; es gelten die Regelungen des Arbeitsrechts gemäss Obligationenrecht (Art. 319 ff. OR).

Option «Stiftung»

Bei der Stiftung handelt es sich um ein mit Rechtspersönlichkeit ausgestattetes Zweckvermögen. Sie wird durch die Widmung eines Vermögens für einen besonderen Zweck errichtet (Art. 80 ZGB). Die Stiftung zeichnet sich durch eine gewisse Starrheit und Unbeweglichkeit aus. Der Zweck ist durch den Stifter vorgegeben. Eine allfällige Zweckänderung kann nur durch die zuständige Aufsichtsbehörde vorgenommen werden, wenn der ursprüngliche Zweck eine ganz andere Bedeutung oder Wirkung erhalten hat, so dass die Stiftung dem Willen des Stifters offenbar entfremdet worden ist (Art. 86 Abs. 1 ZGB). Sofern in der Stiftungsurkunde ausdrücklich vorgesehen, kann der Stiftung immerhin ein anderer Zweck gegeben werden, wenn seit der Errichtung der Stiftung mindestens zehn Jahre verstrichen sind (Art. 86a ZGB). Sollte sich beispielsweise nach einer gewissen Zeit herausstellen, dass sich die Stiftung für den Betrieb des Zeughausareals nicht eignet, lässt sich diese fast nicht mehr aufheben. Im Grundsatz kann eine Stiftung nur aufgehoben werden, wenn deren Zweck unerreichbar geworden ist (Art. 88 Abs. 1 ZGB).

Zu diesen Nachteilen kommt hinzu, dass eine unternehmerische Tätigkeit nicht dem Wesen einer Stiftung entspricht. Diese hat die Aufgabe, das gestiftete Vermögen zu verwalten und anzulegen, nicht aber, damit eine unternehmerische Tätigkeit auszuüben. Da beim Zeughausareal eine solche Tätigkeit im Vordergrund steht, eignet sich die Stiftung auch aus diesem Grund nur schlecht für die Erfüllung der vorgesehenen Aufgaben.

Aus den genannten Gründen ist eine Stiftung nicht zu empfehlen, auch wenn sie wie etwa die Stiftung Lokremise St. Gallen im Kulturbereich eine gewisse Verbreitung findet. Nicht bewährt hat sich die Stiftung beispielsweise im Zusammenhang mit dem Kongresshaus Zürich. Dort wurde in Ergänzung zur Stiftung 1985 eine Betriebsgesellschaft in Form einer AG gegründet.

Option «öffentlich-rechtliche Anstalt»

Eine näher beim Staat stehende Organisationsform ist die Anstalt, die einer Stiftung ähnlich, aber wesentlich flexibler ist. Bei der selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt handelt es sich um einen administrativ ausgegliederten Verwaltungsträger. Die öffentlich-rechtliche Anstalt ist zur dauernden Erfüllung einer Aufgabe des Trägergemeinwesens bestimmt und wird dafür mit persönlichen und sachlichen Mitteln sowie einer gewissen Autonomie ausgestattet. Die selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt verfügt über eigene Rechtspersönlichkeit.

Beispiele für selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten auf kantonaler Ebene sind etwa die Zürcher Kantonalbank (ZKB), die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), die Universität Zürich und das Universitätsspital Zürich. In der Stadt Zürich sind die Unfallversicherung, die Asyl-Organisation Zürich und (trotz der Bezeichnung) die Kongresshaus-Stiftung selbständige öffentlich-rechtliche Anstalten.



Träger einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt ist in der Regel ein einzelnes Gemeinwesen (Bund, Kanton oder Gemeinde). Möglich ist aber auch eine gemeinsame Anstalt mehrerer Gemeinwesen. Eine Beteiligung Privater ist nicht möglich.

Bei der Ausgestaltung der Organisation der selbständigen Anstalt besteht eine grosse Gestaltungsfreiheit. Die Organisationsfreiheit geht so weit, dass die selbständige Anstalt weitgehend der privatrechtlichen Aktiengesellschaft angenähert werden kann. Das Trägergemeinwesen hat aber ebenso die Möglichkeit, sich umfassende Einflussmöglichkeiten auf die Anstalt zu sichern.

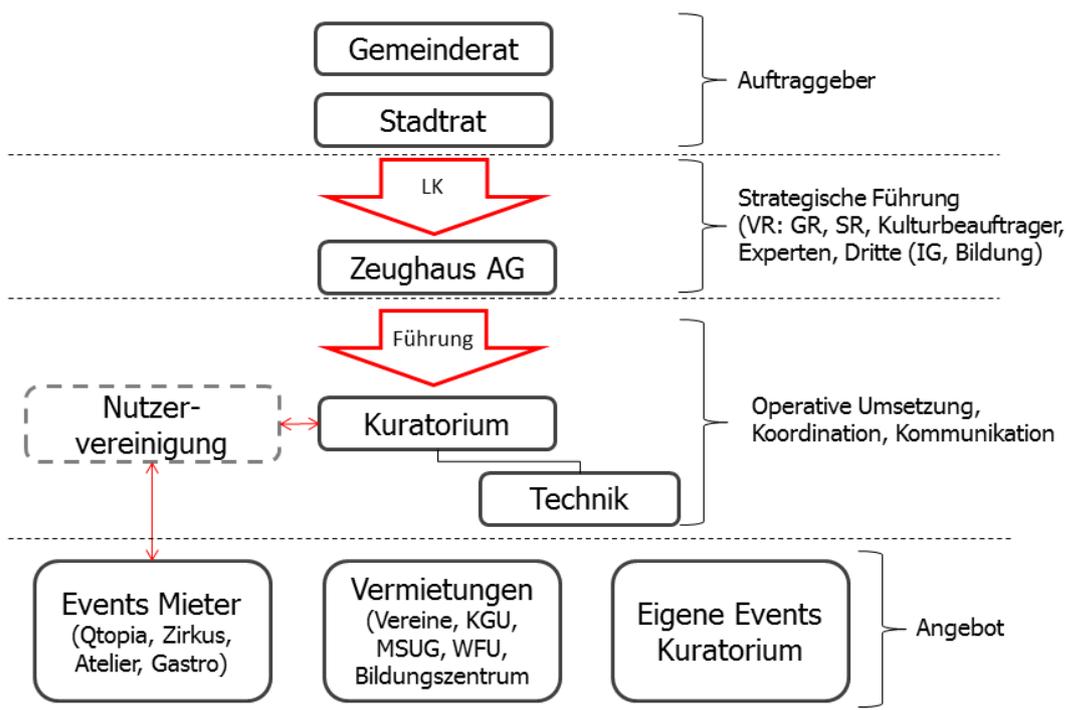
Das Arbeitsverhältnis des Personals von selbständigen Gemeindeanstalten muss öffentlich-rechtlich ausgestaltet sein.

