



Uster, 19.12.2023
Nr. 57/2023
V4.04.70
Zuteilung: KBG/RPK

WEISUNG 57/2023 DES STADTRATES: GRÜNDUNG EINER GEMEINNÜTZIGEN AKTIENGESELLSCHAFT FÜR DIE BEWIRTSCHAFTUNG DES ZEUGHAUSAREALS

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 14 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Der Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnütziger Aktiengesellschaft wird zugestimmt. Die Statuten werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Der Beteiligung der Stadt Uster an der Aktiengesellschaft Zeughaus Uster AG im Umfang von 1 Millionen Franken wird zugestimmt.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel am Fremdkapitalmarkt aufzunehmen.**
- 4. Die Zeughausarealverordnung wird, gestützt auf §§ 65-70 des Gemeindegesetzes sowie Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wie folgt erlassen:**

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 Gratintritte 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. Beteiligten 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.

5. Der Stadtrat wird beauftragt, mit der Zeughaus Uster AG einen Leistungskontrakt abzuschliessen.

Referentin des Stadtrates: Stadtpräsidentin Barbara Thalmann



GESCHÄFTSFELD GESELLSCHAFT

A Strategie

Leitsatz	Bildung, Kultur und Sport – «Uster bewegt und bildet»
Schwerpunkt Nr.	4
Massnahme	Auf dem Zeughausareal wird ein Kultur- und Begegnungszentrum realisiert.

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

Bestehend	Z03: Dem Kunstschaffen stehen geeignete Räume für Produktion und Vorführung zur Verfügung
-----------	---

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	L03: Geeignete Infrastruktur für Kultur zur Verfügung bereit stellen
-----------	--

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I04: Verhältnis verfügbarer zu nachgefragten Produktionsräumen
-----------	--

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	keine
-----------	-------

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

Einmalig Investitionsrechnung	1 000 000 Franken (Bilanzgeschäft zugunsten Verwaltungsvermögen)
Einmalig Laufende Rechnung	keine
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	30 000 Franken 30 000 Franken (kalkulatorischer Zins 3%)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	Keine
---	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Am 22. Januar 2018 hat der Gemeinderat die Weisung 102/2017 verabschiedet. Darin beauftragt er den Stadtrat, dem Gemeinderat die Rechtsgrundlagen zur Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft vorzulegen. Dieser Aktiengesellschaft soll die Entwicklung und Bewirtschaftung des Zeughausareals übertragen werden. Die Aktiengesellschaft hat den Namen Zeughaus Uster AG.

In der gleichen Weisung beauftragte das Parlament den Stadtrat, bis zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft die Bewirtschaftung des Zeughausareals einem Verein mittels Leistungsvertrag zu übertragen.

Der Verein Zeughausareal Uster wurde am 19. November 2019 von vier Mitgliedern gegründet. Die Mitglieder waren Barbara Thalmann (Stadtpräsidentin, Vorsitz), Christian Zwinggi (Abteilungsleiter Präsidiales, Vorstand), Gérard Jenni (extern, Vorstand) und Sabine Schenk (extern, Vorstand). Die Gründung des Vereins und die Zusammensetzung des Vorstandes wurden vom Stadtrat am 19. November 2019 genehmigt. Am 22. Dezember 2022 traten alle Gründungsmitglieder aus dem Verein aus. Alle behielten aber ihr Vorstandsmandat. Einziges Vereinsmitglied ist seither die Stadt Uster. Der Austritt der Gründungsmitglieder erfolgte, weil gemäss Artikel 21 des Mehrwertsteuergesetzes zwischen Organisationseinheiten des gleichen Gemeinwesens keine Mehrwertsteuerpflicht besteht.

Die Bewirtschaftung des Zeughausareals ist im Leistungsvertrag vom 1. März 2020 geregelt: Die Stadt überlässt dem Verein Zeughausareal kostenlos das Zeughausareal. Zur Deckung der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten leistet die Stadt zudem einen Beitrag von 230 000 Franken. Dieser Beitrag entspricht den jährlichen Einnahmen aus den festen Mietverhältnissen, die vom Verein bewirtschaftet werden und welche die Mieter jeweils an die Stadt bezahlen. Die Bewirtschaftung erfolgt somit kostenneutral, ohne dass die Kapitalkosten gedeckt werden müssen.

