

Betriebskonzept Zeughausareal Uster



Verfasser: Verein Zeughausareal

Reflexion: Echogruppe zwischen 26. Januar 2022 und 5. Juli 2023

Version: 17. Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Einführung.....	3
1.2	Partizipativer Prozess.....	3
1.3	Leitbild.....	3
1.4	Räume und Nutzung.....	4
1.4.1	Belegung und Öffnungszeiten	6
1.4.2	Events aus den Bereichen Kultur, Wirtschaft, Gesellschaft und Bildung	6
1.4.3	Ausstellungen	7
1.4.4	Kino	7
1.4.5	K1 & K2: Atelierräume, Mehrzweckräume und Lager	7
1.4.6	Gastronomie	7
1.4.7	Kulturhof.....	7
2	Rechtsform & Organisation	8
2.1	Rechtsform.....	8
2.2	Organigramm der Zeughaus Uster AG	8
2.3	Organisation.....	8
2.3.1	Zeughaus Uster AG	8
2.3.2	Verwaltungsrat	9
2.3.3	Beirat.....	9
2.3.4	Geschäftsleitung	9
3	Programmgestaltung und Vermietungsmix	10
4	Gastronomie	10
5	Unterhalt & Logistik	11
6	Technik	11
6.1	Grundlagen.....	11
6.2	Grosser Saal.....	11
6.3	Kulturregal.....	11
6.3.1	Kino	12
6.3.2	Kleiner Saal	12
6.3.3	Ausstellungsraum	12
6.3.4	Gastronomie	12
6.4	Kulturhof	12
6.5	Räumlichkeiten im K1 und K2 1. OG bzw. 2. OG	12
7	Sicherheit	12
8	Emissionen und Nachbarschaft	12
9	Personal	13
9.1	Grundlagen.....	13
9.2	Anstellungsverhältnisse	13
10	Kommunikation und Dialog	13
11	Nachhaltigkeit	13
12	Finanzen	14
12.1	Finanzierungsmodell	14
12.2	Betriebsrechnung Zeughaus Uster AG	15
13	Partnerschaften & Sponsoring	15
14	Schlussbestimmungen	15

2 Ausgangslage

2.1 Einführung

Als Ersatz für den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central entsteht auf dem Zeughausareal Uster ein Kultur- und Begegnungszentrum.

Das Bauprojekt stammt von EM2N Architekten Zürich und ging 2019 unter dem Titel «KUZU» aus einem öffentlich ausgeschriebenen Architekturwettbewerb als Sieger hervor. Es ergänzt das bestehende nordöstliche «Zeughaus K2» mit zwei einfachen, in der Grösse und Struktur unterschiedlichen Bauten: Dem «Grossen Saal» mit 700 Plätzen und dem «Kulturregal». Im «Kulturregal» sind eine kleine Bühne mit 120 Plätzen, ein Ausstellungsraum, zwei Kinosäle mit 80 und 40 Plätzen sowie ein Restaurant untergebracht. Der denkmalgeschützte Altbau «Zeughaus K2» wird im Erdgeschoss als Foyer des «Grossen Saal» für die Cateringinfrastruktur, als Büro und als Betriebsnebenräume genutzt. Zwischen den drei Gebäuden entsteht als öffentlicher Platz der «Kulturhof». In diesem sind unterschiedliche Open-Air-Nutzungen möglich. Die «Parkgarage» mit 72 Plätzen liegt unter dem «Grossen Saal» und wird über eine Rampe von der Zürichstrasse erschlossen.

Die Entwicklung des Zeughausareals ist ein langfristiges Projekt. Die Stimmberechtigten von Uster haben bereits dreimal darüber abgestimmt: 2009 sagten 70% der Stimmberechtigten «Ja» zum Entwicklungskonzept, 2016 66% «Ja» zum privaten Gestaltungsplan und 2021 sagten 60% «Ja» zum Projektierungskredit von CHF 2.3 Mio.

Wichtige Grundlagen für die Bewirtschaftung wurden unter Mitwirkung der Bevölkerung entwickelt und vom Gemeinderat verabschiedet. Ein zentraler Beschluss ist die Weisung 102 vom 22. Januar 2018. Mit ihr wurden das Leitbild festgesetzt, die Trägerorganisation als gemeinnützige AG definiert und das Raumprogramm verabschiedet.

2.2 Partizipativer Prozess

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde seit Beginn der Planungsphase von der Stadt Uster der stetige Dialog zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen gesucht und gefördert. Unter anderem wurde eine Echogruppe mit Personen aus Kultur, Vereinen, Nachbarschaft, Bildung und Politik gebildet. Deren Mitglieder können ihre Anliegen und Anregungen im Rahmen von regelmässigen Meetings direkt bei der zuständigen städtischen Stelle platzieren.

2.3 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. Der Gemeinderat hat das Leitbild am 22. Januar 2018 mit der Weisung 102 festgesetzt. 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 Soziokultur.

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.

2.4 Räume und Nutzung

Das folgende Raumangebot ergibt sich aus den Räumen des Neubaus sowie aus den bestehenden Räumen in den Gebäuden K1 und K2. Alle Räume werden im Rahmen dieses Betriebskonzeptes gemeinsam behandelt und treten als Einheit gegen aussen auf.

Innerhalb des Bauprojekts werden 72 Parkplätze in einer Tiefgarage realisiert. Die Bewirtschaftung der Parkplätze ist nicht Teil des vorliegenden Betriebskonzeptes.