Eine Anstalt bietet sich vor allem dann an, wenn die Möglichkeiten zur Einflussnahme auf den Betrieb sichergestellt werden sollen; dies kann insbesondere der Fall sein, wenn sich das Gemeinwesen stark finanziell engagiert. Die Erneuerung der Tonhalle und des Kongresshauses in Zürich sind Beispiele hierfür. Nicht geeignet ist die Anstalt, wenn Private beteiligt werden sollen.

Beurteilung des Stadtrats

Aufgrund des Gutachtens empfiehlt der Stadtrat die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft, da mit ihr am besten die unternehmerische und künstlerische Freiheit bei gleichzeitiger staatlicher Kontrolle gewährleistet werden kann. Sie bietet die Möglichkeit für eine Beteiligung Privater, eignet sich für den unternehmerischen Betrieb eines Kulturzentrums und lässt über das Instrument des Leistungsauftrages auch eine Einflussnahme durch die Politik zu. Gemeinderat und Stadtrat können ihren Einfluss auf die Gesellschaft über die Rechte als Aktionäre sowie durch die Vertretung im Verwaltungsrat wahrnehmen.

Organigramm





G. Zwischennutzungskonzept

Das Zeughaus Ost I (alias K, K1) wird seit 2007 zwischengenutzt und vom GF Kultur verwaltet. Heute beherbergt der denkmalgeschützte Bau die Zeughausbar, das Druckereimuseum Graphos und verschiedene Ateliers. Gemäss Beschluss vom 21. September 2015 soll der Bau erst in der dritten Etappe umgenutzt werden. Das Gebäude kann somit mindestens weitere zehn bis zwanzig Jahre genutzt werden.

Der Zeughausplatz zwischen den beiden Zeughäusern wird durch die Abteilung Sicherheit verwaltet. Er wird heute unter anderem dem Zirkus Filacro, der Zeughausbar und an Fahrende vermietet.

Der Westteil des Areals bleibt im Eigentum der Armasuisse. Diese will das Land im Baurecht für die Realisierung von Wohnungen abgeben. Die Stadt Uster besitzt ein Vorkaufsrecht für das Baurecht. Bis das Areal überbaut wird, bewirtschaftet das GF Liegenschaften den Westteil mit den beiden Zeughäusern. Der Westteil liegt ausserhalb des Perimeters der Phase 5 und wird deshalb im Bericht nicht weiter thematisiert.

Fazit aus der bisherigen Zwischennutzung

Die bisherige Nutzung des Areals erfüllt zwar die formalen Vorgaben, die gewünschte Wirkung konnte sie aber nicht entfalten. So werden die Gebäude wenig intensiv genutzt und auf dem Areal kann besonders tagsüber kaum Leben beobachtet werden. Insgesamt hat das Zeughaus-Areal eine geringe Ausstrahlungskraft auf die Stadt. Die Begleitgruppe macht dafür folgende Ursachen verantwortlich:

1. Die Hälfte des Erdgeschoss wird nicht frequenzorientiert genutzt. Der Eventraum ist stark unternutzt.
2. Es gibt keine Tagesangebote.
3. Über die Hälfte der Gesamtfläche wird von zwei Mietern belegt.
4. Der Aussenraum ist nicht gestaltet und wird schwach benutzt.
5. In die Bewirtschaftung des Areals sind drei Abteilungen involviert.
6. Es findet keine Kuratierung, Koordination oder gemeinsame Vermarktung statt.

Massnahmen

Damit die Zwischennutzung zur Identitätsbildung des Areals beitragen kann und sich das Zeughaus im Sinne des Leitbilds entwickelt, sieht der Stadtrat folgende Massnahmen vor:

Bewirtschaftung:

1. Für die Bewirtschaftung des städtischen Teils ist per Eigentumsübertragung Ende Juni 2017 alleine das Geschäftsfeld Kultur verantwortlich.
2. Für die Entwicklung des Areals wird gemäss dem Betriebs- und Trägermodell eine Betriebsgesellschaft gegründet, welche für die Umsetzung des Leitbilds und des Zwischennutzungskonzepts ein Kuratorium einsetzt.
3. Die Mietverhältnisse mit den Ateliers, Museumsräumen und Aussenflächen werden überprüft und neu verhandelt.
4. Das Facility Management und die Administration der Mietverträge sollen analog der bestehenden Dienstleistungsvereinbarung bis zur Gründung der Betriebsgesellschaft weiterhin durch das GF Liegenschaften wahrgenommen werden.



- Die Bewirtschaftung bzw. die Zwischennutzung erfolgt wie bisher kostenneutral. Die Kosten für Bewirtschaftung, Facility Management und Kommunikation werden durch die Mieterträge gedeckt.

Bauliche Massnahmen:

- Das Gebäude K1 steht unter kantonalem Denkmalschutz und wurde 2009 mit einem Kredit von 290 100 Franken minimal ausgebaut. Bei der Kreditvergabe ging der Gemeinderat von einer Amortisationsdauer von 6 Jahren und einer Nutzungsdauer von 10 Jahren aus. Durch die Eigentumsübertragung, den rechtskräftigen Gestaltungsplan und die langfristige Perspektive muss das Gebäude strengeren Auflagen bezüglich Denkmalschutz (Selbstbindung) und Energie entsprechen. Sanierungsbedarf besteht besonders in den Bereichen Haustechnik (Heizung, Elektro, Sanitär), Wärmedämmung (Fenster, Dach) und Barrierefreiheit. Zudem soll das Dachgeschoss für eine aktive Nutzung erschlossen und die Raumunterteilung im Gebäude angepasst werden. Das Architekturbüro «Moos. Giuliani. Herrmann. Architekten» wurden beauftragt, einen Sanierungsplan zu erarbeiten. Dieser liegt noch nicht vor. Es ist geplant, einen Kredit von 550 000 Franken in der Investitionsrechnung 2018 zu beantragen.
- Der Aussenraum wird neu definiert. Das Landschaftsarchitekturbüro «manoa Landschaftsarchitekten GmbH» wurde beauftragt, eine Studie zu erarbeiten, welche Vorschläge für die Anbindung des Areals an das Quartier macht, Zonen für die verschiedenen Nutzungen definiert und Umsetzungsvorschläge zur Aussenraumgestaltung macht. Die Studie liegt noch nicht vor und wird den Sanierungsplan für das Gebäude K1 ergänzen.
- Für das Gebäude K2 sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen. Es wird bis zum Baubeginn für Projekte der IG Kultur, temporäre Events und als Clubraum für Jugendliche genutzt.

Kommunikation:

- Die Angebote des Areals werden unter einem gemeinsamem Brand mittels Webpage und Aussenplakat aktiv und koordiniert kommuniziert.

Voranschlag Betriebskosten Zwischennutzung (Grobschätzung Kostengenauigkeit +/- 25%)

<i>Aufwand</i>	<i>Aufwand</i>
Facility Management und Administration Mietverträge städtisches Areal (gemäss Offerte GF Liegenschaften)	Fr. 75'000.–
Unterhaltskosten (Sachkosten)	Fr. 50'000.–
Kuratierung, Programme (exkl. bestehende Beiträge Kulturförderung)	Fr. 60'000.–
Marketing, Kommunikation	Fr. 20'000.–
Amortisation	Fr. 50'000.–
Total	Fr. 255'000.–
<i>Ertrag</i>	<i>Ertrag</i>
Mietertrag Ateliers (NPO)	Fr. 75'000.–
Mietertrag Gewerbe (Gastro, Kreativwirtschaft)	Fr. 110'000.–



Mietertrag Aussenfläche (Zirkus, Fahrende, Gastro)	Fr. 65'000.–
Mietertrag temporäre Nutzungen (Veranstaltungen)	Fr. 5'000.–
Total	Fr. 255'000.–

H. Raumprogramm

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 21. September 2015 das Raumprogramm für die erste Etappe in den Grundzügen zur Kenntnis genommen.

Eine Arbeitsgruppe der Begleitgruppe Zeughausareal hat das Raumprogramm überprüft und die Ansprüche der einzelnen Nutzergruppen formuliert. Die Erkenntnisse wurden der Begleitgruppe Zeughausareal präsentiert und am 5. April 2017 diskutiert und verabschiedet.

Die Empfehlung der Begleitgruppe lautet wie folgt:

1. Das Foyer ist der Dorfplatz des Zeughausareals und offen für alle. Die Veranstaltungsbereiche sind direkt an das Foyer angeschlossen. Ein offenes, von allen Nutzungen gemeinsam genutztes Foyer trägt wesentlich zur Belebung des Areals bei.
2. Zahlreiche Veranstalter, insbesondere Vereine und Private, bevorzugen ein eigenes Catering wofür eine eigene Küche benötigt wird. Zusätzlich wird ein Gastronomieangebot benötigt, welches wesentlich zur ganztägigen Belebung des Areals beiträgt. Die Trägerschaft sowie das Format (Bistro oder Vollgastronomie) sind noch offen. Das bewährte Konzept des Kinos «qtopia» mit eigener Bar soll weitergeführt werden.
3. Ein grosser Saal für 700 Personen (Reihenbestuhlung) deckt die Ustermer Bedürfnisse vollumfänglich ab. Die Forderung des Gemeinderates nach einem grösseren Zuschauerraum ermöglicht eine komfortablere Bestuhlung. Bei enger Bestuhlung sind mehr als 700 Plätze möglich. Der Zuschauerraum wird entsprechend vergrössert.
4. Für den kleinen Saal ist eine Grösse von 120 bis maximal 150 Plätzen ideal. Bei dieser Saalgrösse können Veranstaltungen problemlos ohne Verstärkeranlage durchgeführt werden.
5. Bei den Sälen ist auf eine gute Akustik zu achten. Hydraulische Tribünen sind teuer und von der Akustik her nicht für alle Veranstaltungen ideal. Da für eine allfällige Realisierung Raum unter dem Saal benötigt wird, soll diese Option im Wettbewerb berücksichtigt werden.
6. Es besteht ein grosser Bedarf an Mehrzweckräumen, welche von Vereinen oder als Gruppenräume für Veranstaltungen in den Sälen sowie für Ausstellungen flexibel genutzt werden können.
7. Die Nutzung des Aussenraums, insbesondere auch die Schnittstelle zu den zwischengenutzten Flächen, ist zu präzisieren. Wichtig ist ein optimaler Bezug der Nutzungen zum angrenzenden Zeughausplatz.
8. Den Erschliessungsansprüchen der unterschiedlichen Nutzergruppen (Besucherströme, Anlieferung, etc.) ist besondere Beachtung zu schenken. Für die Anlieferung werden direkte ebenerdige Zugänge bevorzugt.
9. Wichtig für den Betrieb ist, dass genügend Lager- und Büroräume zur Verfügung stehen.
10. Gemeinsame Sanitäranlagen bergen Konfliktpotenzial bei der Bewirtschaftung und der Verrechnung.



Das untenstehende Raumprogramm wurde von der Begleitgruppe Zeughausareal am 5. April 2017 verabschiedet:

	Bezeichnung	Richtwert Nutzfläche in m ²	Lagebezeichnung	Umschreibung
A	Grosser Saal	1'890		
A1	Saal	900		
	Zuschauerraum	660		700 Plätze bei Konzertbestuhlung evtl. auf zwei Ebenen (mit Galerie/Balkon), räumlich und akustisch in 2 oder 3 Räume unterteilbar, klimatisiert, mit Tageslicht, vollständig verdunkelbar Option: Saal hydraulisch zur Tribüne hochfahrbar
	Bühne	160		Nutzfläche 110 m ² (Bühnenbreite 12 m, Bühnentiefe 8 m, Vorbühne 1,2 m*) Bühnenerschliessung 50 m ² Bühnenlift, ebenerdige Anlieferung Option: hydraulisch auf Saalebene versenkbar *entspricht der Bühnenabmessung die das Orchester Winterthur benötigt
	Bühnennebenraum	80	an Bühne angrenzende Fläche	
A2	Foyer	500		
	Nutzfläche	450	Zugang zum Saal	
	Besuchergarderobe	25		mobil im Foyer
	Bar	15		fest installiert für Pausencatering
	Billettkasse	10		mobil im Foyer
A3	Nebenträume	490		
	Saalloffice	80	in Saalnähe	inkl. Kühlräume
	Künstlergarderoben	110	Zugang zu Bühne	2 Gruppengarderoben mit Dusche à je 30 m ² 2 Einzelgarderoben mit Dusche à je 20 m ² 2 WC-Einheiten
	Sanitäreinrichtungen	80		WC-Einheiten: 10 x Herren, 10 x Frauen, 1 x IV
	Büro	15		
	Personalgarderobe	10		
	Tisch- und Stuhlmagazin	80	in Saalnähe	
	Kulissendepot	30		mit Rollwagen bedienbar
	Gläsermagazin	15	in Saalnähe	
	Foyernebenraum	15	an Foyer angrenzend	
	Sanitätsraum	10		
	Disponible	35		
	Entsorgung	10		
B	Kleiner Saal	480		
B1	Saal	240		
	Zuschauerraum	120		120 Plätze bei Konzertbestuhlung (mit kleiner Bühne bis 150 Plätze) Raumhöhe 7 m ebenerdig mit mobiler Tribüne (Abstufung min. 40 cm) klimatisiert, mit Tageslicht, vollständig verdunkelbar



	Bühne	90		Nutzfläche 80 m ² (Bühnenbreite 10 m, Bühnentiefe 8 m) Bühnenerschliessung 10 m ² Bühnenlift, ebenerdige Anlieferung
	Bühnennebenraum	30	an Bühne angrenzend	
B2	Foyer	120		
	Nutzfläche	100	Zugang zum Saal	räumlicher Bezug zum Hauptfoyer
	Kasse/Bar	10		Bar für Pausencatering
	Besuchergarderobe	10		abschliessbar
B3	Nebenräume	120		
	Künstlergarderoben	40	Zugang zu Bühne	2 Garderoben à je 20 m ²
	Sanitäranlagen	20		WC-Einheiten: 2 x Herren, 2 x Frauen, 1 x IV
	Büro	15		
	Lager	45		mit Rollwagen bedienbar
C	Kino	380		
C1	Kinosäle	220		
	Saal 1	130	mit kleiner Bühne	80 Plätze + kleine Bühne Saalbreite 9,5 m, -länge 13,0 m Raumhöhe min. 4,5 m Leinwand 3,0 x 7,2 m Bühne ca. 3 x 6 m
	Saal 2	70		40 Plätze Saalbreite 7,5 m, -länge 9,0 m Raumhöhe min. 4,0 m Leinwand 2,6 x 6,1 m
	Projektionskabine	20	gegenüber Leinwand	
C2	Bar/Lounge	110		
	Nutzfläche	90	Zugang zum Saal	25 Sitzplätze räumlicher Bezug zum Hauptfoyer
	Aussenbestuhlung			4 bis 6 Tische
	Bar/Kasse	10		
	Küche/Getränkelager	10		
C3	Nebenräume	50		
	Sanitäranlagen	10		WC-Einheiten: 1 x Herren, 1 x Frauen, 1 x IV
	Büro	20		
	Lager/Archiv	20		
D	Mehrzweckräume	360		
D1	Kunstraum	150		
	Nutzfläche	150		an Foyer angeschlossen, evtl. im Obergeschoss, stellenweise überhöhte Raumhöhe erwünscht, mit Tageslicht, Boden mit hoher Belastbarkeit, Decke mit hoher Traglast, Wände überstreich- und nutzbar
D2	Vereins- und Gruppenräume	160		
	Nutzfläche	160		an Foyer angeschlossen, evtl. im Obergeschoss, in 4 Gruppenräume unterteilbar: 2 x 30 m ² und 2 x 50 m ²



D3	Nebenräume	50	
	Lager Kunstraum	30	mit Rollwagen bedienbar
	Lager Vereins- und Gruppenräume	20	mit Rollwagen bedienbar
E	Gastronomie	300	
E1	Gastraum	130	
	Gastraum	130	ca. 80 Sitzplätze
	Aussenbestuhlung		100 m ²
E2	Küche	120	
	Küche	70	
	Lagerraum inkl. Kühlraum	50	
E3	Nebenräume	50	
	Büro	10	
	Gästetoiletten	10	WC-Einheiten: 2 x Herren, 2 x Frauen, 1 x IV
	Personalgarderobe/-WC	20	
	Entsorgung	10	
F	Nebenräume allgemein	90	
F1	Lüftung/Heizung/Technik	90	
Total		3'500	

Bei den Flächen für das Restaurant handelt es sich um einen Platzhalter für eine Vollgastronomie mit rund 80 Sitzplätzen. Eine separate Küche für einen eigenständigen Cateringbetrieb in den Sälen ermöglicht insbesondere Vereinen wichtige Einnahmen durch die Bewirtung zu generieren. Dieses Bewirtschaftungsmodell konkurrenziert jedoch den Gastronomiebetrieb, welcher für die Belegung des Zeughausareals ausserhalb der Saalnutzung wichtig ist.

Investitionskosten

Basierend auf dem aktuellen Raumprogramm hat die b+p Baurealisations AG eine Kostengrob-schätzung nach eBKP-H erstellt. Die Schätzung geht von einem Vollausbau aus und nicht auf einer unter Pt. J favorisierten Rohbauerstellung. Die Kalkulation wurde exkl. der Grundstückskosten (4.7 Mio. Franken) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30% erstellt:

	<i>Aufwand</i>
Einstellhalle	Fr. 5 Mio.
Kulturzentrum (grosser Saal, kleiner Saal, 2 Kinosäle, Foyer, Gastro, Umgebung)	Fr. 30 Mio.
Total Gesamtprojekt	Fr. 35 Mio.

Vergleich Raumprogramm «Partizipation» und Raumprogramm «Antrag 34»

Mit Antrag 34/2015 hat der Gemeinderat als Ersatz für den Stadthofsaal und das Central ein Raumprogramm von insgesamt 3000 m² diskutiert und dieses zugunsten einer Vergrösserung des grossen Saals um 200 m² auf 3200 m² erhöht. Für das ursprüngliche Programm wurde ein Kostenrahmen von 20 Mio. Franken definiert und in der Investitionsplanung eingestellt.



Aus dem partizipativen Prozess resultiert ein Raumprogramm mit 3500 m², welches zu einer Koschätzung von 35 Mio. Franken (inkl. Einstellhalle, exkl. Land) führt. Gegenüber dem ursprünglichen Raumprogramm sind die Erweiterungen in folgenden Positionen erfolgt:

	Bezeichnung	A34 in m ²	Partiz. in m ²	Diff. in m ²	%	Bemerkungen
Altbau und grosser Saal						
A1	Grosser Saal	700	900	+200	+29%	GR-Beschluss
A2, D1, D2	Foyer, Vereins- & Ausstellungshalle	700	810	+110	+16%	
E	Gastronomie	300	300	0	0	
A3, D3, F1	Nebenräume grosser Saal	500	630	+130	+26%	
Kleinkunsthöhne und Kino						
B1	Kleinkunsthöhne (kleiner Saal)	400	240	-160	-40%	
C1	Kino Saal 1 und 2	200	220	+20	+10%	
B2, C2	Foyer Kleinkunsthöhne (kleiner Saal und Kino)	150	230	+80	+53%	
B3, F1	Nebenräume kleiner Saal und Kino	50	170	+120	+240%	Plus Räume für Haustechnik
Total		3000	3500	+500	+17%	

Die grössten Unterschiede zwischen dem ursprünglichen Raumprogramm und dem Resultat aus dem partizipativen Prozess entstehen in den Positionen «Altbau und Grosser Saal». Gründe sind die Vergrösserung des Saals, die zusätzliche Küche für das eigene Catering, die zusätzlichen Mehrzweckräume sowie die eigenständigen Foyerbereiche und zusätzlichen Nebenräume beim Veranstaltungsbereich «Kleinkunsthöhne und Kino».

Aus den geschätzten Investitionskosten (35 Mio. Franken plus 4.7 Mio. Franken Land) resultieren jährlichen Kapitalfolgekosten von 1.9 Mio. Franken. Mit Bezug auf den Leitsatz 7 der Entwicklungsvision (Die Infrastruktur entspricht den ... ökonomischen Möglichkeiten ... der Stadt) beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat eine Redimensionierung auf das ursprüngliche Raumprogramm von 3000 m². Für das Raumprogramm des Architekturwettbewerbs sollen folgende Positionen angepasst werden:

1. Einstellhalle: vorerst nur Teilausbau
2. Grosser Saal: Reduktion auf 700 m²
3. Kleiner Saal und Kino: Reduktion um 200 m², insbesondere durch Synergien im Bereich Foyer/Bar/Nebenräume und dem Foyer des Grossen Saals.
4. Foyer, Vereins- & Ausstellungshalle: Reduktion auf 700 m² durch die Unterbringung der Vereinsräume im Gebäude K1

Ziel soll sein, die städtischen Investitionskosten (ohne Land) auf 25 Mio. Franken zu reduzieren. Dies würde allein bei den Kapitalfolgekosten zu einer jährlichen Entlastung um 500 000 Franken auf 1.4 Mio. Franken (-25%) führen.

Machbarkeitsstudien

Das Architekturbüro Morger Partner Architekten erarbeitete auf der Basis des vorliegenden Raumprogramms Machbarkeitsstudien. Diese zeigen auf, dass im Ober- sowie im Dachgeschoss des Zeughauses noch Raumreserven für weitere Nutzungen vorhanden sind. Die Säle können aufgrund der erforderlichen Raumhöhen nicht im bestehenden Zeughaus untergebracht werden. Ob diese in einem oder zwei Neubauten untergebracht werden, werden die erwarteten Wettbewerbsbeiträge zeigen. Für viele Nutzungen ist die Lage im Erdgeschoss erwünscht, was auch der Belegung des Zeughausplatzes dient.