Mit dem vorliegenden Bewirtschaftungsmodell hat die Stadt sehr gute Erfahrungen gemacht. Das Areal hat sich erfolgreich und im Sinne des Leitbildes entwickelt und positioniert. Die finanziellen Ziele konnten selbst während den schwierigen Covid-Jahren erreicht werden. Aus diesen Gründen soll am Bewirtschaftungsmodell festgehalten werden, wenn das Areal anstelle von einem Verein neu von einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft bewirtschaftet wird. Die Zeughaus Uster AG wird deshalb nach ihrer Gründung den Bewirtschaftungsauftrag vom Verein Zeughausareal übernehmen. Dabei übernimmt die Zeughaus Uster AG auch das gesamte Personal sowie die Aktiven und Passiven und alle Mietverträge des Vereins.

Die vorliegenden Statuten wurden im Frühling 2023 unter Mitwirkung der Echogruppe Zeughaus entwickelt. Die Gruppe umfasste ca. 25 Personen aus Politik, Kultur, Gewerbe, Bildung, und Wirtschaft. Sie traf sich zu sechs gemeinsamen Workshops und weiteren Arbeitssitzungen.

Parallel zur Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die Bewirtschaftung des Zeughausareals wird die Stimmbewölkerung auch über den Baukredit für das Kultur- und Begegnungszentrum abstimmen.



B. Warum eine gemeinnützige Aktiengesellschaft als Rechtsform für die Bewirtschaftung des Zeughausareals?

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

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 günstigen Rahmenbedingungen erreichen können.

Unter diesen Voraussetzungen hat Rechtsanwalt Dr. Markus Rüssli 2016 von der Stadt den Auftrag erhalten, verschiedene Rechtsformen zu prüfen, mit welchen das Zeughausareal bewirtschaftet werden könnte. Es waren dies die Optionen «öffentlich-rechtliche Anstalt», «Stiftung», «gemeinnützige Aktiengesellschaft», «Verein» und «Genossenschaft».

Aufgrund des Gutachtens empfahl der Stadtrat die Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft. Mit einer solchen kann am besten die unternehmerische und künstlerische Freiheit bei gleichzeitiger staatlicher Kontrolle gewährleistet werden. Eine gemeinnützige AG 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.

Gemeinnützige Aktiengesellschaften sind keine Seltenheit für Veranstaltungsbetriebe. So werden in Zürich das Schauspielhaus, das Opernhaus oder das Kongresshaus durch AG's geführt. In Winterthur wurde erst kürzlich das Theater Winterthur aus der Verwaltung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft überführt.

Der Gemeinderat ist am 22. Januar 2018 der Empfehlung des Stadtrates gefolgt und hat sich ebenfalls für die Gemeinnützige AG als richtige Rechtsform für den Betrieb des Zeughausareals ausgesprochen.



C. Statuten der Zeughaus Uster AG

I. Grundlage

Art. 1 Firma, Sitz

Unter der Firma "Zeughaus Uster AG" besteht mit Sitz in Uster auf unbestimmte Dauer eine gemeinnützige Aktiengesellschaft i.S. von Art. 620 ff. OR.

Die Gesellschaft ist nicht gewinnstrebig. Die Ausschüttung von Dividenden oder anderen geldwerten Leistungen an Aktionäre und Aktionärinnen ist ausgeschlossen. Zulässig sind indes Gratiseintritte und massvolle Vergünstigungen an Aktionäre und Aktionärinnen zur Förderung deren Verbundenheit mit der Gesellschaft und ihrem Betrieb.

Art. 2 Zweck

Die Gesellschaft bezweckt die Bewirtschaftung, den Betrieb und die Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) als Kultur- und Begegnungszentrum gemäss den Vorgaben der Zeughausareal-Verordnung der Stadt Uster vom (DATUM). Im Wesentlichen verfolgt die Gesellschaft 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.

Die Gesellschaft kann alle Tätigkeiten ausüben, welche mit dem Zweck der Gesellschaft in Zusammenhang stehen.

Die Gesellschaft kann sich an anderen Gesellschaften mit ähnlichem Gesellschaftszweck beteiligen.

Sie kann Grundeigentum erwerben, belasten, veräussern und verwalten. Das Zeughausareal Uster (Teil Ost) und die darauf befindlichen Bauten bleiben im Eigentum der Stadt Uster.

II. Kapital

Art. 3 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt 1 000 000 Franken. Es ist eingeteilt in 2 000 Namenaktien mit einem Nennwert von je 500 Franken. Das Aktienkapital ist vollständig liberiert.

Art. 4 Kapitalband

Die Gesellschaft verfügt über ein Kapitalband zwischen 1 000 000 Franken (untere Grenze) und 1 500 000 Franken (obere Grenze). Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, bis zum 30. Juni 2029 jederzeit das Aktienkapital in einer oder mehreren Tranchen um insgesamt maximal 500 000 Franken zu erhöhen, und zwar durch Ausgabe von bis zu 1000 neuer Namenaktien mit einem Nennwert von je 500 Franken; die neuen Namenaktien sind vollständig zu liberieren; sie unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 8 der Statuten.

Im Fall der Kapitalerhöhung legt der Verwaltungsrat die Anzahl Aktien, den Ausgabebetrag, die Art der Einlagen, den Zeitpunkt der Ausgabe und die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung fest.

Die neuen Aktien sollen Gemeinwesen, Gesellschaften und Personen zugewiesen werden, welche die Zeughaus Uster AG unterstützen möchten. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, zu diesem Zweck das Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre und Aktionärinnen zu beschränken oder auszuschliessen.



Art. 5 Aktienzertifikate

Anstelle von einzelnen Aktien kann die Gesellschaft Aktienzertifikate über mehrere Aktien ausstellen.

Art. 6 Zerlegung und Zusammenlegung von Aktien

Die Generalversammlung kann bei unverändert bleibendem Aktienkapital durch Statutenänderung Aktien in solche von kleinerem Nennwert zerlegen oder zu solchen von grösserem Nennwert zusammenlegen, wobei letzteres der Zustimmung des Aktionärs oder der Aktionärin bedarf.

Art. 7 Aktienbuch

Der Verwaltungsrat führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer/ Eigentümerinnen und Nutzniesser/Nutzniesserinnen mit Namen und Adresse eingetragen werden.

Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt als Aktionär/Aktionärin oder als Nutzniesser/Nutzniesserin, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Das Eigentum oder die Nutzniessung an einer Aktie oder einem Aktienzertifikat sowie jede Ausübung von Aktionärsrechten schliessen die Anerkennung der Gesellschaftsstatuten in der jeweiligen gültigen Fassung mit ein.

Art. 8 Übertragungsbeschränkung

Die Übertragung der Namenaktien oder die Begründung einer Nutzniessung an den Namenaktien bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat kann das Gesuch um Zustimmung ablehnen, wenn er im Namen der Gesellschaft der veräussernden Person anbietet, die Aktien für die Rechnung der Gesellschaft, für Rechnung anderer Aktionäre/Aktionärinnen oder für Rechnung Dritter zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuches zu übernehmen oder wenn der/die Erwerbende nicht ausdrücklich erklärt, dass er/sie die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.

Sind die Aktien durch Erbgang, Erbteilung, eheliches Güterrecht oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann der Verwaltungsrat das Gesuch um Zustimmung nur ablehnen, wenn er im Namen der Gesellschaft dem/der Erwerbenden die Übernahme der Aktien zum wirklichen Wert anbietet. Der/die Erwerbende kann verlangen, dass die Revisionsstelle den wirklichen Wert bestimmt. Die Kosten der Bewertung trägt die Gesellschaft.

Die Gesellschaft kann nach Anhörung des oder der Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der/die Erwerbende muss über die Streichung sofort informiert werden.

III. Organisation

A. GENERALVERSAMMLUNG

Art. 9 Befugnisse

Oberstes Organ der Gesellschaft ist die Generalversammlung, welche folgende unübertragbaren Rechte und Pflichten hat:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten;
2. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie der Revisionsstelle;
3. Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (wobei eine Dividendenausschüttung in jedem Fall ausgeschlossen ist; Art. 1 Abs. 2 der Statuten);
4. gegebenenfalls Genehmigung des Lageberichts;
5. Beschlussfassung über die Rückzahlung der gesetzlichen Kapitalreserve;



6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
7. Beschlussfassung über weitere Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind oder ihr vom Verwaltungsrat vorgelegt werden.

Art. 10 Einberufung und Traktandierung

Die ordentliche Versammlung findet jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

Der Verwaltungsrat teilt den Aktionären und Aktionärinnen die Einberufung der Generalversammlung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag mit. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren/Liquidatorinnen und den Vertretungen der Anleiensgläubiger und Anleiensgläubigerinnen zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem/einer oder mehreren Aktionären/Aktionärinnen, die zusammen über mindestens 10 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, verlangt werden. Sie müssen die Einberufung schriftlich verlangen. Die Verhandlungsgegenstände und Anträge müssen im Begehren enthalten sein.

In der Einberufung sind das Datum, der Beginn, die Art und der Ort der Generalversammlung, die Verhandlungsgegenstände, die Anträge des Verwaltungsrates, gegebenenfalls die Anträge der Aktionäre/Aktionärinnen samt kurzer Begründung sowie gegebenenfalls der Name und die Adresse der unabhängigen Stimmrechtsvertretung bekanntzugeben.

Mindestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und die Revisionsberichte den Aktionären und Aktionärinnen zugänglich zu machen. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär/jede Aktionärin verlangen, dass ihm/ihr diese rechtzeitig zugestellt werden.

Jeder Aktionär/jede Aktionärin kann während eines Jahres nach der Generalversammlung verlangen, dass ihm/ihr der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form sowie die Revisionsberichte zugestellt werden, sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind.

Aktionäre und Aktionärinnen, die zusammen über mindestens 5 Prozent des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen oder die Aufnahme eines Antrages zu einem Verhandlungsgegenstand in die Einberufung der Generalversammlung verlangen.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung, auf Durchführung einer Sonderuntersuchung und auf Wahl einer Revisionsstelle.

Art. 11 Universalversammlung

Die Eigentümer/Eigentümerinnen oder Vertreter/Vertreterinnen sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung geltenden Vorschriften abhalten.

In dieser Versammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, solange die Eigentümer/ Eigentümerinnen oder Vertreter/Vertreterinnen sämtlicher Aktien daran teilnehmen.

Eine Generalversammlung kann ebenfalls ohne Einhaltung der für die Einberufung geltenden Vorschriften abgehalten werden, wenn die Beschlüsse auf schriftlichem Weg auf Papier oder in elektronischer Form gefasst werden, sofern nicht ein Aktionär/eine Aktionärin oder dessen/deren Vertreter/Vertreterin die mündliche Beratung verlangt.



Art. 12 Tagungsort

Der Verwaltungsrat bestimmt den Tagungsort der Generalversammlung.

Durch die Festlegung des Tagungsortes darf für keinen Aktionär/keine Aktionärin die Ausübung seiner/ihrer Rechte im Zusammenhang mit der Generalversammlung in unsachlicher Weise erschwert werden.

Die Generalversammlung kann an verschiedenen Orten gleichzeitig durchgeführt werden. Die Voten der Teilnehmenden müssen in diesem Fall unmittelbar in Bild und Ton an sämtliche Tagungsorte übertragen werden.

Die Generalversammlung kann im Ausland durchgeführt werden, wenn der Verwaltungsrat in der Einberufung eine unabhängige Stimmrechtsvertretung bezeichnet. Der Verwaltungsrat kann auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters/einer unabhängigen Stimmrechtsvertreterin verzichten, sofern alle Aktionäre und Aktionärinnen damit einverstanden sind.

Der Verwaltungsrat kann vorsehen, dass Aktionäre und Aktionärinnen, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können.

Art. 13 Virtuelle Generalversammlung

Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Der Verwaltungsrat kann in diesem Fall auf die Bezeichnung eines unabhängigen Stimmrechtsvertreters/ einer unabhängigen Stimmrechtsvertreterin verzichten.

Der Verwaltungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass

1. die Identität der Teilnehmenden feststeht;
2. die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden;
3. jeder/jede Teilnehmende Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann;
4. das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

Art. 14 Vorsitz, Protokolle

Die Generalversammlung wird durch den Präsidenten/die Präsidentin des Verwaltungsrats geleitet, bei dessen/deren Verhinderung durch ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates oder einen anderen, von der Versammlung gewählten Tagespräsidenten oder eine andere, von der Versammlung gewählte Tagespräsidentin.

Der/die Vorsitzende bezeichnet den Protokollführer/die Protokollführerin und die Stimmzähler/Stimmzählerinnen, welche nicht Aktionäre/Aktionärinnen sein müssen.

Die Protokolle sind vom/von der Vorsitzenden und vom Protokollführer/von der Protokollführerin zu unterzeichnen. Jeder Aktionär/jede Aktionärin kann verlangen, dass ihm/ihr das Protokoll innerhalb von 30 Tagen nach der Generalversammlung zugänglich gemacht wird.

Art. 15 Stimmrecht und Vertretung

Die Aktionäre und Aktionärinnen üben ihr Stimmrecht in der Generalversammlung nach Verhältnis des gesamten Nennwerts der ihnen gehörenden Aktien aus.

Die Mitgliedschaftsrechte aus Namenaktien kann ausüben, wer durch den Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen oder vom Aktionär/von der Aktionärin dazu schriftlich bevollmächtigt ist.



Gemeinwesen können sich durch ein Behördenmitglied oder eine andere bevollmächtigte Person, private juristische Personen durch ein Mitglied ihrer Organe vertreten lassen.

Art. 16 Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts Anderes bestimmen, mit einfachem Mehr der vertretenen Aktienstimmen.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die in Art. 704 Abs. 1 OR genannten Fälle;
2. die Umwandlung der Gesellschaft in eine andere Rechtsform.

B. VERWALTUNGSRAT

Art. 17 Wahl und Zusammensetzung

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern.

Die Verwaltungsräte/Verwaltungsrätinnen werden durch die Generalversammlung gewählt.

Die Amtsdauer der Verwaltungsräte und Verwaltungsrätinnen beträgt vier Jahre. Bei vorzeitigem Rücktritt treten neue Verwaltungsräte/Verwaltungsrätinnen in die Amtsdauer derjenigen ein, die sie ersetzen.

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Er bezeichnet den Präsidenten/die Präsidentin sowie den Sekretär/die Sekretärin, welcher/welche nicht Mitglied des Verwaltungsrates sein muss.

Art. 18 Sitzungen und Beschlussfassung

Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung und Geschäftsordnung werden im Organisationsreglement geregelt.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann unter Angabe der Gründe vom Präsidenten/von der Präsidentin die unverzügliche Einberufung einer Sitzung verlangen.

Bei der Beschlussfassung in Sitzungen des Verwaltungsrates hat der/die Vorsitzende den Stichentscheid.

Beschlüsse können auch auf dem Wege der schriftlichen oder elektronischen Zustimmung zu einem gestellten Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse ist ein Protokoll zu führen, das vom/von der Vorsitzenden und vom Sekretär/von der Sekretärin unterzeichnet wird.

Art. 19 Recht auf Auskunft und Einsicht

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann Auskunft über alle Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen.

In den Sitzungen sind alle Mitglieder des Verwaltungsrates sowie die mit der Geschäftsführung betrauten Personen zur Auskunft verpflichtet.

Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied des Verwaltungsrates von den mit der Geschäftsführung betrauten Personen Auskunft über den Geschäftsgang und, mit Ermächtigung des Präsidenten oder der Präsidentin, auch über einzelne Geschäfte verlangen.

Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied des Verwaltungsrates dem Präsidenten/der Präsidentin beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden.



Weist der Präsident/die Präsidentin ein Gesuch auf Auskunft, Anhörung oder Einsicht ab, so entscheidet der Verwaltungsrat.

Regelungen oder Beschlüsse des Verwaltungsrates, die das Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Verwaltungsräte erweitern, bleiben vorbehalten.

Art. 20 Aufgaben

Der Verwaltungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind. Er führt die Geschäfte der Gesellschaft, soweit er die Geschäftsführung nicht übertragen hat.

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen;
2. Festlegung der Organisation;
3. Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
4. Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen sowie Bestimmung ihrer Zeichnungsberechtigung;
5. Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
6. Erstellung des Geschäftsberichtes sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse;
7. Erlass eines Leitbilds und Betriebskonzepts für das Zeughausareal Uster (Teil Ost);
8. Abschluss des Leistungskontrakts mit der Stadt Uster; wobei er den Stadtrat der Stadt Uster jeweils vor Erlass oder beabsichtigten Änderungen zur Stellungnahme einlädt;
9. Einreichung eines Gesuchs um Nachlassstundung und Benachrichtigung des Gerichts im Falle der Überschuldung.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Art. 21 Übertragung der Geschäftsführung

Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder zum Teil an einzelne Mitglieder oder an Dritte übertragen (Geschäftsleitung).

Soweit die Geschäftsführung nicht übertragen worden ist, steht sie allen Mitgliedern des Verwaltungsrates gesamthaft zu.

Art. 22 Vergütung

Die Generalversammlung bestimmt die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten/ der Verwaltungsratspräsidentin sowie die Entschädigungen sämtlicher Mitglieder des Verwaltungsrates. Die im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten direkten Auslagen werden vergütet.

C. REVISIONSSTELLE

Art. 23 Revision

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Die Generalversammlung darf die Beschlüsse nach Art. 9 Ziff. 3 bis 6 erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.



Art. 24 Anforderungen an die Revisionsstelle

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Hat die Gesellschaft mehrere Revisionsstellen, so muss zumindest eine diese Voraussetzungen erfüllen.

Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten/eine zugelassene Revisionsexpertin bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor/eine zugelassene Revisorin nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Wiederwahl ist möglich. Die Generalversammlung kann die Revisionsstelle aus wichtigen Gründen jederzeit abberufen.

IV. Rechnungslegung

Art. 25 Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am darauffolgenden 31. Dezember, erstmals am 31. Dezember 2025.

Die Jahresrechnung, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang, wird gemäss den Vorschriften des OR, insbesondere der Art. 957 ff., sowie den allgemein anerkannten kaufmännischen und branchenüblichen Grundsätzen erstellt.

V. Beendigung

Art. 26 Auflösung und Liquidation

Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft nach Massgabe der gesetzlichen und statutarischen Vorschriften beschliessen.

Die Liquidation wird vom Verwaltungsrat durchgeführt, sofern sie nicht durch einen Beschluss der Generalversammlung anderen Personen übertragen wird.

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt nach Massgabe von Art. 742 ff. OR. Die Liquidatoren/Liquidatorinnen sind ermächtigt, Aktiven (Grundstücke eingeschlossen) auch freihändig zu verkaufen.

Nach erfolgter Tilgung der Schulden wird ein allfälliger Restbetrag unter den Aktionären und Aktionärinnen im Verhältnis ihrer Beteiligung verteilt.

VI. Benachrichtigung

Art. 27 Mitteilungen und Bekanntmachungen

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Mitteilungen an die Aktionäre und Aktionärinnen erfolgen per Brief oder E-Mail an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen.



D. Kreditbewilligung

Für 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 wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel am Fremdkapitalmarkt aufzunehmen.

Die kalkulatorischen Zinsen betragen 30 000 Franken bei einem Zinssatz von 3%.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber