



## 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

## 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 Leitbilds 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](http://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 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.

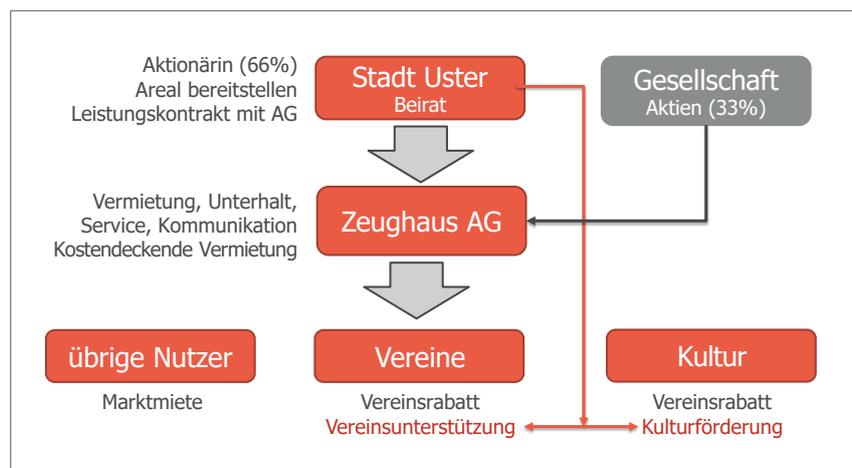
## 1.3. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Zeughaus Uster AG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Obligationenrecht mit Sitz in Uster.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Zeughaus Uster AG kann ihr Grundkapital nach Bedarf erhöhen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Die Statuten der AG können die Übertragbarkeit der Aktien einschränken.
- <sup>5</sup> In jedem Fall bleibt eine Mehrheit von 66 % der Aktien und Stimmrechte bei der Stadt.

### **Art. 5 Gemeinnützigkeit**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> Das Personal der Zeughaus Uster AG wird mittels privatrechtlicher Arbeitsverträge angestellt.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Von der Stadtverwaltung übernimmt die Gesellschaft überdies alle bestehenden langfristigen Vermietungs- und Verpachtungsverhältnisse auf dem Zeughausareal (Teil Ost).

## **III. AUFGABEN, FINANZIERUNG UND BETRIEB DER ZEUGHHAUS 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**

- <sup>1</sup> Die Lokalitäten des Zeughausareals (Teil Ost) sind zu Bedingungen zu vermieten und zu verpachten, welche insgesamt mindestens die Kosten der Bewirtschaftung decken.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Stadt überlässt der Zeughaus Uster AG das Areal und die darauf befindlichen Bauten und Einrichtungen in betriebsstauglichem, sicherem Zustand.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Stadt kommt für den Grundausbau (Rohbau II) und für alle Neubauten auf dem Zeughausareal (Teil Ost) auf.
- <sup>4</sup> Die Kosten für den regelmässigen Unterhalt sowie für den Betrieb und die Betriebseinrichtungen trägt die Zeughaus Uster AG.
- <sup>5</sup> Grössere Instandstellungskosten, wie alle Sanierungen an der Gebäudehülle oder an haustechnischen Anlagen übernimmt die Stadt Uster.

## **Art. 13 Leistungskontrakt**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Der Leistungskontrakt kann von den Parteien unter Beachtung einer Frist von zwei Jahren jeweils auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

## **Art. 14 Liquidationsfolgen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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**

- <sup>1</sup> Die Zeughaus Uster AG plant, regelt und führt ihre Angelegenheiten im Rahmen dieser Verordnung und des Leistungskontrakts mit der Stadt selbständig.
- <sup>2</sup> Die Oberleitung der Gesellschaft und die Oberaufsicht über deren Geschäftsbetrieb obliegen dem Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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**

- <sup>1</sup> Der Stadtrat schlägt der Generalversammlung der Zeughaus Uster AG geeignete Personen zur Wahl in den Verwaltungsrat vor.
- <sup>2</sup> 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**

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

#### **Art. 18 Beirat**

- <sup>1</sup> Der Beirat gemäss Art. 15 Abs. 4 setzt sich aus 15 bis 30 Mitgliedern (einschliesslich Präsidium) zusammen.
- <sup>2</sup> Die Mitglieder und das Präsidium des Beirats werden durch den Stadtrat ernannt.
- <sup>3</sup> Bei der Wahl ist eine repräsentative Vertretung der gesamten Bevölkerung sowie eine ausgewogene Beteiligung der relevanten Mieter-, Benutzer- und Besuchergruppen anzustreben.
- <sup>4</sup> Der Beirat überprüft und reflektiert die Vermietungspraxis, die Kuratierung und die Profilierung des Zeughausareals gemäss dem vorgegebenen Leitbild.
- <sup>5</sup> 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.**