I. Architekturwettbewerb

Verfahren

Vorgesehen ist ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren. Die Beurteilung der Präqualifikationsunterlagen und der Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch ein nach SIA 142 zusammengesetztes Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern sowie Experten (Kosten- und Gastroplaner, Akustiker, FM-Planer, Bau- und Feuerpolizei).

Das Wettbewerbsprogramm basiert auf dem Gestaltungsplan, der Entwicklungsvision und dem vom Gemeinderat genehmigten Raumprogramm.

Weitere Inputs zuhanden des Wettbewerbsprogramms

Die planungsrechtliche Grundlage bildet der vom Gemeinderat Uster am 21. September 2015 festgesetzte und von der Baudirektion am 1. November 2016 genehmigte private Gestaltungsplan Zeughausareal samt den dazugehörigen Vorschriften mit den Artikeln 1 bis 16.

Der Gestaltungsplan scheidet neben den bezeichneten Freiräumen einen Baubereich für Neubauten aus. Dieser wird flankiert von den bestehenden historischen Bestandesbauten OST II und OST I. Dazwischen soll bei Vollausbau ein mindestens 2500 m² grosser öffentlicher Platz entstehen, welcher in sehr enger Beziehung zu den Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Kulturbauten steht.

Der Gemeinderat Uster hat mit Weisung Nr. 34/2015 an der Sitzung vom 21. September 2015 beschlossen, dass das vorliegende Raumprogramm beim «Kamm Nord» beim bestehenden Zeughaus OST II realisiert werden muss.

Es besteht nun die anspruchsvolle Aufgabe, das vorgelegte Raumprogramm im bestehenden Zeughaus OST II samt einem oder zwei andockenden Neubauten unterzubringen. Dabei wird nur ein kleiner Anteil des durch den Gestaltungsplan zur Verfügung stehenden Nutzungsmasses beansprucht. Dies bedeutet, dass eine erhebliche Nutzungsreserve besteht, für welche noch kein sanktioniertes Raum- und Nutzungsprogramm besteht. Aus diesem Grund wird im Wettbewerb erwartet, dass im Modell und im Situationsplan ein Platzhalter für ein zukünftiges, eigenständig an das bestehende Zeughaus andockendes Gebäude räumlich nachgewiesen wird. Diese heute noch ungewisse Nutzungsoption, zum Beispiel für ein Familienzentrum, ein Musikschulzentrum oder eine andere öffentliche Nutzung, soll bezüglich der Nutzfläche samt allfälligem Raumanteil im bestehenden Zeughaus optimal integrierbar und zugleich städtebaulich verträglich sein.

Zu den einzelnen Baubereichen:

Baubereich historische Bestandesbauten (Art. 4 GPV)

Es handelt es sich dabei um das bestehende Zeughaus OST II. Es stellt im Sinne von § 203 lit. c) PBG ein Schutzobjekt dar. Die Stadt Uster hat somit dafür zu sorgen, dass das Objekt geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesem überwiegt, ungeschmälert erhalten bleibt. Dem zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege formulierten Schutzziel «Erhalten des Charakters» wurde bei der Auslobung des städtebaulichen Studienauftrages 2013 und der nachfolgenden Formulierung des Gestaltungsplanes mit den Vorschriften in Art. 3 und 7 in hohem Masse Genüge getan. Es gilt somit, der Nachwelt die für die 1930er- und 1940er-Jahre charakteristischen Normplan-Bauten der Militärarchitektur in ihren architekturhistorischen Qualitäten zu erhalten. Bauliche Eingriffe sind dementsprechend möglichst minim zu halten. Neue Nutzungen, die vorzugsweise wenig oder keine Isolation benötigen, müssen auf die bestehende Architektur Rücksicht nehmen und eine Symbiose



mit den Neubauten eingehen. Damit die ursprüngliche Erscheinung erhalten bleibt, sollen die bestehenden Backsteinfassaden zwischen den anzudockenden Neubauten erkennbar bleiben. Diese Vorgaben bilden die Eckwerte für die Beurteilung der Wettbewerbsresultate aus der Sicht der Denkmalpflege.

In den bestehenden Zeughausbauten gibt es gemäss Gestaltungsplan weder Ausnutzungs- noch Nutzungsbeschränkungen; Segen und Fluch zugleich. Da besteht auf der einen Seite der Wunsch der Stadt Uster, möglichst viele und belebende Nutzungen im Zeughaus OST II unterzubringen, auf der anderen Seite müssen sich diese der gegebenen Baustruktur und den Anforderungen des Denkmalschutzes unterordnen.

Baubereich Neubauten (Art. 4 GPV)

In diesem Baubereich gilt für die 2 bis 3 an das Zeughaus OST II andockenden Neubauten eine ab gewachsenem Terrain gemessene maximale Gebäudehöhe von 25 Metern. Die Zahl der anrechenbaren Geschosse ist frei. Es wird angenommen, dass beim Kamm Nord bezogen auf das gesamte Teilgebiet Ost ca. die Hälfte der maximalen anrechenbaren Geschossfläche gemäss Art. 5, Ziff. 2 konsumiert werden könnte. Dies entspricht der beachtlichen Fläche von 9000 m². Zum Vergleich: Im vorliegenden Programm ist eine Fläche von 3500 m² (exkl. Erschliessungsflächen) nachzuweisen und es besteht der Wunsch, dass davon ein nicht unwesentlicher Anteil im ausnutzungsbefreiten Zeughaus untergebracht wird.

Freiräume (Art. 9 GPV)

Der Freiraum FR III ist im städtebaulichen Gesamtkontext zu gestalten. Es dürfen keine Bauten unter dem gestalteten Terrain für Tiefgaragen und Kelleranlagen erstellt werden. Die im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten. Ziel beim Freiraum FR II wäre ein belebter Kulturplatz, welcher den zum Teil sehr hohen Vorstellungen der Bevölkerung an Nutzungsintensitäten gerecht wird. Es sei erwähnt, dass der Platz bis zum Vollausbau des Teilgebietes OST auf eine etablierte Zwischennutzung abgestimmt werden muss. Der öffentliche Platz wird sich somit über lange Zeit bis zum Zeughaus OST I ausdehnen.

Erschliessung und Parkierung (Art. 10 und 11 GPV)

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr hat ab der Zürichstrasse mittels Sammelbauwerk zusammen mit der Erschliessung des Teilgebietes WEST zu erfolgen. Es besteht ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag, welcher den Fortbestand und das Mitbenützungsrecht am Sammelbauwerk samt Nebenleistungspflichten regelt. Dieses Sammelbauwerk ist mit der ersten Bauetappe zu realisieren. Die unterirdische Parkierungsanlage muss an dieses Sammelbauwerk angeschlossen werden. Dabei ist eine der Situation angepasste Etappierung aufzuzeigen. Sie bildet die Grundlage für die Bestimmung der Anzahl der erforderlichen Abstellplätze des in der ersten Etappe vorgesehenen öffentlich bewirtschafteten Parkhauses. Unter Einbezug des Amtes für Verkehr des Kantons Zürich muss in der Folge ein Mobilitätskonzept erstellen werden.

Ein anderes Problem bildet die Anlieferung resp. der Güterverkehr bei Veranstaltungen. Er kann über die im Gestaltungsplan bezeichneten Bereiche an der Berchtoldstrasse abgewickelt werden.

Weiteres

Vorstehend wurden die wichtigsten Kernthemen aufgelistet. Massgebend für alle Bestimmungen ist der Gestaltungsplan samt den entsprechenden Vorschriften.

Kredit für Architekturwettbewerb

Die Kostenschätzung setzt sich wie folgt zusammen:



	<i>Aufwand</i>
Preisgelder	Fr. 240'000.–
Honorare Preisgericht	Fr. 60'000.–
Vorprüfung / Experten	Fr. 60'000.–
Wettbewerbs- und Modellgrundlagen, Bericht	Fr. 20'000.–
Nebenkosten	Fr. 5'000.–
Organisation Wettbewerb	Fr. 15'000.–
Total Architekturwettbewerb	Fr. 400'000.–

J. Finanzierungen

Finanzierung Bau

Die Begleitgruppe Zeughausareal empfiehlt, dass die Stadt die Gebäude grundsätzlich im Rohbau erstellt. Der Innenausbau soll durch die Betreibergesellschaft und die Mieter erfolgen. Die Beteiligung der Nutzer am Bauprojekt unterstützt die Aneignungsprozesse und fördert die Identitätsbildung. Die Mieter profitieren von günstigeren Grundmieten und können durch Eigenleistungen die Kosten für den Innenausbau direkt beeinflussen. Die Betreibergesellschaft kann für den Innenausbau Drittmittel generieren, etwa vom Lotteriefonds oder über Crowdfunding. Zudem ist es denkbar, dass einzelne Teilprojekte z.B. im Aussenbereich oder im Foyer in kollektiver Fronarbeit mittels gruppenbildenden Events und in Zusammenarbeit mit dem Gewerbe (z.B. als Lehrlingsprojekt) realisiert werden.

Für die Finanzierung des Neubaus wurden zwei Optionen geprüft: Finanzierung durch die Stadt Uster oder Finanzierung durch Dritte im Rahmen eines Public Private Partnership.

Option Finanzierung durch die Stadt Uster

Die Stadt ist bei dieser Variante analog der Bauprojekte Hallenbad oder Dammstrasse Bauherrin und Investorin zugleich. Für die Finanzierung nimmt sie auf dem Kapitalmarkt Geld auf. Die Investition schreibt sie nach dem harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM 2) über die Lebensdauer der Investition von 30 Jahren ab. Für die Stadt als Investorin sprechen die aktuelle Zinslage und die gute Bonität der Stadt. Zudem kann die Stadt die Liegenschaft in Kostenmiete zur Verfügung stellen.

Option Finanzierung durch Public Private Partnership (PPP)

Bei einem PPP realisiert die Stadt in Kooperation mit einem Privaten, z.B. einer Anlagestiftung das Bauprojekt. Für das Zeughausareal hat die Swisscanto ihr Interesse gegenüber der Stadt angemeldet. Die Anlagestiftung interessiert sich besonders für grosse Volumen, Wohnnutzung, Land und Partner mit hoher Bonität. Das Zeughausareal ist aus Sicht der Anlagestiftung eine schwierig kalkulierbare Spezialnutzung. Swisscanto sieht sich in der Rolle der Investorin und würde sich weder als Bauherrin noch Betreiberin engagieren wollen. Sie würde den Bau finanzieren und diesen der Stadt für 30 Jahre vermieten, wobei sie mit einer Kapitalrendite von 3-4% kalkuliert. Sollte sie die Gebäude einer Betreiberorganisation vermieten, müsste die Stadt eine Bürgschaft übernehmen. Für eine Finanzierung durch einen Dritten spricht, dass die Stadt kein Fremdkapital aufnehmen müsste und die Bilanz nicht belastet würde.



Beurteilung Stadtrat

Der Stadtrat beantragt eine Eigenfinanzierung durch die Stadt, da die Kapitalkosten bei dieser Variante tiefer sind und die Komplexität des Projekts geringer wäre.

Nach dem Umzug des Stadthofsaals wird die Liegenschaft an der Zürcherstrasse frei. Dieser frei werdende Vermögenswert kann der Investition auf dem Zeughaus-Areal gegenüber gestellt werden.

Ausblick auf die Folgekosten

Aufgrund der Investitionskosten (Baukosten und Land) können die Kapitalfolgekosten abgeleitet werden. Die Kapitalfolgekosten beinhalten die Abschreibung und die Zinskosten. Bei Baukosten von 35 Mio. Franken (Raumprogramm Begleitgruppe) würden sich jährliche Kapitalfolgekosten von 1.9 Mio. Franken ergeben. Beim Antrag des Stadtrats (Baukosten 25 Mio. Franken) wäre mit jährlichen Kapitalfolgekosten von 1.4 Mio. Franken zu rechnen. (vgl. Pt. H auf Seite 18)

Neben den Kapitalfolgekosten entstehen auch Betriebskosten (Infrastruktur, Verwaltung, Gebäudeunterhalt) und Programmkosten (Veranstaltungen). Heute werden für Programmkosten im Central und Stadthofsaal rund 300'000 Franken aus dem Förderkredit der LG Kultur bezahlt. Dieser Betrag sollte hinsichtlich der Erwartungen an das Zeughausareals überprüft und angepasst werden.

Der Vergleich mit anderen Kulturzentren wie der Lokremise St. Gallen zeigt, dass aus den Bewirtschaftungserträgen zwar die Betriebs-, nicht aber die Kapitalfolgekosten gedeckt werden können. Für die Deckung der Kapitalfolgekosten und für Programmkosten sollten deshalb jährliche Folgekosten von 2 bis 3 Mio. Franken (Baukosten 35 Mio. Franken), bzw. von 1.5 bis 2.5 Mio. Franken (Baukosten 25 Mio. Franken) ins Auge gefasst werden.

Ein genauer Businessplan kann durch die Betriebsgesellschaft erstellt werden, wenn die Baukosten vorliegen und die Auswirkungen von HRM 2 abschätzbar sind. Die jährlichen Folgekosten werden Teil der Abstimmungsweisung für den Baukredit sein.

K. Zwischenstand Phase 5

Der Gemeinderat hat am 21. September 2015 für die Umsetzung des Antrags 34/2015 ein Planungskredit von 300 000 Franken beschlossen. Aufgrund der bereits getätigten Ausgaben und der vorliegenden Kostenschätzungen ergibt sich folgender Zwischenstand:

		<i>Aufwand</i>
Partizipativer Prozess, Sitzung	Sitzungsgelder, Honorare, Spesen	Fr. 28'000.–*
Machbarkeitsstudie Raumprogramm	Morger Partner Architekten	Fr. 25'000.–*
Rechtsgutachten	Umbricht Rechtsanwälte	Fr. 5'000.–**
Sanierungskonzept K1 / Aussenraum	mgh Architekten, manoa, weitere	Fr. 72'000.–**
Architekturwettbewerb	Gemäss Kapitel I	Fr. 400'000.–**
Total Stand (Juni 2017)		Fr. 530'000.–
Planungskredit Phase 5	Gemäss Antrag 34/2015	Fr. 300'000.–

**Nachtragskredit****Fr. 230'000.–**

* bereits erbrachte Leistungen; ** gemäss Offerten, bzw. Kostenschätzungen

L. Weiteres Vorgehen, Entwicklungsschritte

Sofern der Gemeinderat dem Antrag zustimmt, stehen in den drei Teilprojekten folgende Arbeitsschritte an:

Betriebs- und Trägermodell:

- Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft
- Bestellung Verwaltungsrat
- Anstellung Kuratorium
- Leistungskontrakt

Zwischennutzung:

- Sanierung K1 und Aussenraum (Haustechnik, Dämmung, Dachgeschoss, Umgebung)
- Überprüfung Mietverhältnisse, neue langfristige Mietverträge
- Initial-Event
- Umsetzung Sanierungsarbeiten

Architekturwettbewerb:

- Durchführung Architekturwettbewerb
- Orientierung Gemeinderat und Genehmigung Planungskredit
- Kreditantrag Neubauprojekt, Volksabstimmung

M. Postulat «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster» Nr. 522/2015

Am 10. Februar 2015 reichten die Ratsmitglieder Balthasar Thalmann und Meret Schneider die Motion «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster» ein. Mit der Motion sollte der Stadtrat beauftragt werden, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, welche den Aufbau, die Gründung sowie die langfristige finanzielle Basis einer städtischen Stiftung für den Betrieb eines Kulturzentrums sicherstellt. Die Motion verknüpfte den Aufbau der Stiftung mit einer Aufbau- resp. Anschubfinanzierung von 500 000 Franken und mit dem Auftrag, ein inhaltliches Konzept, ein Betriebskonzept, ein Raumprogramm und ein Finanzierungskonzept zu erarbeiten.

Die Motion wurde an der Gemeinderatssitzung vom 18. Mai 2015 als Postulat überwiesen.

Mit dem vorliegenden Bericht beantwortet der Stadtrat das Postulat Nr. 522/2015. Er beantragt dem Gemeinderat, das Postulat als erledigt abzuschreiben.



N. Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Leitbild Zeughausareal Uster wird genehmigt.
2. Das Betriebs- und Trägermodell wird genehmigt.
3. Der Stadtrat wird beauftragt, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als Betriebsorganisation für das Zeughausareal zu gründen und diese mittels Leistungskontrakt mit der Bewirtschaftung und Entwicklung des Zeughausareals zu beauftragen.
4. Das Zwischennutzungskonzept Zeughausareal wird genehmigt.
5. Das Raumprogramm für den Architekturwettbewerb ist gegenüber dem Vorschlag aus der Begleitgruppe so zu redimensionieren, dass die Investitionskosten zulasten der Stadt maximal 25 Mio. Franken (ohne Landkosten) betragen.
6. Der Stadtrat wird beauftragt, den Architekturwettbewerb durchzuführen.
7. Für den am 21. September 2015 gesprochenen Planungskredit über 300 000 Franken wird ein Nachtragskredit von 230 000 Franken zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
8. Das Postulat Nr. 522/2015 betreffend «Städtische Stiftung Kulturzentrum Uster» der Ratsmitglieder Balthasar Thalman und Meret Schneider wird als erledigt abgeschlossen.
9. Mitteilung an den Stadtrat.

STADTRAT USTER

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber