



FOTOPROTOKOLL

Echogruppe Entwicklung Zeughausareal: Projektstand Zeughaus Uster

1. Meeting vom 26. Januar 2022

Aufgrund der Covid-Pandemie fand das Meeting digital statt.

Teilnehmer/innen: Karussell A: Angelika Zarotti (GR SP), Daniel Schnyder (SVP), Eveline Ratering (IG Kultur), Andi Ineichen (Vorstand H2U), Guy Fitzner (Nachbarschaft)
Karussell B: Marco Ghelfi (GR, Grüne), Gian Luca Di Modica (Vorstand WFU), Edith Roth (KGU), Zahai Isler (Jugendarbeiterin), Denyse Grundlich (PU)
Karussell C: Andreas Pauling (GR, GLP), Heinz Haag (GVU), Heinz Rutschmann (Qtopia), Walter Strucken (Seniorenrat), Patrick Ehrismann (Rektor Kantonsschule)
Karussell D: Marc Thalmann (GR FDP), Silvio Foiera (GR EDU), Jan Czerwinski (Künstler), Maja Bachmann (Nachbarschaft)
Betriebskonzept: Linda Bernhard (Bewirtschafterin Zeughaus), Sabine Schenk (Verein Zeughausareal), Gerard Jenni (Verein Zeughausareal), Markus Simmen (Kulturmanager)
Bauprojekt: Barbara Thalmann (Stadtpräsidentin), Gerry Schwyter (Architekt), Karin Reifler (GF Liegenschaften)
Mobilitätskonzept: Petra Bättig (Stadträtin), Manuela Raab (Verkehrsplanerin)
AG / Finanzierung: Eva Wasem (Kunstvermittlung), Christian Zwinggi (Abteilungsleiter Präsidiales)
Moderation: Roman Dellsperger

Entschuldigt Sybille Martin (Nachbarschaft) Ersatz: Guy Fitzner / Heidi Longerich (Seniorenrat) Ersatz: Walter Strucken

31 Januar 2022/RD/CZ
Seite 1/6

1. Ziele und Ablauf

Das Ziel des Meetings der Echogruppe war es, allen Anwesenden einen Einblick in die anstehenden Arbeiten und in die vier laufenden Teilprojekte zu ermöglichen. In der Echogruppe sind Personen aus Kultur, Vereinen und der Politik, sowie neu auch eine Vertretung der Nachbarschaft vertreten. Mit dem Start wurde auch über die Möglichkeiten und Grenzen der Mitwirkung informiert und die Verantwortlichen in den Teilprojekten vorgestellt. Die Echogruppe konnte in Gruppenarbeiten ihre Anliegen und Anregungen zu den Teilprojekten einbringen.

Teilprojekte sind:

- Bauprojekt
- Mobilitätskonzept
- Bewirtschaftungskonzept
- Konzept Aktiengesellschaft / Finanzierungskonzept



17.45	Einloggen, Ton- und Videotest	Siehe Beilage 2 & 3 (Anleitung Zoom)
18.00	Begrüssung und Einleitung	Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin
18.05	Ablauf und Vorstellung Moderation	Roman Dellsperger, moderat
18.25	Projektstand und anstehende Arbeiten	Christian Zwinggi, AL Präsidiales
18.40	Kurze Verständnisfragen	Roman Dellsperger
18.45	Vier Teilprojekte für das Zeughausareal - Bauprojekt - Finanzierungsplanung - Betriebskonzept - Mobilitätskonzept	Christian Zwinggi
19:00	In Gruppen Inputs zu den vier Teilprojekten	Alle, 4 Arbeitsgruppen
20.00	Plenum; Verständnisfragen und Überleitung zum Ausblick; was steht an im 2022? Wie gehen wir das an?	Roman Dellsperger
20.25	Ausführungen zur weiteren Planung und Termine im Echoraum, Rolle und Kompetenzen definieren (Erwartungen), Spielregeln und Arbeitsvereinbarung	Christian Zwinggi und Roman Dellsperger
20.40	Abschliessende Fragerunde im Plenum - «Chancen», «Herausforderungen» - Was ich unbedingt noch wissen muss	Roman Dellsperger