Auf dem Zeughausareal steht folgendes Raumangebot zur Verfügung:

Nr.	Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Kapazität	Nutzungsoptionen
1.1	Foyer mit Bar und Betriebsnebenräume	K2 EG	600 m ²		Empfang, Ticketverkauf, Info, Barbetrieb für grosser Saal und Kulturregal, Vorträge, Stückeinführungen, Meetings
1.2	Grosser Saal	Anbau K2	645 m ²	700 Plätze	Konzerte, Theater, Tagungen, Wirtschaftsveranstaltungen, Kongresse (Plenarraum), Vereinsveranstaltungen, Ustertag-Feier, WFU, BZU und weitere
1.3	Reserve K2	K2 1. OG	1290 m ²		Noch keine Nutzung. Nicht Teil des Bauprojektes. Optionen: Stadtbibliothek
1.4	Reserve K2	K2 2. OG	1000 m ²		Noch keine Nutzung, nicht Teil des Bauprojektes. Optionen: Stadtbibliothek
2.1	Kleiner Saal, inkl. Bühnennebenraum	Kulturregal EG	210 m ²	120 Plätze	Theater, Tanz, Kleinkunst, FBU, Kongresse und weitere

2.2	Kino 1 inkl. Vorbühne und Projektionskabine	Kulturregal EG	137 m ²	80 Plätze	Studiokino, Kurzfilmnacht, Präsentation Firmen, Filme für Bildungszwecke (BZU), Kongresse
2.3	Kino 2 inkl. Projektionskabine	Kulturregal 1. OG	59 m ²	40 Plätze	Studiokino, Kurzfilmnacht, Präsentation Firmen, Filme für Bildungszwecke (BZU), Kongresse
2.4	Terrasse	Kulturregal 1. OG	440 m ²		Ausstellungen, Märkte, Public Viewings, Zeughausfest und andere temporäre Nutzungen
2.5	Ausstellungsraum, inkl. Lager und Kunstbalkon	Kulturregal 2. OG	285 m ²		Kunstaussstellungen und andere temporäre Nutzungen
2.6	Balkon	Regal 2. OG	155 m ²		Kunstaussstellungen und andere temporäre Nutzungen
2.7	Gastronomie inkl. Küche, Lager- und Kühlräume	Kulturregal EG	310 m ²	80 Sitzplätze innen und 80 Sitzplätze ausssen	Gastrounternehmer:in
3	Aussenfläche	Kulturhof	2000 m ²		Festivals, Märkte, Public Viewings, Zeughausfest und andere temporäre Nutzungen
4.1	Eventraum	K1 EG	230 m ²	120 Personen	Versammlungen, Vereinsanlässe, private Fester und andere temporäre Nutzungen
4.2	Museum/ Musikbar	K1 EG	335 m ²	80 Sitzplätze innen, 40 Sitzplätze Aussen	Dauermieter:in
4.3	Betriebsräumlichkeit	K1 EG	60 m ²		Eigenbedarf
4.4	Gastronomie, inkl. Nebenräume	K1 EG	540 m ²	120 Sitzplätze innen, 112 Sitzplätze ausssen	Gastrounternehmer:in
4.5	Atelier/ Proberaum	K1 EG	60 m ²		Dauermieter:in
4.6	Ateliers (18 Stück)	K1 OG	2 x 26 m ² 8 x 35 m ² 6 x 44 m ² 1 x 61 m ² 1 x 80 m ²		Dauermieter:innen (Maler:innen, Musiker:innen, Darstellende Künstler, etc.)

4.7	Atelier/ Produktionsraum	K1 1. OG	86 m ²		Dauermieter:in (Produktionsort: Darstellende Kunst, Theater, Tanz)
4.8	Museum/ Mehrzweckraum	K1 1. OG	325 m ²		Dauermieter:in
4.9	Mehrzweckraum	K1 2. OG	643 m ²		Nicht ausgebaut, keine Heizung, keine Klimatisierung Temporäre Nutzungen
4.10	Lager Dachgeschoss	K1 OG	450 m ²		Verschiedene Lagerabteilungen

Tabelle 1: Übersicht Raumangebot

2.4.1 Belegung und Öffnungszeiten

Im neuen Kultur- und Begegnungszentrum stehen im grossen und kleinen Saal, im Kino 1 + 2 sowie in der Gastronomie insgesamt 1020 Sitzplätze zur Verfügung. Die bestehende Nutzung im K1 verfügt über 320 Sitzplätze (Zeughausbar, Eventraum, Musikbar). Weitere Nutzungen wie Festivals oder Open-Air-Theater finden im Aussenraum (Kulturhof oder Kulturterrasse) statt.

Der grosse Saal wird pro Jahr voraussichtlich 200 -220 Vermietungen verzeichnen; der kleine Saal 120 - 140. Die Veranstaltungen finden meistens zwischen 19:00 und 23:00 Uhr statt. An Wochenende wird auch mit längere Veranstaltungen gerechnet. Während dem Tag finden Proben, Auf- und Abbauten oder Tagesnutzungen wie Kongress und Versammlungen statt.

Der Ausstellungsraum soll an 150 Tagen geöffnet sein. Frequenzstark werden die rund 15 Vernissagen sein, die erfahrungsgemäss jeweils 80 bis 100 Personen anziehen.

In den beiden Kinos finden täglich ausser am Dienstag 2-3 Vorstellungen statt. Pro Woche ergibt dies maximal 18 Vorstellungen. Filmstart ist jeweils um 18:00, 20:00 und am Montag, Mittwoch und Sonntag auch um 15:00 Uhr. Im Sommer ist eine Spielpause von 7-9 Wochen (Juli-August) vorgesehen. Insgesamt sollen in den beiden Kinosälen rund 800 Vorstellungen stattfinden.

Die Gastronomie im Kulturregal ist 7 Tage pro Wochen offen (350 Tage im Jahr). Die Öffnungszeiten sind Montag bis Mittwoch 10:00 bis 22:30 sowie am Donnerstag bis Samstag 10:00 bis 00:00.

2.4.2 Events aus den Bereichen Kultur, Wirtschaft, Gesellschaft und Bildung

Der grösste Raum des Zeughausareals ist der grosse Saal (Raum 1.2) mit geplanten 700 Sitzplätzen. Er ist der Ersatz des Stadthofsaals. Im grossen Saal sind öffentliche Publikumsveranstaltungen aus den Bereichen Musik (z.B. ZO-Top-Klassik, H2U Festival), Tanz, Theater, Comedy und andere Shows möglich. Dabei sind lokale Veranstalter:innen angesprochen, aber auch nationale wie z.B. Freddy Burger Management, Keep Cool Productions etc. Ebenfalls wird der Saal für Vereins- und Festanlässe (z.B. Ustertag-Feier, Neujahrsball, Boogie-Nights) sowie für wirtschaftliche Anlässe (z.B. WFU-Top-Anlass, Generalversammlungen, Firmenanlässe, Kongresse) oder für Bildungsveranstaltungen (Seminare, Veranstaltungen des Bildungszentrums) zur Verfügung stehen. Eine weitere Benutzerin wird die Stadt Uster sein, die den Saal für Infoveranstaltungen (z.B. Stadtrat im Dialog, Neujahrsempfang) oder für die Verleihung der Stadtpreise nutzen kann. Schliesslich kann der grosse Saal auch für private Anlässe gemietet werden.

Der kleine Saal (Raum 2.1) befindet sich im Kulturregal und ist der Ersatz der Central-Bühne. Auch dieser Saal steht allen offen. Mit 120 Plätzen hat er eine tiefere Kapazität als der grosse Saal. Er eignet sich speziell für Veranstaltungen aus den Bereichen Tanz, Theater, Musik, Comedy sowie Kinder- und Jugendtheater. Die Bühne soll speziell auch für Endproben und Premieren von

Produktionen, die in Uster entstehen, genutzt werden. Darüber hinaus kann der kleine Saal auch von Firmen, Vereinen, Privaten oder von der Stadt Uster gemietet werden.

2.4.3 Ausstellungen

Im Kulturregal steht ein Ausstellungsraum (Raum 2.5) zur Verfügung. Dieser ersetzt die bisherigen Ausstellungsräume im K2. Im Ausstellungsraum sind Ausstellungen und Veranstaltungen möglich, die z.B. von der Künstlergruppe Uster, vom Kunstverein Uster oder von weiteren Anbietern konzipiert und organisiert werden.

2.4.4 Kino

Als Ersatz für den Kinosaal im Central stehen im Kulturregal zwei Kinosäle (Raum 2.2 und 2.3) bereit. Neben Arthouse-Filmen werden auch Publikumsfilme gezeigt. Die beiden Säle können auch für schulinterne Vorführungen (z.B. fremdsprachige Filme) genutzt werden oder für Präsentationen und Vorträge von Firmen gemietet werden. Im Zusammenhang mit Kongressen sind auch Referate und Workshops in den Sälen möglich.

2.4.5 K1 & K2: Atelierräume, Mehrzweckräume und Lager

Im K1 stehen 18 Ateliers sowie zwei Eventräume (Grösse: 230 m² und 643 m²) zur Verfügung. Letztere werden bereits jetzt für Seminare, Workshops, Ausstellungen, Probelokale, kleinere Vorstellungen und private Anlässe wie Hochzeiten oder Geburtstage verwendet. Die Ateliers werden als Künstlerwerkstätten oder Proberäume genutzt. Sie werden befristet vermietet, wobei eine Verlängerung nach Ablauf der Frist möglich ist.

2.4.6 Gastronomie

Die Gastronomie im Kulturregal umfasst 80 Innenplätze und 80 Aussenplätze. Das Restaurant ist 7 Tage pro Woche offen. Pro Tag werden durchschnittlich 120 Essen im Restaurant serviert (42'000 Mahlzeiten pro Jahr). Die Öffnungszeiten sind Montag bis Mittwoch 10:00 bis 22:30 sowie am Donnerstag bis Samstag 10:00 bis 00:00. Die Gastronomie wird pro Jahr zusätzlich 200 Events auf dem Areal betreuen, wobei bei 75% der Events Essen serviert wird für durchschnittlich 60 Gäste (9'000 Mahlzeiten).

Im Foyer des grossen Saals befindet sich eine Service-Küche für die Bewirtungen im grossen Saal und eine Bar für die Pausenbewirtschaftung der Kinos und der beiden Bühnen.

Das Gastroangebot komplementiert die bestehende Gastronomie-Betriebe im Gebäude K1: Die Zeughausbar mit 120 Innen- und 112 Aussenplätze und die Musikbar mit 80 Innen- und 40 Aussenplätze.

2.4.7 Kulturhof

Zwischen dem neuen Kulturregal, wo sich das Restaurant, die beiden Kinosäle sowie der kleine Saal befindet und dem grossen Saal liegt der Kulturhof. Dieser kann für diverse Aussenaktivitäten auch im Zusammenhang mit Innenräumen im wiederholenden Rhythmus oder auch einmalig benutzt werden. Mögliche Nutzungen sind z.B. Flohmärkte, Festivals, Kultur-Happenings, Public Viewing, etc.

3 Rechtsform & Organisation

3.1 Rechtsform

Als Betriebsform hat der Gemeinderat am 22. Januar 2018 mit der Weisung 102 die Form «Gemeinnützige Aktiengesellschaft» festgelegt. Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft bietet die nötige unternehmerische und künstlerische Freiheit und gewährleistet gleichzeitig die staatliche Kontrolle. 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 den Leistungsvertrag wahrnehmen.

Die Stadt Uster ist Hauptaktionärin und hält mindestens 66% der Aktien. Weitere Aktien können Ankernutzer, Nachbargemeinden, Institutionen und private Personen zeichnen.

3.2 Organigramm der Zeughaus Uster AG

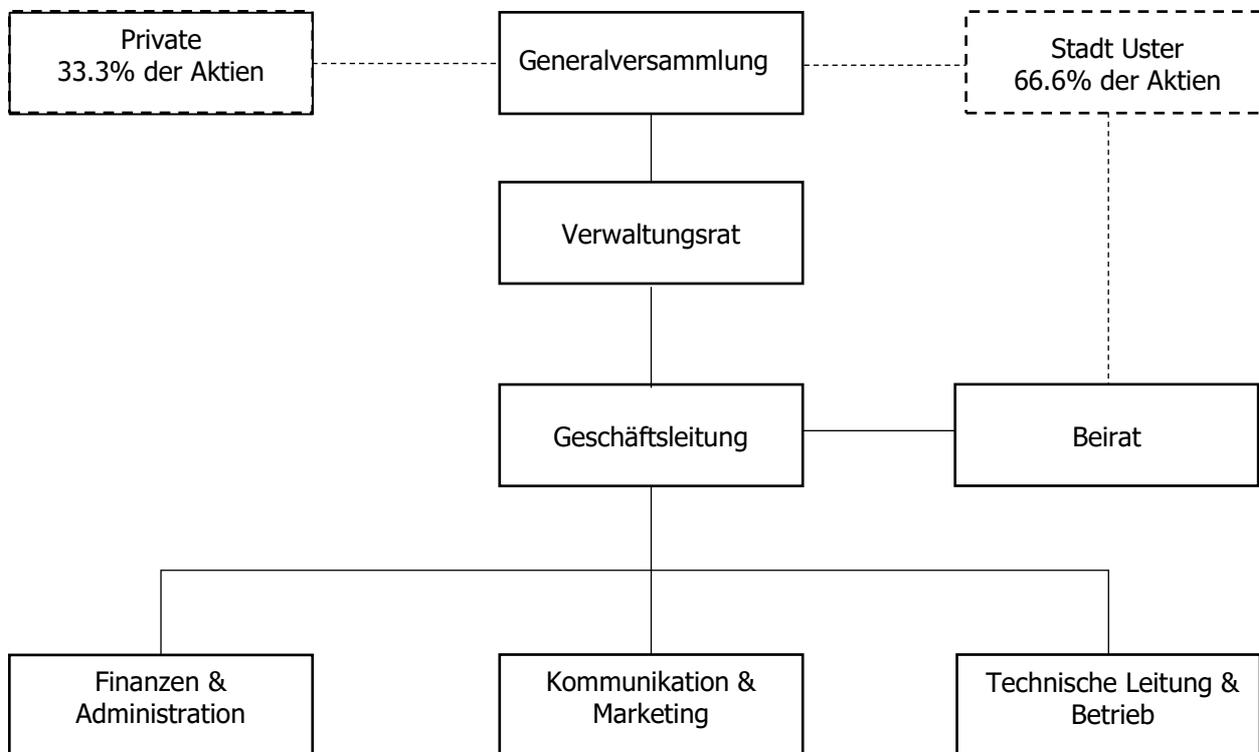


Abbildung 1: Organigramm Zeughaus Uster AG

3.3 Organisation

3.3.1 Zeughaus Uster AG

Die Zeughaus Uster AG ist als Betriebsgesellschaft für die Einhaltung der im Leitbild festgehaltenen Grundsätze verantwortlich. Sie steuert die Zusammensetzung der Veranstaltungen und Angebote und somit die Kuratierung des Kultur – und Begegnungszentrums über die Vermietungen der Räumlichkeiten an die unterschiedlichen Veranstalter:innen, Kulturschaffenden, Vereine und Privatpersonen.

Die Zeughaus Uster AG koordiniert die verschiedenen Anfragen und wickelt alle organisatorischen Aufgaben im Zusammenhang mit den Vermietungen und Veranstaltungen ab. Sie ist für den Unterhalt sowie die technischen, administrativen, dispositiven und finanziellen Belange des Zeughausareals zuständig.

3.3.2 Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern. Die Mitglieder werden durch die Generalversammlung für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Die Aufgaben und Kompetenzen sind in den Statuten geregelt. Kernkompetenzen des Verwaltungsrates sind die Festlegung der Organisation, die Ernennung der Geschäftsleitung, die Finanzplanung, die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie den Abschluss des Leistungskontraktes mit der Stadt Uster.

3.3.3 Beirat

Der Beirat überprüft und reflektiert die Vermietungspraxis, die Kuratierung und die Profilierung des Zeughausareals gemäss dem vorgegebenen Leitbild. Er hat Anspruch auf umfassende periodische Informationen und das Recht, Geschäfte im Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG traktandieren zu lassen.

Der Beirat umfasst 15 bis 30 Mitglieder, einschliesslich eins Präsidiums. Die Mitglieder und das Präsidium werden durch den Stadtrat ernannt. Bei der Wahl ist eine repräsentative Vertretung der gesamten Bevölkerung sowie eine ausgewogene Beteiligung der relevanten Mieter-, Benutzer- und Besuchergruppen anzustreben.

3.3.4 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist direkt dem Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG unterstellt und verantwortlich für die Umsetzung des Leitbilds und Betriebskonzepts. Sie engagiert sich für die Adressbildung und inhaltliche Profilierung des Areals und ist verantwortlich für das erfolgreiche Funktionieren des Betriebs. In Absprache mit dem Verwaltungsrat obliegt ihr die Besetzung der verschiedenen Bereichsleiterstellen sowie deren Führung. Über die einzelnen Vermietungen steuert sie die inhaltliche Entwicklung und Profilierung des Areals. Hierbei wird sie reflektiert und unterstützt durch den Beirat. Die Geschäftsleitung koordiniert die Veranstaltungsdaten, handelt Verträge aus und zeichnet sich für die Veranstaltungsabrechnung verantwortlich. Ebenfalls trägt sie die Verantwortung für die Einhaltung sämtlicher Anlassbestimmungen sowie der gesetzlichen Vorschriften (Lautstärke, Umweltbestimmungen, Feuerpolizei etc.).

Finanzen & Administration

Die Stelle unterstützt die Geschäftsleitung in allen finanziellen und administrativen Fragen und ist insbesondere für die betriebsinterne Korrespondenz sowie für das Offertenwesen zuständig. Ebenfalls in diesen Bereich gehört das Raummanagement und die damit zusammenhängende organisatorische Abwicklung von Vermietungen. Sie ist für das Rechnungswesen verantwortlich und erstellt in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung Budgets, verantwortet das Controlling und stellt Rechnungen aus. Ein weiterer Bereich ist die Personaladministration und die Organisation von temporären Aushilfen für die Veranstaltungen.

Kommunikation & Marketing

Die Stelle ist verantwortlich für die Entwicklung der «Marke Zeughausareal» sowie der Umsetzung einer einheitlichen Kommunikation des Gesamtareals in der On- und Offline-Werbung. Zudem werden Fremdveranstaltungen in der Vermarktung unterstützt, sei es in Form von gemeinsamen Werbemitteln, dem Versand von Newslettern oder der Kommunikation auf der Zeughausareal-Homepage.

Technische Leitung & Betrieb

Die Stelle verantwortet die Bereitstellung und den Unterhalt sämtlicher technischer Anlagen auf dem Areal. Sie stellt den Kontakt zu den externen Veranstaltern für die technische Umsetzung der Events sicher und unterstützt die Veranstalter:innen mit weiteren Dienstleistungen, die für eine erfolgreiche Durchführung eines Events notwendig sind. Ebenfalls fällt in diesen Bereich der Gebäudeunterhalt des Zeughausareals inkl. Reinigung. Die Stelle führt kleinere Reparaturen durch oder organisiert bei Bedarf externe Servicefirmen.

4 Programmgestaltung und Vermietungsmix

Gemäss dem Leitbild wird ein kuratierter und koordinierter Betrieb und gleichzeitig Aneignung und Einzelinitiative angestrebt. Um diese Bottom-Up-Prozesse zu fördern, verzichtet die Zeughaus Uster AG bis auf einzelne Ausnahmen auf die Organisation eigener Veranstaltungen. Die kuratierende und koordinierende Aufgabe nimmt die Geschäftsleitung durch die Vermietungspraxis und durch Kommunikationsaktivitäten wahr.

Bei der Vermietung der Räume ist die inhaltliche und kulturellen Profilierung des Areals ebenso eine Notwendigkeit, wie eine Bewirtschaftung, welche die Kosten der Zeughausareal AG deckt. Insgesamt wird ein vielfältiger Programmmix angestrebt: Projekte für ein grosses und kleines Publikum; ambitionierte Kulturprojekte und Teilhabeprojekte; Veranstaltungen für Bildung, Wirtschaft, Gewerbe, Politik und Gesellschaft; Projekte mit professionellen und ehrenamtliche Trägerschaften, Vereinsanlässe etc. haben alle ihren Platz auf dem Zeughausareal. Damit die knappen Termine ausgewogen verteilt werden und wichtige Ankermieter Planungssicherheit haben, wird mit offenen Raumvergabesitzungen, festen Programmfenstern, Kontingenten und Leerstellen für spontane Events gearbeitet. Die Vermietungspraxis wird im Sinne eines laufenden Prozesses durch die Reflexion des Beirats ständig weiterentwickeln.

Rolle der Zeughaus Uster AG

Als Betriebsgesellschaft vermietet die Zeughaus Uster AG Räumlichkeiten an verschiedene Veranstalter und Programmgruppen gemäss dem Leitbild Zeughaus Uster. Sie garantiert einen reibungslosen, professionellen und wirtschaftlichen Ablauf und engagiert sich im Dienste der Anbieter, des Publikums sowie der Stadt Uster für Services, Unterhalt, Technik und Kommunikation.

Rolle der Veranstalter

Die Veranstaltungen in den Bereichen Film, darstellende Kunst, Musik oder visuelle Kunst können einerseits von professionellen Veranstaltern und andererseits von unabhängigen Programmgruppen konzipiert werden. Mögliche Programmgruppen sind zum Beispiel der Verein Openair für Uster, der Kunstverein Uster, Top-Klassik-Zürichoberland oder die Nachfolgeorganisationen von KGU und Qtopia. Einzelnen Programmgruppen werden von der Zeughaus Uster AG feste Programmfenster angeboten, damit diese ihr Programm frühzeitig gestalten können. Die Programmgruppen bezahlen eine Miete, welche die Kosten der Zeughaus Uster AG deckt. Sie können vom städtischen Vereinsrabatt profitieren und bei der Stadt Förderbeiträge beantragen oder mit ihr Leistungsverträge abschliessen.

5 Gastronomie

Das Gastronomieangebot ist von besonderer Bedeutung. Es soll attraktiv und vielfältig sein und zur Adressbildung des Areals beitragen. Das Angebot wird so gestaltet, dass die Besucher:innen das Zeughausareal als Treffpunkt, Ausgeh- und Austauschort besuchen und nutzen. Die Gäste sollen nicht erst kurz vor Konzertbeginn eintreffen oder das Areal nach Veranstaltungsende schon wieder verlassen. Ebenfalls wird eine Tagesnutzung mit Angebote für unterschiedliche Anspruchsgruppen (z.B. Familien, Rentner:innen, Erwerbstätige, etc.) angestrebt.

Das Gastronomieangebot auf dem Areal umfasst das neue Restaurant mit 80 Innen- und 80 Aussenplätze im Kulturregal, die Bar im Foyer K2 und die bestehenden Gastronomiebetriebe im Gebäude K1.

Die Restaurants auf dem Zeughausareal werden an unterschiedliche Gastronomen vermietet. Diesen wird genug unternehmerischer Spielraum gewährt. Die Beteiligung an den Infrastruktur-, Werbe- und Programmkosten erfolgt durch einen umsatzabhängigen Pachtzins. Die werbliche Hoheit auf dem Areal sowie der Getränkeeinkauf für den grossen Saal liegt bei der Zeughaus Uster AG. Diese Rechte können zeitlich befristet an die Mieter des grossen Saals abgetreten werden.

Das Restaurant im Kulturregal hat ein Exklusivrecht für die Bewirtschaftung im Kulturregal (Kinos, kleiner Saal, Ausstellungsraum), sowie mit Einschränkungen im grossen Saal. Im grossen Saal gibt es ein Kontingent an Veranstaltungen, bei denen die Vereine die Gastronomie selbst betreiben können. Die Bewirtschaftung von Pausen bei Veranstaltungen im grossen Saal, kleinen Saal oder Kino wird zwischen der Zeughaus Uster AG, den Veranstaltenden und dem Restaurant im Kulturregal geregelt.

6 Unterhalt & Logistik

Für den grossen Gebäudeunterhalt ist das GF Liegenschaften der Stadt Uster zuständig. Betriebsunterhalt und kleinere Reparaturen sind Sache der Zeughaus Uster AG.

Zur Sicherstellung eines effizienten Betriebs werden logistische Prozesse zentralisiert. Dabei wird auf eine minimale Auslegung von Anlieferungs- und Entsorgungsstellen geachtet. Lagerräume und Räume für den Gebäudeunterhalt werden optimal in den Bau integriert, damit die Wege möglichst kurz sind.

7 Technik

7.1 Grundlagen

Die Veranstaltungstechnik wird ausgelegt, dass für 70-80% der Veranstaltungen die vorhandenen Komponenten der Veranstaltungstechnik ausreichen. Damit wird verhindert, dass kleine Veranstaltungen oder Veranstaltungen von Non-Profit-Organisationen an den Technikkosten scheitern. Für grössere Veranstaltungen werden zusätzliche Technikkomponenten extern dazugemietet. Es wird eine Zusammenarbeit mit einem fixen Technik-Partner vereinbart.

Die Wiederverwendung der technischen Anlagen vom «Central» und «Stadthofsaal» wird geprüft. Es stehen Putz- und Lagerräume zur Verfügung.

7.2 Grosser Saal

Der grosse Saal weist eine ausreichende technische Grundausstattung vor, so dass einfache Produktionen und Events ohne Zusatztechnik auskommen. Dies betrifft insbesondere die Lichtinstallation in Form von Movinglights für die Bühne sowie den Ton (Mikrofone oder Lautsprecher). Ein Teil dieser Installationen kann fix in das Dach verbaut werden. Um individuelle Wünsche erfüllen zu können, sind Bühnenzüge und Riggingpunkte vorgesehen.

Der Saal verfügt über ein ausgeklügeltes Raumklima sowie eine gute Akustik. Die Bestuhlung kann an die jeweiligen Events angepasst werden. Lagerflächen (z.B. für Stühle und Tische) und Nebenräume sind in unmittelbarer Nähe zum Saal. Die Bühne verfügt über einen Raum hinter der Bühne mit Anlieferung (Hebebühne).

7.3 Kulturregal

Nebst dem grossen Saal ist das Kulturregal der zweite Gebäudeteil, der im Rahmen des Projekts komplett neu erstellt wird.

7.3.1 Kino

Die beiden Kinos werden mit 80 bzw. 40 Kinossesseln (inkl. Rollstuhlplätzen) ausgestattet. Der grössere Saal weist eine kleine Bühne auf. Beide Kinos verfügen über eine Projektionskabine. Diese sind mit 2 DCP-Server / Beamer und allenfalls einem 35mm-Film-Projektor mit Umspultisch ausgestattet. Weitere Abspielgeräte für alternativen Content werden geprüft.

7.3.2 Kleiner Saal

Wie der grosse Saal verfügt auch der kleine Saal über eine entsprechende technische Grundausstattung und die notwendigen Nebenräume. Grundsätzlich sollen auch in diesem Saal Produktionen durchgeführt werden können, ohne dass extern Infrastruktur angemietet werden muss. Die Ausstattung ist der Saalgrösse entsprechend angepasst.

7.3.3 Ausstellungsraum

Der Ausstellungsraum wird bezüglich Raumaufteilung, Wandbeschaffenheit, Licht, Klima und Sicherheit so gestaltet, das wechselnde Ausstellungen möglich sind. Angestrebt werden möglichst grosse Flächen mit Hängemöglichkeiten und ohne störende technische Installationen (keine Leitungen, Steckdosen etc. in den Ausstellungsflächen)

7.3.4 Gastronomie

Die Gastronomieräumlichkeiten sind mit gängigen Installationen für einen Restaurantbetrieb ausgestattet. Dies betrifft die eigentliche Kücheninstallation, Anrichte sowie Kühl- und Lagerräume. Das Restaurant ist im Normalbetrieb auf 80 Innensitzplätze ausgerichtet. Kapazitätserhöhungen ergeben sich aus dem Betrieb im Aussenbereich sowie aufgrund von Veranstaltungen in den übrigen Räumen.

7.4 Kulturhof

Der Kulturhof wird für diverse Aktivitäten genutzt (siehe Kapitel 1.4.7) und verfügt über die entsprechenden Installationen. Dies betrifft insbesondere die Beleuchtung und genügend Stromanschlüsse. Der Boden des Kulturhofs lässt eine multifunktionale Nutzung zu.

7.5 Räumlichkeiten im K1 und K2 1. OG bzw. 2. OG

Die Infrastruktur dieser Räumlichkeiten werden in der ersten Bauphase nicht verändert. Nötige Unterhaltsarbeiten werden hingegen ausgeführt.

8 Sicherheit

Damit eine maximale Sicherheit in und um das Zeughausareal gewährleistet werden kann, ist es wichtig, dass immer mit der gleichen Sicherheitsfirma zusammengearbeitet wird. Sie stellt ausgebildetes und professionelles Personal mit entsprechender Erfahrung zur Verfügung.

Es wird ein entsprechendes Sicherheitskonzept erarbeitet und in der Hausordnung verankert.

9 Emissionen und Nachbarschaft

Die Betreibergesellschaft ist sich bewusst, dass es durch den Betrieb auf dem Zeughausareal zu Interessenskonflikten mit Personen oder Institutionen kommen kann, die in der Nachbarschaft oder an den Erschliessungswegen des Areals domiziliert sind oder die anderweitig von den Nutzungen auf dem Areal betroffen sind. So werden – wo immer möglich – bauliche Massnahmen z.B. in Form von Lärmschleusen ergriffen.

Die Zeughaus Uster AG sieht ihre Aufgabe darin, aktiv einen konstruktiven und kontinuierlichen Dialog mit den Betroffenen zu pflegen und ein Klima des gegenseitigen Verständnisses, Respekts und der Toleranz zu etablieren. Der Lärmproblematik und anderen möglichen Konflikten wirkt sie mit folgenden Massnahmen entgegen:

- Aktivitäten, damit die gesetzlichen Bestimmungen von den Nutzenden eingehalten werden
- Regelmässige Meetings für die Nachbarschaft
- Austausch und Zusammenarbeit mit der Stadtpolizei
- Aktives Beschwerdemanagement für Nachbarschaft
- Direkte Vermittlung und Dialog im Konfliktfall

10 Personal

10.1 Grundlagen

Die Arbeitsbereiche und Stellen der Zeughaus Uster AG sind unter Punkt 2 Organisation aufgeführt. Im Hinblick auf die Inbetriebnahme des Kultur- und Begegnungszentrums werden der Personalbestand und die Stellenprozente kontinuierlich angepasst.

10.2 Anstellungsverhältnisse

Für alle im Kapitel 9.2 aufgeführten Arbeitsbereiche werden Festanstellungen mit einer vorgegebenen Jahresarbeitszeit angestrebt. Die Anstellungsbedingungen orientieren sich an den Anstellungsbedingungen der Stadt Uster. Für das Personal der Zeughaus Uster AG besteht eine eigene Personalverordnung.

11 Kommunikation und Dialog

Die Zeughaus Uster AG sucht und pflegt den Dialog mit der gesamten Bevölkerung. Sie kommuniziert aktiv, transparent, regelmässig und empfängerorientiert. Die verschiedenen Dialoggruppen und die eingesetzten Kommunikationsinstrumente sind in einem Kommunikationskonzept definiert. Regelmässig engagiert sich die Betreiberorganisation auch dafür, dass Personen erreicht werden, die bisher noch nicht zum festen Kreis der Stakeholder gehören.

12 Nachhaltigkeit

Die Zeughaus Uster AG verpflichtet sich zur Nachhaltigkeit. Die sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeitsaspekte werden beachtet und aktiv weiterentwickelt. Die wichtigsten Werten sind im Leitbild (siehe Pt. 1.3) hinterlegt:

- Sozial: Der Betrieb des Zeughausareals fördert Beteiligung und Eigeninitiative. Das Zeughausareal bringen Menschen zusammen und fördern so die Identifikation mit Uster als Lebensraum. Im Sinne der Inklusion ist das Zeughaus offen und zugänglich für alle und passt den Betrieb und die Dienstleistungen den Menschen mit Behinderungen an.
- Ökologisch: Die betrieblichen Abläufe werden regelmässig auf ressourcenschonende Optionen überprüft, mit dem Ziel, möglichst wenig Emissionen zu generieren.
- Ökonomisch: Der Betrieb verwendet die finanziellen Mittel effizient und sorgfältig.

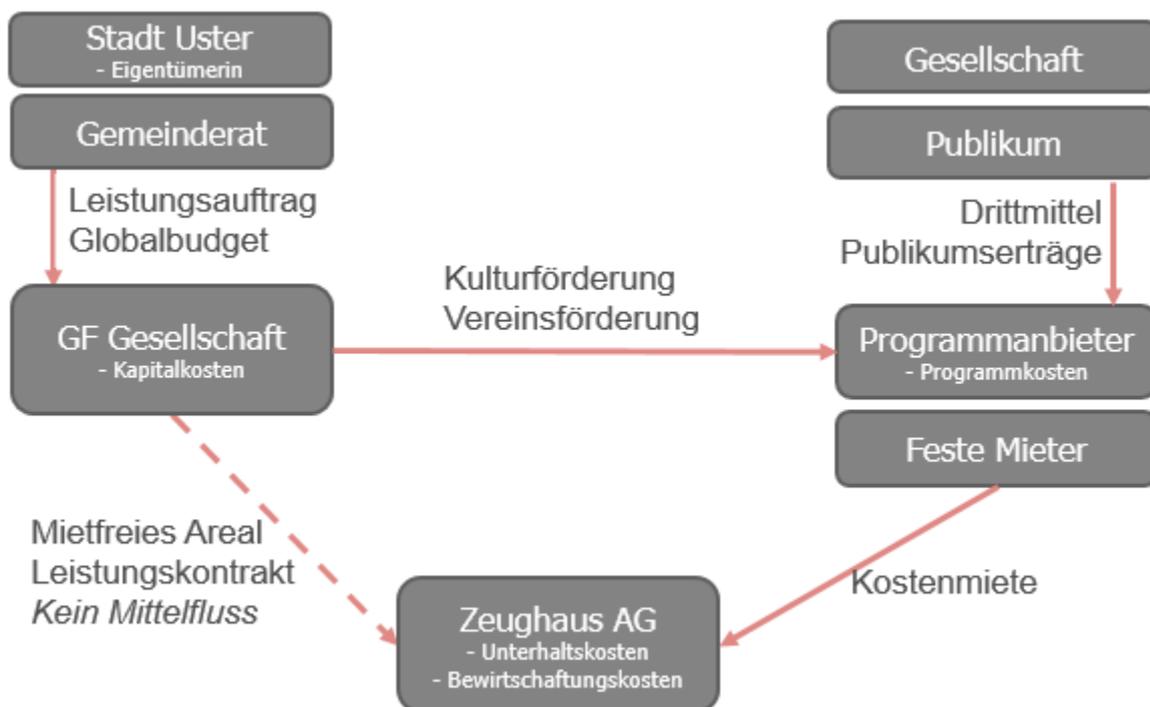
13 Finanzen

Die Stadt Uster stellt der Zeughaus Uster AG das Areal zur Verfügung und kompensiert einen allfälligen Mietzins durch einen Förderbeitrag in gleicher Höhe. Der Bewirtschaftungsaufwand wird aus den Vermietungserträgen sowie weiteren Ertragspositionen gedeckt.

Der Bewirtschaftungsaufwand wird pro Jahr rund 1 Mio. Franken betragen (+/- 20%). Um den Betriebsaufwand zu decken, verrechnet die Zeughaus Uster AG eine Miete, die deren Kosten deckt. Vereinen, welche als zivilgesellschaftliche Organisationen von der Stadt Uster anerkannt sind, wird ein Rabatt von 30% auf die Raummieten gewährt. Für die Serviceleistungen kann kein Rabatt gewährt werden. Die Mietpreise werden in Absprache mit der Stadt Uster festgesetzt. Die Zeughaus Uster AG kann weitere Einnahmen generieren und aus erwirtschafteten Ergebnissen Reserven bilden.

Die Stadt Uster regelt mit der Zeughaus Uster AG die Leistungen und Gegenleistungen mit einem Leistungskontrakt. Die Kapitalfolgekosten (Zinsen, Abschreibungen) werden in der städtischen Rechnung dem Globalkredit GF Gesellschaft belastet. Veranstalter:innen und Vereine können wie bisher direkt zulasten des Globalkredits GF Gesellschaft um Fördergelder für ihre Programme ersuchen. Diese Fördergelder werden gemäss aktueller Praxis und den geltenden Reglementen "Kulturförderung" und "Vereinsförderung" von den zuständigen Vergabegremien gesprochen. Auf dieser Grundlage können allenfalls höhere Mietkosten direkt oder indirekt kompensiert werden. Das Budget für kulturelle Förderbeiträge beträgt im Jahr 2022 rund CHF 600'000.-. Der freie Kredit für die Vereinsförderung beträgt ca. CHF 50'000.- pro Jahr. Über die Höhe der Förderbudgets entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des Globalbudgets und der Leistungsaufträge.

13.1 Finanzierungsmodell



13.2 Betriebsrechnung Zeughaus Uster AG

Die Betriebsrechnung umfasst folgende Positionen.

Ertrag	Aufwand
Mietertrag Veranstaltungsräume	Personalaufwand
Mietertrag Ateliers/Mehrzweckräume/Lager	Verwaltungsaufwand
Ertrag Gastronomie (Pacht und Umsatzbeteiligung)	Unterhalt & Reinigung
Ertrag Dienstleistungen	Kommunikation
Beiträge von Gönner und Sponsoren	Energie, Wasser, Heizung
Übriger Ertrag	Übriger Aufwand (z.B. Versicherung, Informatik)

14 Partnerschaften & Sponsoring

Partnerschaften zu ähnlichen Kulturinstitutionen

Die Zeughaus Uster AG pflegt Partnerschaften zu ähnlich strukturierten Kulturinstitutionen in anderen Schweizer Städten. Dabei werden in regelmässigen Abständen Erfahrungen ausgetauscht und Betriebsabläufe verglichen. Mit diesem Wissenstransfer kann sichergestellt werden, dass sich der Betrieb weiterentwickelt und sich somit kontinuierlich verbessert.

Strategische Partner

Aufgrund der Grösse des Zeughausareals Uster drängen sich strategische Partnerschaften in den Bereichen der Vermietungen, Zulieferer aber auch bei Dienstleistern auf. Aufgrund des prognostizierten Auftrags- bzw. Absatzvolumens können mit diesen Leistungspartnern gute Konditionen in Form von Refundierungen oder günstigeren Konditionen ausgehandelt werden, wenn diese Dienstleistungspartner auf dem Areal Exklusivität geniessen. Der Fokus soll aus Gründen der Ökologie und Adressbildung bei lokalen Anbietern aus Wirtschaft und Gewerbe liegen.

Sponsoring

Das Zeughausareal bietet mit seinen hohen Besucherfrequenzen Möglichkeiten, um Sponsoren zu gewinnen.

15 Schlussbestimmungen

Das vorliegende Betriebskonzept wurde vom Verein Zeughausareal entworfen und von der Echogruppe Zeughaus in einem Mitwirkungsprozess bis am 5. Juli 2023 regelmässig reflektiert

Das Betriebskonzept fällt in die Zuständigkeit des Verwaltungsrates. Dieser überprüft das Konzept regelmässig. Der Beirat ist eingeladen, die Umsetzung des Betriebskonzeptes kritisch zu beobachten und Vorschläge für Anpassungen dem Verwaltungsrat zu unterbreiten.