2. Protokollierung

Die Resultate der Gruppendiskussionen zu den vier Teilprojekten sind als Screenshots der digitalen Dokumentationsplattform «Mural» einsehbar. Die Gespräche in den Gruppen wurden von jeweils einer Person moderiert. Eine weitere Person dokumentierte die Wortmeldungen sinngemäss. Der Name der moderierenden Person ist vor dem dunkelblauen Hintergrund dargestellt; derjenige der dokumentierenden Person vor dem hellblauen.

Die Folien des einleitenden Referats zum Projektstand wurden allen Teilnehmenden per Mail zur Verfügung gestellt. Sie sind zudem am Schluss des Protokolls abgebildet.



Betriebskonzept

Linda Berndhard

Vorstand Zeughausareal

Was ich gut finde

Was uns wichtig ist ...

Linda macht einen super Job auf dem Areal!!

TEILPROJEKT BETRIEBSKONZEPT

Zentrale Fragestellungen:

- Wer ist in welchen Räumen für was zuständig? (Rolle Bewirtschaftungs-AG, Rolle Veranstaltende und MieterInnen)
- Wie erfolgt der Unterhalt und die technische Betreuung?
- Wie erfolgt die Programmgestaltung auf dem Areal? (Mitwirkung)
- Wie werden die Räume vermietet?
- Wie wird die Gastronomie organisiert?
- Welches Personal benötigt das Areal? (Organigramm)
- Welche strategischen Partner braucht das Areal? (Ankermieter, Lieferanten)
- Wie finanziert sich der Betrieb? (Mietpreise)
- Wie kommuniziert das Zeughausareal? (Marketing, Branding)

26. Januar 2022 3

Mitwirkung als Grundsatz in Betriebskonzept festhalten

Anliegen der Senior*innen mitdenken (Sitzgelegenheiten, Sicherheit)

Areal/Gastronomie soll Treffpunkt sein

gastonomie/Kafi als Treffpunkt muss regelmässig offen sein (7 Tage)

Gastronomien sollen unterschiedlich sein/ nicht zweimal das gleiche

Nachhaltigkeit muss mitgedacht werden (Verbrauchsmaterial, Technik, Gastronomie)

Multifunktionelles Kulturzentrum: Räume nicht zu eng denken (Kino kann auch Veranstaltungsraum sein, Theater auch Sitzungszimmer etc.); Räume flexibel und mehrfach nutzbar. Technik entsprechend planen

Single Point of Contact Ansprechkanal kennen. In allen Bereichen. (Ehrismann)

Alle Räume werden von einer Stelle aus vermietet

Einheitliche Dienstleistung vor Ort (Bsp. Reinigung, Technik)

Vereine müssen die Möglichkeit haben, um mit Gastronomie Mittel zu generieren

Gastronomiekonzept muss eine gewisse Diversität zulassen; nicht nur aus einer Hand, Backendlogistik einheitlich?

Restaurationskonzept so, dass Catering vor Ort vorhanden, für Vereine kostengünstig

Catering muss divers sein / nicht nur ein Cateringanbieter

Zeitpunkt des Betreibers festlegen (Vergabe, Vertrag, WER?)

Separate Produktion (Kooperation)?

Ist ein «Coworking Space» möglich? Büro oder Konferenz oder Schulungsräume (auch aus der Erfassung der Pandemie)

Buchungen Räumlichkeiten: Dass auch kurzfristige Anfragen Platz haben

Transparente Kuratierung (nicht nur 'de schneller ich de gschwinder)

Grosse Veranstaltungen müssen weiter möglich sein, Veranstaltungen müssen koordiniert sein

Transparenz betreffend Verteilungsschlüssel von Vermietungen

Schlüssel zwischen Kulturellen und Kommerziellen Anlässen auf dem Areal

Kommerzielle Anlässe dürfen nicht überhand nehmen

Kommerzielle Anlässe müssen auch Platz haben

Anliegen der Nachbarschaft müssen miteinbezogen und berücksichtigt werden

Raum auch als Proberaum nutzbar machen

Freie Kulturschaffende müssen auch Raum nutzen können

Auch Jugendliche müssen Zugang zu den Räumlichkeiten haben, allenfalls Kooperation mit Jugendarbeit, Offenheit und niederschwelligkeit von Vermietung

Überregionaler Charakter muss auch im Betriebskonzept festgehalten werden (Branding)

Was ist USP von Zeughausareal? Auch im Vergleich zu anderen (Bsp. Chesselhus)

Bestandteil von einem Netzwerk, Zusammenarbeit mit Partnerorganisation und anderen Raumvermieter*innen in und um Uster

Gesamtareal als Einheit: Auftritt gg aussen/nicht nur nebeneinander, sondern miteinander auch in der Veranstaltungsplanung

Modulare Miet- und Angebotspreise - je nach Angebot und Mieter*innen (Eiwohner*innen, Art der Veranstaltung)

Ausbaustandard "Rundumsorglos" damit keine versteckten Kosten anfallen



Bauprojekt

Gerry Schwyter

Karin Reifler

Was ich gut finde

Anlieferung im EG sehr gut

Aussenraum mit grossem Potential

Was uns wichtig ist

Anforderungen an den Betrieb sind wichtig:
bspw. Künstlergarbe genügend gross

"Lärm" ... welche Mittel,
Massnahmen gibt es?

Probebühnen?

Wie werden Kosten für
MINERGIE kompensiert

Betriebskostenplanung!

Zufahrt und Parkierung (40
Plätze)

Gedekte Aussenräume

**Nutzermitsprache,
Infrastruktur - präzise
Bestellung ist zentral**

Zufahrt ins Areal soll nicht zusätzlich
Lärm ins Quartier bringen.

Lift beachten; was muss da warum
rein und rauf?

Infrastruktur für Events im
Aussenbereich

BehiG, Zugänge zu Liften und
Rampen attraktiv gestalten

Überprüfung Raumgrössen

**Infrastruktur beachten im
Aussenraum beachten**

Tagungsräume? Multifunktionale
Räume bereits vorhanden?

**MINERGIE muss keine
finanzielle Last sein,
Reduktion Heizkosten**

Kulturfunktionalität, Optimierung der
Akustik, Licht, Ton

**Ökologie und Nachhaltigkeit im
Auge behalten**

Es muss praktisch sein, Bewirtschaftung

Zukunftsweisendes Projekt

Spezialisten rechtzeitig
mittenbeziehen

Lagerräume, Betriebsräume allg.

mehr Frauen-WC als Herren-WC

flexible Nutzungen und - Räume,
modulare Systeme (analog Kulturregal)

mehr Auditorien,
multifunktionale Räume, auch für
Arbeitsplätze, für jede Tageszeit

Inclusion!!





Mobilitätskonzept

Manuela Raab

Petra Bättig

Was ich gut finde

Das Grosse und Ganze im Auge behalten. Alle Aspekte der Mobilität aufnehmen.

Gut ist, dass das Zeughausareal Autofrei ist. (Umgekehrt ungünstig für Handwerker, die zufahren müssen)

Aktuelle Parkplätze sind bezahlbar

Schlüsselparkplätze = bestehende oberirdische Parkplätze (Erläuterung)

Parkierungsstrategie erfolgt für das ganze Zentrum



Was uns wichtig ist ...

ÖV Anschluss vom Bahnhof bereits gut, weniger wichtig

Bushaltestelle ins Areal integrieren (besonders für Anbindung Überregional)

Zugang vom Bahnhof zu Fuss ist besonders wichtig

Vorfahrt einplanen (auch im Hinblick auf die autonome Mobilität oder für einen Rufbus)

Kommerzielle Anlässe müssen möglich sein, dann braucht es Parkplätze - gerade auch wenn Besuchende nicht nur von Zürich her

guter Mix Fuss- und Velowege für Zugang auf das Areal

gedeckte Veloparkplätze (ev. auch in Tiefgarage... für MG)

Illustrer auch in Parkleitsystem integrieren

Parkleitsystem

Bedürfnisse von Seh- oder Mobilitätsbehinderte bitte berücksichtigen (Leitlinien, behindertengerechte Parkplätze, Konflikte mit Fussgänger/Velofahrer vermeiden...)

Suchverkehr vermeiden, braucht klares Anfahrtsregime und Wegfahr-Regime.

Maximum an Parkplätzen planen, ausserhalb des Zentrums

Integrieren in ParkingPay

Verlagerung PP aus dem Zentrum wünschenswert, aber keine PP abbauen

Unterirdische Parkplätze wünschenswert für Anwohnende

E-Parkplätze (auch interessant für einkaufen im Zentrum)

Nachbarschaft und Areal nicht mit zusätzlichen Parkplätzen belasten

Anbindung an Gerichtsplatz beachten.

Muss Parkhaus wirklich unterirdisch sein? Wäre es oberirdisch billiger? Könnte man ein kompaktes parkhaus mit Liftsystem einplanen?

Anbindung für Fussgänger/Velofahrende an umliegende Quartiere

Fussgängerachse vom BZU ins Zeughausareal - sonst wird der Verkehr blockiert, wenn 500 SuS

Wege zum Areal sollen attraktiv gestaltet werden.

Wege auf dem Areal selbst sollen logisch verschiedene Einheiten verbinden.

Fussgänger sicher über/unter Berchtoldstrasse

Gute Signalisation auf dem Areal

Sind ÖV Gutscheine attraktiv? Eher für Personen aus Seegraben als für Ustermer



Finanzierung

Christian Zwinggi

Eva Wasem

Was ich gut finde

Was uns wichtig ist ...

Finanzierung über Projekte ist transparent

Aufzeigen, welche anderen Geldquellen erschlossen werden können

Regionale Ausrichtung als Chance

AG möglichst selbständig, losgelöst von Stadt mit finanzieller Absicherung durch Stadt

Wichtig, dass Stadt in AG Hauptverantwortlich ist und Garant bleibt (Aktienmehrheit) / Stadt muss stärker vertreten sein als Private

gut ausgestattete, flexible Halle mit guter Technik ist spannend (flexibles Preismodell nach Nutzung)

Ausstattung darf nicht generell an Kosten scheitern (Stichwort: Frauen-Wcs, Barrierefreiheit)

Betreiberin könnte Ausbau nach Bauabschluss vornehmen

Ausbaustandard, Kosten: gerne einfach und günstig

Beteiligungsschlüssel AG: 51 % minimale Beteiligung der Stadt Uster, zusammen mit Partnergemeinden sollten es min. 70 % sein

Zukünftige Nutzer sollen einbezogen werden, damit nur das Nötige gebaut wird

bezahlbare Mieten für kleinere Vereine, Zeughaus für ALLE

Infrastruktur ist wichtiger als viel Material (Zumieten ist einfacher) Technik könnte auch

Mitsprache der Stadt wichtig, gute Lösung, wie politisch weiterhin Einfluss genommen werden kann

Transparente Kosten / Kosten aufzeigen

Kommerzielle Anlässe als Quersubventionierung (in Form von abgestuften Mieten)

Anliegen definieren und Kosten prüfen

Nutzerwünsche und Folgekosten prüfen, damit es nicht teuer wird

Bindungsbedingungen (Bonsystem, Mitgliederboni etc) Ankermieter

Auslastung optimieren (flexible Mietkosten je nach Tag und Zeit, Mehrfachnutzung z.B. Kinosaal für Firmenpräsentationen)

Attraktivität über Kontaktpflege auch ausserhalb Usters steigern (Banken etc.)





3. Abschluss und nächstes Meeting

Barbara Thalmann bedankt sich für das engagierte mitwirken. Die Echogruppe trifft sich noch vor dem Sommer mit dem Schwerpunkt «Präsentation/Reflexion Betriebskonzept». Dabei sind auch Informationen geplant zum Stand in den anderen Teilprojekten. Alle Informationen werden auf www.uster.ch/zeughaus öffentlich gemacht.

4. Folien Input Einleitung «Projektstand und anstehende Aufgaben»



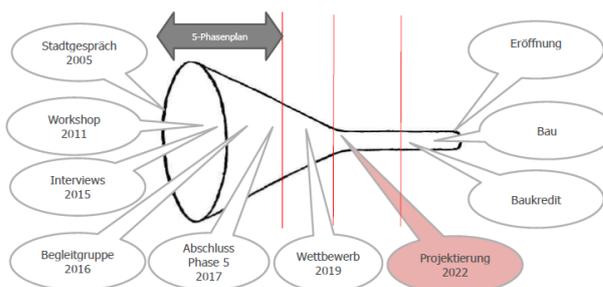
CHRISTIAN ZWINGGI
WAS BISHER GESCHAH...

- 1937 Die Stadt verschenkt das Zeughausareal (26'000 m²) dem Bund
- 1938 Bau von 4 Zeughäuser à 4'500 m²
- 1993 Fusion Zeughäuser Uster und Kloten-Bülach
- 2005 Stadtentwicklungsgespräch mit 200 Teilnehmenden
- 2007 Einstellung Zeughausbetrieb
- 2008 Rudimentäre Sanierung K1 (290'000)
- 2009 **Volkssentscheid zum 5 Phasenplan**
- 2010 Start Zwischennutzung
- 2012 Nutzungskonzept (GR)
- 2016 **Volkssentscheid zum Gestaltungsplan**
- 2017 Partizipativer Prozess zu Vision, Nutzung, Betrieb und Architektur
- 2017 Kauf des Areals für 4.7 Mio Fr.
- 2019 Architekturwettbewerb
- 2021 **Volkssentscheid Projektierungskredit**

Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022 5



PROZESS: KONKRETISIERUNG



Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022 7



Welche Konsequenzen hat ein langer Prozess?

- Geduld
- Beteiligte wechseln ständig
- Entscheidungen sind getroffen
- Stabsübergabe als Erfolgsfaktor
 - Kleine Schritte
 - Vorwärts gehen
 - Immer alle mitnehmen
 - Transparenz, offene Kommunikation
 - Z.B. Kulturgelage nach Ja zum Projektierungskredit



BEREITS VORHANDEN
WAS HABEN WIR BEREITS?

- Vision, Leitbild und Nutzungskonzept Zeughaus-Areal (GR, Weisung 102/2017)
- Zwischennutzung und Betriebsorganisation (GR, Weisung 102/2017)
- Entscheid Trägerschaft (GR, Weisung 102/2017)
- Wettbewerbsprojekt von EM2N, KUZU (SR, 2020)
- Auftrag und Kredit (2.3 Mio) für Projektierung (Volksentscheid, 2021)
- Projektstruktur (SR, 450/2021)
- 6 Teilprojekte (SR, 450/2021)



BEREITS VORHANDEN
LEITBILD ZEUGHAUSAREAL USTER

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
2. Urbanes Zentrum für Uster
3. Offen für alle
4. Lokal verankert und international vernetzt
5. Kuratierter und koordinierter Betrieb
6. Raum für Unbekanntes
7. Zahlbare Infrastruktur



BEREITS VORHANDEN
ZWISCHENNUTZUNG UND BETRIEBSORGANISATION

- Verein Zeughausareal Uster
 - Leistungskontrakt mit der Stadt Uster
 - Vorstand: Barbara Thalmann, Sabine Schenk, Gerad Jenni, Christian Zwinggi
 - Bewirtschafterin: Linda Bernhard
 - Technik: Timon Grob
 - Mitarbeit: Liv Jecklin
- Kostendeckende Bewirtschaftung
- Anzahl Vermietungen
- Viel los trotz Corona (H2U-Festival, Theater, Ausstellungen, ...)

Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022

12



BEREITS VORHANDEN
ENTSCHEID BETRIEBSORGANISATION

Beschluss Gemeinderat mit Weisung 102/2017:

1. Schritt: Delegation an einen Verein (bereits erfolgt)
2. Schritt: Umwandlung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft

Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022

13



BEREITS VORHANDEN
RAUMPROGRAMM FÜR BAUPROJEKT

- Grosser Saal (Ersatz Stadthofsaal)
- Kleiner Saal (Ersatz Kulturhaus Central)
- Kino (Ersatz Kulturhaus Central)
- Ausstellungsraum (Ersatz K2)
- Parkierung (Ersatz Schlüsselparkplatz)
- Gastronomie (Neu)

Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022

14



BEREITS VORHANDEN
BAUPROJEKT KUZU VON EM2N

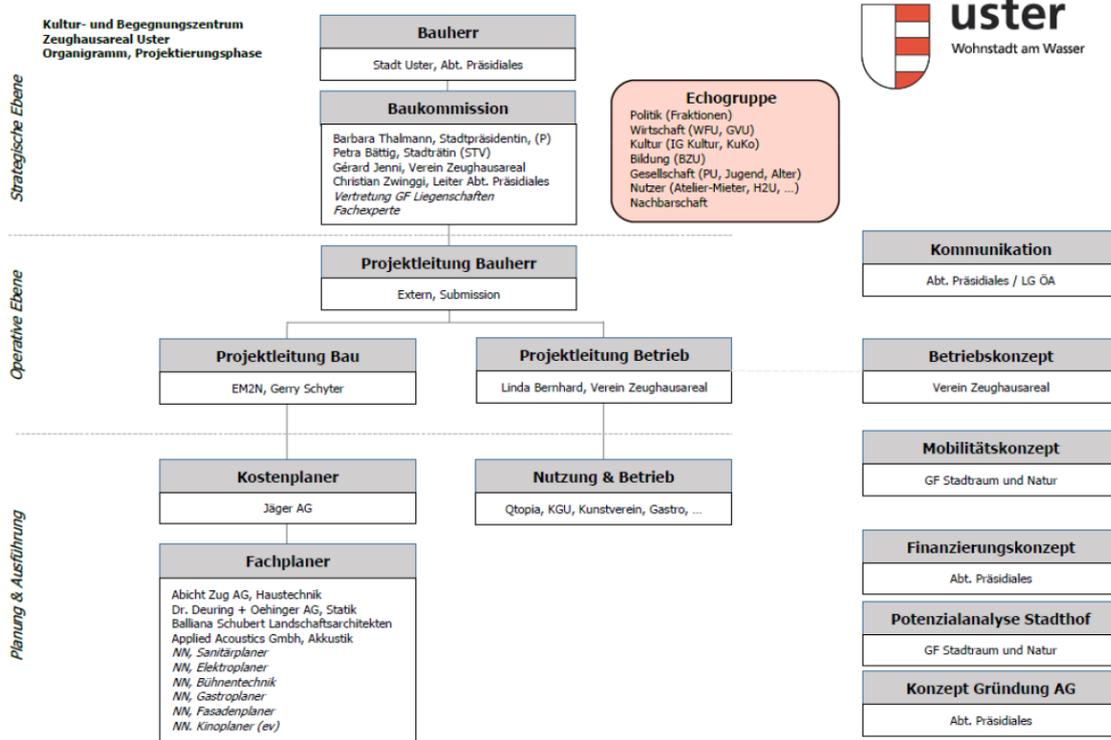


BEREITS VORHANDEN
AUFTRAG UND KREDIT (2.3 Mio) FÜR VORPROJEKT

- Teilprojekte
- Bauprojekt
- Mobilitätskonzept
- Bewirtschaftungskonzept
- Finanzierungskonzept
- Konzept Aktiengesellschaft für die Bewirtschaftung
- Potenzialstudie Areal Stadthofsaal

EchoGruppe Zeughaus, 26. Januar 2022

16



1. Oktober 2021/CZ

Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022

17



PROZESS PROJEKTIERUNG ZEITPLAN



Echogruppe Zeughaus, 26. Januar 2022

18