



Uster, 29.08.2023

Nr. 45/2023

V4.04.70

Zuteilung: KBG/RPK

WEISUNG 45/2023 DES STADTRATES: ZEUGHAUSAREAL, BAUPROJEKT KULTUR- UND BEGEGNUNGSZENTRUM; GENEHMIGUNG BAUKREDIT

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

1. Für die Neubauten «Grosser Saal» und «Kulturegal» des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal an der Berchtoldstrasse 10 und für die Sanierung des Zeughauses K2 wird ein Investitionskredit von 33.3 Millionen Franken exkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10%) bewilligt. Der Neubauanteil beträgt rund 24.5 Mio. Franken. Für die Sanierung des Zeughauses K2 entstehen gebundene Kosten in der Höhe von rund 7.8 Mio. Franken.
2. Für den Bau einer Parkgarage mit 72 Parkplätzen auf dem Zeughausareal an der Berchtoldstrasse 10 wird ein Investitionskredit von 3.3 Millionen Franken exkl. MWST (Kostengenauigkeit +/- 10%) bewilligt.
3. Die Vorlage wird den Stimmberechtigten in einer Variantenabstimmung unterbreitet:

Variante A: Investitionskredit von 36.6 Millionen Franken für den Neubau «Grosser Saal» und «Kulturegal» des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal an der Berchtoldstrasse 10 und der Sanierung des Zeughauses K2 inklusive eines Kredits von 3.3 Millionen Franken für den Bau einer Parkgarage mit 72 Parkplätzen.

Variante B: Investitionskredit von 33.3 Millionen Franken für den Neubau «Grosser Saal» und «Kulturegal» des Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal an der Berchtoldstrasse 10 und der Sanierung des Zeughauses K2 exklusive eines Kredits für den Bau einer Parkgarage mit 72 Parkplätzen.
4. Der Stadtrat bevorzugt die Variante A (Hauptvorlage).
5. Mitteilung an den Stadtrat.

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 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. allfällige Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	36.6 Mio. Franken (33.3 Mio. Fr. Hochbauten; 3.3 Mio. Fr. Parkgarage)
Einmalig Laufende Rechnung	keine
Folgekosten total - davon Kapitalfolgekosten - davon übrige Mehrkosten	Fr. 2.4 Mio. Franken Fr. 1.8 Mio. Franken (kein Bestandteil Globalkredite) Fr. 0.6 Mio. Franken im Globalkredit ab 2027 einzustellen

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

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

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc.

--

A. Ausgangslage

Auf dem Zeughausareal soll ein Kultur- und Begegnungszentrum entstehen. Geplant sind zwei Neubauten und eine Sanierung des bestehenden Zeughausgebäudes K2 als Ersatz für den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central sowie eine Parkgarage. Die neuen Bauten ergänzen die beiden denkmalgeschützten Zeughausbauten K1 und K2. Sie bieten mitten in der Stadt Räume für vielfältige öffentliche Nutzungen. Das Generationenprojekt ist in einem breit abgestützten Mitwirkungsprozess entstanden.

Die Stimmbevölkerung wird im Zusammenhang mit dem Kultur- und Begegnungszentrum über drei Vorlagen abstimmen:

1. Baukredit von 33.3 Mio. Franken für den Bau von Grosser Saal, Kulturregal, Sanierung K2.
2. Baukredit von 3.3 Mio. Franken für den Bau einer Parkgarage mit 72 Parkplätzen.
3. Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die das Areal bewirtschaften wird.

1. Zentrales Projekt der Stadtentwicklung

Das Zeughausareal ist von grosser Bedeutung für die Zentrumsentwicklung. Der östliche Teil des Areals gehört seit 2017 der Stadt. Als Eigentümerin und Bauherrin kann die Stadt mit einem eigenen Projekt einen wichtigen Beitrag zu einem attraktiven Stadtzentrum leisten. Die beiden Neubauten werden an zentraler Lage Räume für öffentliche Nutzungen schaffen und damit wesentlich zur Belebung des Stadtzentrums beitragen.

Das Projekt auf dem Zeughausareal ist aus zwei weiteren Gründen für die Zentrumsentwicklung von Bedeutung:

1. Es spielt das Stadthofareal frei, das ebenfalls im Besitz der Stadt ist und für Arbeit, Bildung, Wohnen oder eine Erweiterung des Stadtparks genutzt werden kann.
2. Das Parkhaus bietet Parkplätze für das fussgängerfreundliche Zentrum von Uster.

Mit dem Kultur- und Begegnungszentrum positioniert sich Uster als Bezirkshauptort und regionales Zentrum neben Zürich und Winterthur. Die Realisierung des Kultur- und Begegnungszentrums ist deshalb auch ein Schwerpunkt in der «Strategie Uster 2030» des Stadtrates.



Abbildung 1: Städtebauliche Eckpfeiler gemäss Testplanung Zentrum Uster 2017 (Bild: Büro 4)



2. Offen für alle

Das Zeughausareal ist bereits heute ein Begegnungsort für Uster und die Regionen Zürcher Oberland und Oberes Glattal. Hier treffen sich unterschiedliche Kulturen, Generationen, Unternehmen, Organisationen und Institutionen. Die Grundlage für die Nutzung und Entwicklung des Zeughausareals bildet das Leitbild, das 2017 in einem Mitwirkungsverfahren entstanden ist. Es legt fest, dass das Zeughausareal zahlbare Infrastrukturen bereitstellen soll für Unterhaltung, Kunst, Bildung, Vereinsnähe, Wirtschaftsveranstaltungen und Soziokultur. Nach dem Motto: Das Zeughausareal verbindet und ist offen für alle.

3. Ersatz für Stadthofsaal, Kulturhaus Central und Schlüsselparkplatz

Die beiden Neubauten ersetzen den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central. Der Stadthofsaal befindet sich im Besitz der Stadt Uster. Er wurde 1957 erstellt und müsste saniert werden. Das Kulturhaus Central wurde 2012 eröffnet als Provisorium für den Kulturraum «Qbus», der an der Braschlergasse einem Neubau weichen musste. Die Stadt konnte das ehemalige Kino Central mit einem befristeten Vertrag bis 2021 mieten. Nach Ablauf des befristeten Verhältnisses kann sie die Liegenschaft weiter nutzen, bis das Areal durch die Eigentümerschaft anderweitig genutzt wird.

4. Schlüsselprojekt für das kulturelle Zentrum Uster

Das Zeughausareal mit seinen Ateliers, Ausstellungsflächen und Gastronomiebetrieben hat sich in den letzten rund 10 Jahren zu einem lebendigen Ort für Uster und die Region entwickelt. Das Areal wird für Theaterproben, Ausstellungen, Musik- und Kulturvermittlungsevents oder Filmproduktionen wie die SRF-Serie «Neumatt» genutzt. Mit den beiden Neubauten werden die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Das Zeughausareal wird damit auch zu einem wichtigen Produktions- und Aufführungsort für Kultur und Kreativwirtschaft. Deshalb ist die Realisierung des Kultur- und Begegnungszentrums das Schlüsselprojekt des «Kulturkonzeptes 2020 - 2028».

5. Überzeugende Architektur

Das Bauprojekt «KUZU» stammt von EM2N Architekten aus Zürich. Sie haben 2019 den Architekturwettbewerb für das Kultur- und Begegnungszentrum gewonnen. Ihr Projekt ergänzt das nordöstliche Zeughaus K2 mit zwei einfachen Neubauten. «Durch die differenzierte Materialisierung der drei Baukörper Kulturregal, Kultursaal und Zeughaus K2 wird ein abwechslungsreiches Ensemble mit spezifischen räumlichen Qualitäten geschaffen». So äusserte sich die Wettbewerbsjury zum Projekt von EM2N. «Die städtebauliche Anordnung der Gebäude zum offenen Kulturhof hilft der Orientierung und schafft eine gemeinsame Mitte, wo auch Synergien der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen werden».



Abbildung 2: Ansicht von Süden: Links der Grosse Saal, hinten das Zeughaus K2, rechts das Kulturregal gemäss Planungsstand Vorprojekt (Bild: Nighthurse Images)

6. Erschliessung und Mobilität

Für das Bauprojekt wurde ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet. Dieses ist eine Voraussetzung für das Baugesuch.

Die grosse Mehrheit der Besucherinnen und Besucher wird mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Velo oder zu Fuss anreisen. Das Kultur- und Begegnungszentrum liegt rund 400 m vom Bahnhof Uster entfernt und ist bequem in 5 Minuten zu Fuss erreichbar. Zudem erhält das Areal eine eigene Bushaltestelle «Zeughausareal» an der Berchtoldstrasse. Diese liegt unmittelbar beim Eingang. Für Velos, E-Bikes und Motorräder stehen zahlreiche, teilweise gedeckte Abstellanlagen zur Verfügung.

Für die Autos soll unter dem «Grossen Saal» eine Parkgarage mit 72 Parkplätzen erstellt werden. Die Parkgarage wird über eine Rampe (Sammelbauwerk) von der Zürichstrasse her erschlossen.

Wenn bei Grossanlässen die Parkplätze in der Tiefgarage nicht ausreichen, stehen in den nahegelegenen Parkhäusern Illuster und Gerichtsplatz über 320 weitere Parkplätze zur Verfügung.

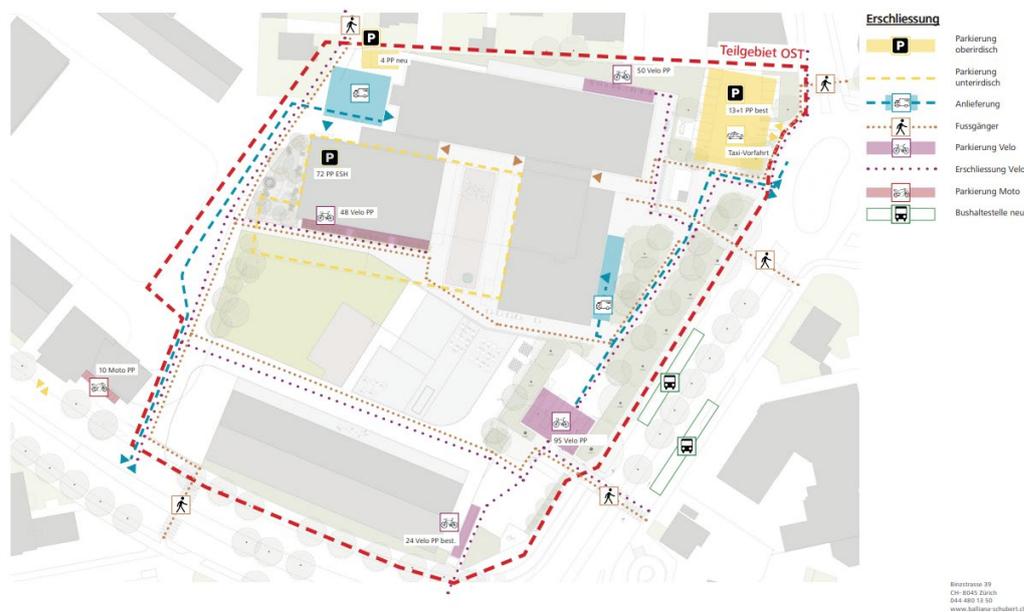


Abbildung 3: Erschliessung Zeughausareal (Bild: Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG)

7. Nachhaltigkeit

Das Kultur- und Begegnungszentrum ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Es ersetzt den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central, die beide eine schlechte Energieeffizienz aufweisen und mit fossiler Energie beheizt werden. Auf dem Zeughausareal hingegen wird in Zusammenarbeit mit der Energie Uster AG ein Erdsondenfeld erstellt. Dieses wird mit weiteren Erdsondenfeldern zu einem Energienetz verbunden. Die Erdsondenfelder versorgen das Areal im Sommer mit Kälte und im Winter mit Wärme. Auf den Dächern der Neubauten wird zudem eine Photovoltaik-Anlage erstellt.

Das Bauprojekt erfüllt die Vorgaben des Minergie-A-Standards und des Gebäudestandards 2019. Beide Neubauten werden nach ökologischen Kriterien und grösstenteils mit Holz gebaut. Die Infrastruktur wird – so weit wie möglich – aus den alten Veranstaltungsräumen übernommen. Zum Beispiel die Gastronomieküche aus dem Stadthofsaal oder Bühneneinrichtungen aus dem Kulturhaus Central.

8. Sorgfältiger Entwicklungs- und Mitwirkungsprozess

Die Entwicklung des Zeughausareals ist ein langfristiges Projekt. Am Anfang stand das Stadtentwicklungsgespräch im Jahr 2005 mit grosser Beteiligung der Bevölkerung. Seither hat die Stadt in jeder Projektphase die Mitwirkung und den Dialog mit den verschiedenen Anspruch- und Nutzungsgruppen gesucht.

- 2009 sagten 70% der Stimmberechtigten «Ja» zum Entwicklungskonzept.
- 2016 sagten 66% der Stimmberechtigten «Ja» zum privaten Gestaltungsplan.
- 2021 sagten 60% der Stimmberechtigten «Ja» zum für den Projektierungskredit.

Eine Echogruppe hat die Ausarbeitung des Bauprojekts begleitet. Die Gruppe umfasste rund 25 Personen aus Politik, Kultur, Gewerbe, Bildung, und Wirtschaft. Sie traf sich zu sechs gemeinsamen Workshops und weiteren Arbeitssitzungen.

B. Bauprojekt

Das bestehende nordöstliche «Zeughaus K2» wird mit zwei einfachen, in der Grösse und Struktur unterschiedlichen Bauten ergänzt:

1. Der «Grosser Saal», der als Ersatz für den Stadthofsaal zu verstehen ist.
2. Das «Kulturregal», welches das Kulturhaus Central ersetzen wird.

Das denkmalgeschützte Zeughaus K2 wird saniert und das Erdgeschoss als Foyer genutzt. Zwischen den drei Gebäuden entsteht mit dem «Kulturhof» ein öffentlicher Platz, der unterschiedlich genutzt werden kann. Die Parkgarage mit 72 Plätzen liegt unter dem «Grossen Saal» und wird über eine Rampe von der Zürichstrasse her erschlossen.

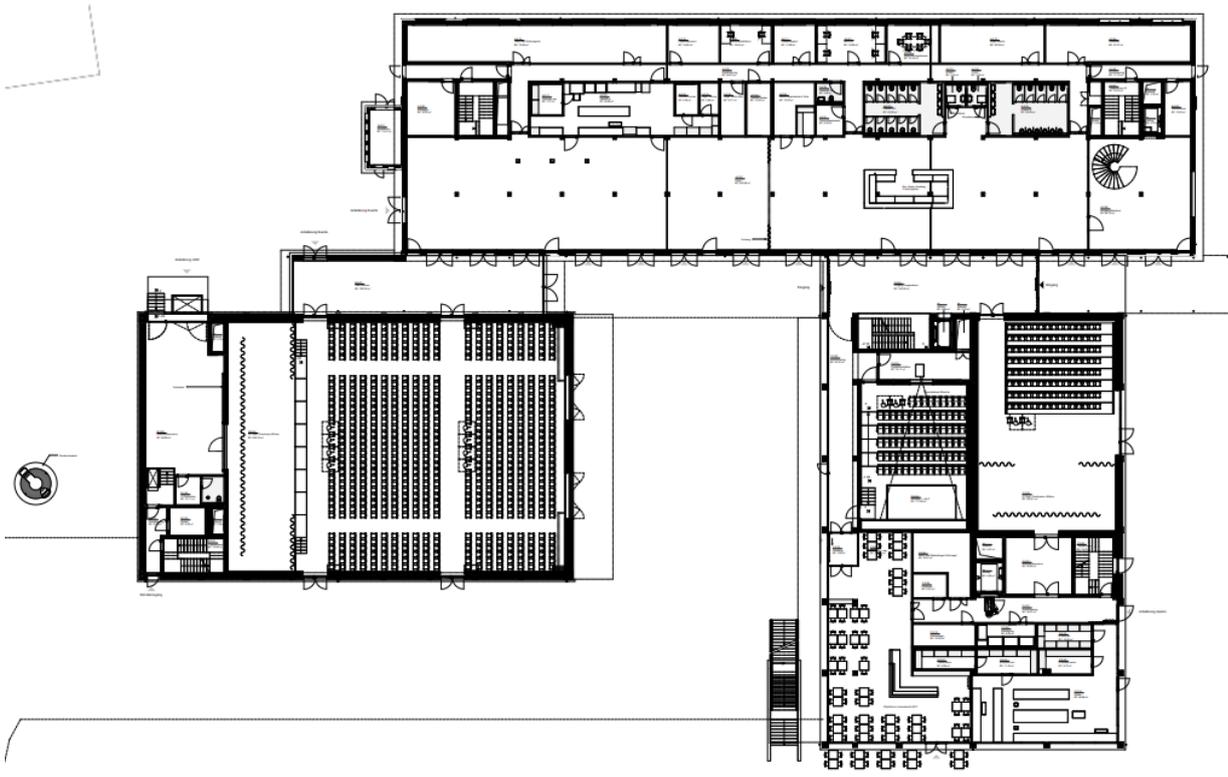


Abbildung 4: Grundriss und Aufriss des Kultur- und Begegnungszentrums gemäss Planungsstand Vorprojekt
(Bild: EM2N)

2. Raumprogramm

2.1. Grosser Saal

Der «Grosse Saal» ist der Ersatz des Stadthofsaals. Der Zuschauerraum bietet 700 Sitzplätze (645m²). Er ist ebenerdig und flach. Mit einem Vorhang lässt sich der Raum bei weniger Publikum optisch verkleinern. Der Zuschauerraum ist mit Akustikelementen ausgekleidet und verfügt über einen Parkettboden. Der Zutritt erfolgt durch das Foyer. Gegen den Kulturhof hin gibt es zwei grosse Tore. Sie können je nach Nutzung geöffnet werden, zum Beispiel beim H2U-Festival.

Die Bühne ist 1 Meter hoch und hat eine Fläche von 129 m². Sie lässt sich mit mobilen Elementen vergrössern, so dass zum Beispiel auch ein Orchester darauf Platz findet. Die Hinterbühne hat eine Fläche von 88 m². Sie dient für die Anlieferung mittels Hebebühne. Ebenfalls hinter der Bühne befinden sich die Künstlergarderoben im Erd- und im Obergeschoss.

Die Bühnentechnik ist so ausgelegt, dass sie für ca. 70-80% der Veranstaltungen ausreicht. Eine Akustikanlage für klassische Konzerte könnte optional nachgerüstet werden. Für weiteres Material, das je nach Veranstaltung dazu gemietet werden muss, gibt es Aufhängevorrichtungen.

Die Gebäudehülle ist so konzipiert, dass eine Beschallung der Halle bis zu einem Schallpegel von 100 Dezibel zulässig ist, ohne die gesetzlich geltenden Grenzwerte in der Nachbarschaft zu überschreiten. Das Gebäude ist zum Grossteil aus Holz konstruiert.

Nutzungsoptionen für den «Grossen Saal» sind: Konzerte (u.a. von Top-Classic-Zürich, Vereinsnähe, Tagungen und Kongresse, Theater (u.a. vom Theater Kanton Zürich), Wirtschaftsveranstaltungen (WFU, GVU), politische Veranstaltungen, Bildungsveranstaltungen (BZU) Ustertag-Feier, Neujahrsball und Veranstaltungen der Stadt Uster (Neujahrsempfang, Stadtpreise).



Abbildung 5: Grosser Saal mit 700 Plätzen gemäss Planungsstand Vorprojekt (Bild: Nighthorse Images)

2.2. Kulturregal

Das Kulturregal ist der Ersatz des Kulturhauses Central. Im Erdgeschoss befindet sich der «Kleine Saal». Die Bühne ist ebenerdig und ca. 100 m² gross. Die 120 Sitzplätze sind auf einer mobilen Tribüne angeordnet. Die Künstlergarderoben befinden sich hinter der Bühne im 1. Obergeschoss.



Abbildung 6: Das Kulturregal von der Berchtoldstrasse her betrachtet gemäss Planungsstand Vorprojekt (Bild: Nighthurse Image)

Die Bühnentechnik ist so ausgelegt, dass sie bei ca. 70-80% der Veranstaltungen ausreicht. Für weiteres Material, das gemietet werden muss, gibt es Aufhängevorrichtungen. Nutzungsoptionen für den kleinen Saal sind in erster Linie Theater- und Tanzproduktionen, Lesungen, Comedy-Vorstellungen oder Vorträge. Denkbar ist aber auch eine Nutzung bei grösseren Tagungen, wenn neben dem Grossen Saal noch weitere Räume benötigt werden.

Die beiden Kinosäle haben 80 bzw. 36 Plätze und befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Der grössere Saal hat eine kleine Bühne für Präsentationen oder Film-Gespräche. In den Kinos werden Publikumsfilme und Arthouse-Produktionen gezeigt. Die Kinos können auch genutzt werden für Präsentationen, Firmenschulungen, Bildungszwecke oder private Vorführungen.

Die «Gastronomie» im Erdgeschoss umfasst 310m². Sie hat je 80 Innen- und Aussenplätze. Die Küche wird auch für Cateringangebote im «Grossen Saal» genutzt.

Die «Kunstterrasse» liegt im 1. Obergeschoss. Dieser gedeckte Aussenraum ist 440m² gross. Die «Kunstterrasse» ersetzt den heutigen offenen Unterstand. Nutzungsoptionen sind Ausstellungen, Märkte, Public Viewings, Zeughausfester, H2U-Festival und andere temporäre Nutzungen.

Der Ausstellungsraum für Kunst befindet sich im 2. Obergeschoss. Er umfasst 285m² und ersetzt den Kunstraum im Zeughaus K2. Zum Kunstraum gehören ein Lagerraum und der Kunstbalkon als Aussenraum. Nutzungsoptionen sind Kunstausstellungen des Kunstvereins Uster, der Künstlergruppe Uster oder Projekte mit der Bechtler-Stiftung im nahen Zellweger-Areal.

2.3. Zeughaus K2

Die Erschliessung des «Grossen Saals» und des «Kulturregals» erfolgt durch das südliche Erdgeschoss des Zeughauses K2. Das Foyer ist 600m² gross und verfügt über eine Bar für die Pausenverpflegung. Im Erdgeschoss sind auch die WC-Anlage und die Aufbereitungsküche für den grossen Saal untergebracht. Auf der nördlichen Seite des Erdgeschosses sind die Büro der Betriebsführung, Lagerräume und Werkstätten angeordnet. Das Foyer kann genutzt werden für Empfang, Ticketverkauf, Barbetrieb, Vorträge, Stückführungen oder Meetings.

Der östliche Teil des Erdgeschosses ist für die Erschliessung der beiden Obergeschosse reserviert. Für diese Obergeschosse ist noch keine definitive Nutzung festgelegt. In der strategischen Planung des Stadtrates sind die Obergeschosse als zukünftiger Standort für die Stadt- und Regionalbibliothek vorgesehen. Die Umsetzung dieser Strategie stellt aber ein eigenes Projekt mit einem eignen politischen Prozess dar. Dieser Prozess wird zu einem späteren Zeitpunkt lanciert.



Abbildung 7: Das Foyer im Erdgeschoss des Zeughauses K2. (Bild: EM2N)

2.4. Parkgarage und Rampe (Sammelbauwerk)

Die Parkgarage umfasst 72 Parkplätze und liegt unter dem grossen Saal. Sie wird von der Zürichstrasse her über eine Rampe (Sammelbauwerk) erschlossen. Die Rampe erschliesst auch die Parkierung des westlichen Zeughausareals. Sie muss gemäss dem Gestaltungsplan in der ersten Bauetappe realisiert werden. Das Sammelbauwerk stellt ein eigenes Projekt dar mit einer eigenen Finanzierung. Es ist nicht Teil des Baukredites.

2.5. Aussenraum und Schlüsselparkplatz

Zwischen dem Kulturregal und dem grossen Saal entsteht mit dem Kulturhof ein rund 1'000 m² grosser öffentlicher Platz. Er kann genutzt werden für Festivals, Märkte, Public Viewings, Zeughausfester und andere temporäre Nutzungen.

Der mittlere Teil des Schlüsselparkplatzes dient als Erschliessungsfläche. Hier kommen die Besuchenden von der Bushaltestelle oder zu Fuss vom Bahnhof und dem Zentrum an. Auch die Zulieferung für die Gastronomie und das Kulturregal wird über den Schlüsselparkplatz abgewickelt. Der restliche Schlüsselparkplatz liegt ausserhalb des Planungs- und Kostenperimeters. Er wird vorerst nur rudimentär umgestaltet. Die Platanenallee bleibt erhalten. Als Ersatz für die drei Bäume,

die auf dem Baugrund des Kulturregals stehen und weichen müssen, werden zahlreiche neue Bäume auf dem Schlüsselparkplatz und am westlichen Rand des Areals gepflanzt. Auf dem Areal gibt es gedeckte Veloparkplätze.



Abbildung 8: Terrasse im Kulturregal, Planungsstand Vorprojekt (Bild: Nightnurse Images)



C. Investitionskosten Grosser Saal, Kulturregal, Sanierung K2 und Parkgarage

1. Investitionskosten nach Teilprojekt (politische Gliederung)

Grosser Saal (Ersatz Stadthofsaal)	Fr.	9 392 000
Kulturregal (ohne Gastronomie, Ersatz Kulturhaus Central)	Fr.	12 817 000
Gastronomie Kulturregal	Fr.	290 000
Untergeschoss Grosser Saal/Kulturregal ohne Tiefgarage	Fr.	1 011 000
Umgebung	Fr.	2 046 200
Sanierung Zeughaus K2 und Foyer	Fr.	7 755 000
Total Hochbauten exkl. MWST (+/- 10%)	Fr.	33 311 000
Parkgarage 72 PP (ohne Rampe, die ein eigenes Projekt darstellt)	Fr.	3 274 000
(Option: Reduktion 40 Parkplätze)	Fr.	(-732 000)
Total Parkgarage exkl. MWST (+/- 10%)	Fr.	3 274 000
Total Investitionskosten	Fr.	36 585 000

2. Investitionskosten nach Kostenart (technischer Gliederung)

Der Kostenvoranschlag des Planerteams von EM2N AG und Jäger Baumanagement AG vom 23. August 2023 beläuft sich auf 36.6 Mio. Franken exkl. MWST (+/- 10 %).

BKP	Arbeitsgattung	Betrag exkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1 848 000
2	Gebäude (inkl. Honorare)	Fr. 27 935 000
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 2 450 000
4	Umgebungsgestaltung	Fr. 1 469 000
5	Baunebenkosten	Fr. 1 500 000
6	Reserve Bauherr	Fr. 192 000
9	Ausstattung (Grundmodul)	Fr. 1 191 000
Total	Total exkl. MWST (+/- 10%)	Fr. 36 585 000



Anteil Sanierung Zeughaus K2 (gebundene Kosten)

Fr. 7 755 000

D. Veränderungen zwischen Projektstand Projektierungskredit und Bauprojekt

1. Rampe (Sammelbauwerk)

Gemäss Gestaltungsplan muss die Rampe für die Erschliessung der Parkgarage mit der ersten Bauetappe erstellt werden. Die Kosten sind hälftig zwischen dem Ost- und Westteil aufzuteilen. Bei der Berechnung des Projektierungskredites war die Rampe mit 2.1 Millionen Franken ein integraler Teil der Baukosten. Im vorliegenden Baukredit ist die Rampe nicht enthalten. Sie stellt ein eigenes Projekt mit einer eigenen Finanzierung dar. Die Gründe für die Ausgliederung in ein eigenes Projekt sind:

1. Bei den Investitionskosten für das Sammelbauwerk handelt es sich um gebundene Kosten, welche in die Kompetenz des Stadtrates fallen.
2. Rund die Hälfte der Kosten sind von den Baurechtsnehmern des Westteils zu finanzieren. Sie werden der Stadt zurückerstattet.
3. Im Baukredit für die Rampe sind auch die Kosten für die Trafostation enthalten, welche das gesamte Areal mit Strom versorgen. Auch die Hälfte dieser Kosten werden der Stadt zurückerstattet.

2. Innenausbau Gastronomie und Kino

Im Projektierungskredit waren die Kosten für den Innenausbau der beiden Kinosäle und der Gastronomie in der Höhe von 1.5 Millionen Franken nicht enthalten. Die Räume sollten nur im Edelrohbau erstellt und durch die Betreiber ausgebaut werden. Gemäss dem Betriebskonzept wird das Kino neu durch die Betriebsgesellschaft betrieben und die Gastronomie im ausgebauten Zustand verpachtet. Die Kosten für den Innenausbau sind im Baukredit enthalten.

3. Ausstattung / Möblierung

Im Projektierungskredit waren noch keine Kosten für die Ausstattung und Möblierung enthalten. Man ging damals davon aus, dass ein grösserer Teil der Ausstattung aus dem Stadthofsaal und dem Central wiederverwendet werden kann. Wegen des teilweise schlechten Zustandes und wegen technischer Inkompatibilität ist dies nicht im gewünschten Ausmass möglich. Für Ausstattung sind 1.2 Millionen Franken im Baukredit enthalten.

4. Mehrwertsteuer

Im Baukredit werden gegenüber dem Projektierungskredit die Kosten exklusive Mehrwertsteuer von 8.1% ausgewiesen. Diese Differenz beträgt rund 3 Millionen Franken. Grund dafür ist, dass gemäss Urteil 2C_2/2022 des Bundesgerichts Gemeinden anfallende Vorsteuern für Investitionen zurückfordern können, sofern mit der Investition steuerbare Erträge generiert werden (Vermietung an Dritte).



E. Folgekosten

Investitionskosten	Brutto	Fr.	36 585 000
Abzüglich Drittmittel ¹⁾	Kanton, Nachbargemeinden, Private	Fr.	0
Nettoinvestition		Fr.	36 585 000
Kapitalfolgekosten ²⁾		Fr.	1 840 336
(Abschreibungen)	33 Jahre	Fr.	(1 108 636)
(Verzinsung)	2%	Fr.	(731 700)
Betriebliche Folgekosten ³⁾	2 %	Fr.	731 100
Gebäudeunterhalt ⁴⁾	1 %	Fr.	365 850
Zwischentotal		Fr.	2 937 886
Abzüglich Folgerträge ⁵⁾		Fr.	500 000
Total Folgekosten		Fr.	2 437 886

- 1) Der Kanton prüft das Gesuch an den Gemeinnützigen Fonds erst nach Vorliegen der Baubewilligung. Stiftungen prüfen die Gesuche erst nach einer positiven Volksentscheid. Weil keine schriftlichen Beitragszusagen vorliegen, muss der höhere Bruttokredit ausgewiesen werden. Der Nettokredit inkl. Parkierung wird auf 25 Millionen Franken kalkuliert.
- 2) Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 2 % ausgegangen. Die Zinskosten reduzieren sich, wenn die Nettokosten dank Drittmitteln (Kanton, Nachbargemeinden, Private) sinken.
- 3) Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt mit 2 % der Bruttoanlagekosten bemessen. Die tatsächlichen betrieblichen Folgekosten werden aber weit tiefer ausfallen, weil das Areal an die Zeughaus Uster AG vermietet wird, welche den betrieblichen Unterhalt ausführt. Zudem fällt der betriebliche Unterhalt des Stadthofsaals und des Kulturhauses Central weg.
- 4) Der Gebäudeunterhalt entspricht 1 % des Versicherungswertes (BKP 2 und 3 = ca. 25 000 000 Franken)
- 5) Das Areal wird der Zeughaus Uster AG vermietet.



F. Projektoptionen

Gemäss der Weisung 63/2020 zum Projektierungskredit müssen mit dem Baukredit folgende Optionen ausgewiesen werden:

1. Die Zusatzkosten für einen Null-Energie-Standard
2. Die Minderkosten für 40 statt 72 Parkplätze

1. Nullenergie-Standard

Der Nullenergie-Standard wird hauptsächlich in Deutschland verwendet. Er wird erreicht, wenn ein Gebäude pro Jahr so viel Energie produziert, wie es auch verbraucht. Sehr nahe am Nullenergie-Standard ist der Minergie-A-Standard, mit dem Gebäude durch den gleichnamigen Verein zertifiziert werden. Der Minergie-A-Standard erfüllt alle Aspekte des bekannten Minergie-Standards. Darüber hinaus steht er wie der Nullenergie-Standard für eine positive Energiebilanz: Alle verbrauchte Energie wird durch selbst produzierte, erneuerbare Energien innert Jahresfrist gedeckt.

Die Neubauten erreichen den strengen Minergie-A-Standard dank guter Dämmung, und weil mit der Photovoltaik-Anlage und den Erdsonden auf dem Areal Strom, Wärme und Kälte selbst produziert werden können. Die geplanten Neubauten werden somit zu 100% mit erneuerbarer Energie versorgt.

Weil das vorliegenden Bauprojekt bereits den Minergie-A-Standard erfüllt, erübrigt sich das Ausweisen der Zusatzkosten für den Nullenergie-Standard. Die Investitionskosten für die Erdsonden, Wärmepumpen und das Anergienetz werden von der Energie Uster AG getragen. Diese wird die Anlage auch betreiben. Die Photovoltaik-Anlage wird aus dem jährlichen Kredit des Gemeinderates für Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Liegenschaften finanziert und ist deshalb nicht im Baukredit enthalten.

2. Parkierung

Für das Kultur- und Begegnungszentrum wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt. Dieses hat für die geplante Nutzung einen Mindestbedarf von 62 Parkplätze ermittelt. Maximal zulässig sind 166 Parkplätze. Für das Bauprojekt wurde ein tatsächlicher Bedarf von 90 Parkplätzen definiert. Dieser Bedarf wird mit 72 Parkplätzen in der Parkgarage und 18 oberirdischen Parkplätzen gedeckt. Die oberirdischen Parkplätze sind nur für den Betrieb und nicht für Besucherinnen und Besucher vorgesehen. Im näheren Umfeld stehen mit den Parkgaragen Illuster und Gerichtsplatz weitere Parkplätze zur Verfügung. Während den Spitzenzeiten (Wochenende, Abende) sind diese Parkplätze grösstenteils frei. Auf dem Schlüsselparkplatz werden im Gegenzug von den 78 Parkplätzen deren 64 aufgehoben. Gemäss dem Mobilitätskonzept wäre auch eine Null-Parkplatz-Lösung möglich. Für den Betrieb und die Vermarktung des Kultur- und Begegnungszentrums sind eigene Parkplätze ein Standortvorteil, auch wenn die meisten Besucherinnen und Besucher mit dem ÖV und Velo anreisen werden.

Die Parkgarage für 72 Parkplätze kostet rund 3.3 Mio. Franken. Dabei sind die Kosten für die Rampe (Sammelbauwerk) nicht enthalten. Die Rampe muss unabhängig von einem Parkhaus in der ersten Etappe gebaut werden. Die Kosten für die Rampe sind nicht im Baukredit enthalten. Es handelt sich um gebundene Kosten, die innerhalb eines separaten Projektes vom Stadtrat bewilligt werden.

Eine Reduktion auf 40 Parkplätze würde die Baukosten um 732'000 Franken entlasten. Die Einsparungen verlaufen nicht linear mit der Reduktion der Parkplätze. Der erste Parkplatz ist der Teuerste. Die Kosten für jeden weiteren Parkplatz nehmen ab. Bei 72 Parkplätzen kostet ein Parkplatz durchschnittlich 45'500 Franken. Bei 40 Parkplätzen erhöhen sich die durchschnittlichen



Kosten pro Parkplatz auf 63'500 Franken. Aus ökonomischer Sicht ist eine Reduktion auf 40 Parkplätze nicht sinnvoll. Zudem ist offen, ob auf dem Schlüsselparkplatz bei einer Reduktion die öffentlichen Parkplätze wie geplant aufgehoben werden können. Oberirdische Parkplätze würden die Parkgarage konkurrieren und zu unerwünschtem Suchverkehr führen.

Über den Baukredit von 3.3 Mio. Franken für die Parkgarage mit 72 Parkplätze soll die Stimmbevölkerung separat abstimmen. Entscheidet sich die Stimmbevölkerung gegen eine Parkgarage, stehen den Besucherinnen und Besucher Parkplätze in den umliegenden Parkhäusern zur Verfügung. Der Rückbau der Parkplätze auf dem Schlüsselparkplatz müsste in diesem Fall neu beurteilt werden.

G. Finanzierung, Drittmittel und Subventionen

Der Baukredit weist mit 36.6 Millionen Franken den Nettokredit aus. Die kalkulierten Drittmittel im Umfang von 12 Millionen Franken können finanzrechtlich nicht in Abzug gebracht werden, weil sie noch nicht gesichert sind. Sie sind aber zu beachten und können die Investitionskosten der Stadt auf ein Niveau von rund 24.6 Millionen Franken reduzieren.

1. Beitrag Kanton Zürich

Der Stadtrat wird beim Lotteriefonds des Kantons Zürich ein Unterstützungsgesuch über 10 Millionen Franken einreichen. Erste Kontakte mit den betroffenen Direktionen haben bereits stattgefunden. Das Gesuch liegt bereit. Es kann jedoch erst nach Vorliegen der Baubewilligung eingereicht werden.

Das Kultur- und Begegnungszentrum auf dem Zeughausareal wird eine neue Infrastruktur für die gesamte Region bereitstellen: sowohl für politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veranstaltungen, als auch für Bildung und Kultur. Uster als regionale Zentrum mit 36 000 Einwohnenden trägt immer mehr regionale Lasten, ohne dass dieses Engagement über einen Zentrumslastenausgleich kompensiert wird. Der Stadtrat appelliert deshalb an den Kanton, sich an der Erstellung der regional bedeutenden Infrastruktur auf dem Zeughausareal zu beteiligen.

Die langfristige Raumentwicklungsstrategie des Kantons Zürichs (LaRes, 2014) geht von einem starken Bevölkerungswachstum im Kanton aus. Damit dieses Wachstum gestaltet und die Qualität erhalten werden kann, muss die polyzentrale Struktur des Kantons Zürich gestärkt werden. Mit Investitionen in die Infrastruktur der mittelgrossen Städte können diese ihre Rolle als regionale Zentren besser wahrnehmen. Die regionalen Zentren entlasten wiederum die beiden Grossstädte Zürich und Winterthur. Das Publikum muss nicht immer nach Zürich oder Winterthur reisen, sondern kann Veranstaltungen vor Ort besuchen, was die Verkehrswege entlastet und Ressourcen schont.

2. Beitrag Stiftungen

Der Stadtrat hat bereits bei der Ernst-Göhner-Stiftung ein Gesuch für die Übernahme der Kosten für die Bühnentechnik eingereicht. Dieses Gesuch wird die Stiftung allerdings erst nach einem positiven Volksentscheid prüfen können. Weiter Gesuche an Stiftungen sind in Vorbereitung. Sie werden in Absprache mit der Zeughaus Uster AG eingereicht.

3. Finanzierung durch Zeughaus Uster AG

Neben der Stadt Uster wird auch die Zeughaus Uster AG Drittmittel generieren. So wird sie nach der geplanten Aktienkapitalerhöhungen Aktien im Wert von 1 Millionen Franken herausgeben.



Zeichnen sollen diese Aktien in erster Linie die Nachbargemeinden, Ankernutzer, private Anlegerinnen und Anleger oder Firmen. Weitere Erträge in der Grössenordnung von 500'000 Franken werden über Crowdfunding von Privaten erwartet und über Sponsoring erwirtschaftet.

4. Kostenreduktion durch Ablösung Stadthofsaal und Kulturhaus Central

Die beiden Neubauten auf dem Zeughausareal ersetzen den Stadthofsaal und das Kulturhaus Central. Dadurch wird das städtische Budget um Bewirtschaftungs- und Mietkosten entlastet. Im Fall des Stadthofsaals beträgt diese Einsparung netto 450 000 Franken pro Jahr. Beim Kulturhaus Central sind es 150 000 Franken pro Jahr.

5. Wertgewinn Stadthofareal

Das Stadthofareal wird dank dem Kultur- und Begegnungszentrum frei. Das attraktive, zentral gelegene Grundstück am Stadtpark kann für andere Zwecke genutzt werden. Das Beratungsunternehmen Wüst und Partner AG hat im Juni 2023 eine Potenzialanalyse für das Areal durchgeführt. Dabei wurden vier mögliche Szenarien untersucht. Bei einer maximalen Ausnützung mit einem Mix aus publikumsorientiertem Gewerbe im Erdgeschoss, Büronutzungen im 1. Obergeschoss und Wohnen in den weiteren Obergeschossen wurde ein potenzieller Marktwert von 14.8 Millionen Franken ermittelt. Dies würde einem Baurechtszins von 371 700 Franken pro Jahr entsprechen. Bei einer Gesamtbetrachtung sind die Chancen und Erträge zu berücksichtigen, die sich auf dem Stadthofareal durch die Realisierung des Kultur- und Begegnungszentrums ergeben würden.

6. Exkurs Kostenrichtwert

Der Gemeinderat hat am 22. Januar 2017 mit der Weisung 102/2017 einen Kostenrichtwert zu lasten der Stadt von 20 Mio. Franken definiert (Zielgrösse, ohne Land und Parkierung). Dieser Kostenrichtwert verstand sich ohne Drittmittel. Der Bruttokredit betrug zu diesem Zeitpunkt 35 Millionen Franken. Addiert man zu den damaligen Baukosten die Teuerung (13%) hinzu und integriert die Kosten für Projektänderungen, so wird der Kostenrichtwert weiterhin eingehalten. Wenn die Drittmittel im kalkulierten Umfang von 12 Millionen akquiriert werden können, wird der Nettokredit zu lasten der Stadt mit rund 24.6 Millionen (inkl. Parkierung, bzw. 21.3 Millionen ohne Parkierung) eingehalten. Würde man zudem den Wertgewinn durch das freiwerdende Stadthofareal einbeziehen (maximal 14.8 Millionen Franken), sähe die Rechnung noch besser aus.

H. Betrieb

Die Bewirtschaftung des Zeughausareals erfolgt heute durch den gleichnamigen Verein, der mit der Stadt einen Leistungskontrakt unterhält. Die Stadt stellt dem Verein das Zeughausareal mietfrei zur Verfügung. Der Verein wiederum vermietet die Räume zu einer Kostenmiete. Mit den Mieterträgen finanziert der Verein den Aufwand für Unterhalt, Vermietung und Kommunikation. Die Bewirtschaftung erfolgt somit kostenneutral.

Aufgrund der positiven Erfahrungen aus der Zwischennutzung soll der definitive Betrieb gleich organisiert werden. Anstelle eines Vereins wird eine gemeinnützige Aktiengesellschaft den Betrieb übernehmen. Die Stadt wird mindestens 66% der Aktien halten und mit der Zeughaus Uster AG einen Leistungsvertrag abschliessen. Für die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft ist eine Volksabstimmung nötig, die gleichzeitig mit der Abstimmung zum Baukredit stattfinden wird.

Das Betriebskonzept wurde im Frühling 2023 unter Mitwirkung der Echogruppe erarbeitet. Es sieht vor, dass die Zeughaus Uster AG in erster Linie Räume zur Verfügung stellt und Serviceleistungen zugunsten der Veranstaltungen und Kulturanbietenden erbringt. Die Kuratierung und Adressbildung erfolgt durch die Vermietungspraxis und die Kommunikation. Für die Programme und Inhalte sind



wie bisher die Akteurinnen und Akteure aus Gesellschaft, Kultur und Wirtschaft zuständig. Bei Bedarf wird die Stadt die Veranstaltungen und Produktionen wie bisher direkt aus den bestehenden Fördergefässen unterstützen. Die Vermietungspraxis wird durch einen Beirat begleitet und reflektiert. Der Beirat setzt sich aus verschiedenen Anspruchsgruppen zusammen und wird vom Stadtrat gewählt.

Der Vorteil des Bewirtschaftungskonzepts liegt darin, dass die Services und Bewirtschaftungsleistungen zentral, professionell und effizient erbracht werden können. Gleichzeitig kann den Programmanbietenden die nötige Freiheit und Unabhängigkeit gewährt werden (Bottom-up-Prozesse). Durch die Begleitung des Beirats wird sichergestellt, dass sich das Zeughausareal gemäss seinem Leitbild entwickelt und für alle offenbleibt.

I. Terminplanung

Genehmigung Bauprojekt durch SR	29. August 2023
Baueingabe	18. September 2023
Genehmigung Baukredit durch GR	13. November 2023
Genehmigung Baukredit durch Volk	3. März 2024 / 9. Juni 2024
Baubewilligung	September 2023 bis Februar 2024
Bauplanung	Juli 2024 bis August 2025
Baubeginn	August 2025
Baufertigstellung	Juli 2027
Eröffnung	September 2027



J. Projektorganisation

1. Baukommission

- 1.1. Stimmberechtigte Mitglieder
 - Barbara Thalmann, Stadtpräsidentin (Vorsitz)
 - Petra Bättig, Stadträtin Soziales
 - Gérard Jenni, Vorstand Verein Zeughausareal

- 1.2. Mitglieder ohne Stimmrecht
 - Christian Zwinggi, Abteilungsleiter Präsidiales, Projektleiter
 - Adrian Humbel, Conarenco AG, Bauherrenvertreter
 - Bernd Druffel, EM2N, Architekt
 - Florin Fuchs, Jäger Baumanagement, Generalplaner
 - Linda Bernhard, Bewirtschafterin Zeughausareal
 - Fabian Pevarelli, GF Liegenschaften

2. Planerteam

Architektur/Generalplaner	EM2N, 8005 Zürich
Kostenplaner/Generalplaner	Jaeger Baumanagement AG, 8006 Zürich
Akustikplanung	Applied Acoustics GmbH, 4460 Gelterkingen
Baugrunduntersuchung	SC+P Sieber Cassina + Partner AG, 8004 Zürich
Bauherrenvertreter	Conarenco AG, 8032 Zürich
Bauingenieur	Dr. Deuring + Oehninger AG, 8401 Winterthur
Bauphysik	Durable Planung und Beratung, 8045 Zürich
Brandschutzplanung	BIQS Brandschutzingenieure AG, 4055 Basel
Bühnenplaner	Conceptions AG, 6343 Rotkreuz
Elektroplanung	Enerpeak AG, 8600 Dübendorf
HLK-Ingenieur	Abicht AG, 8952 Schlieren
Mobilitätskonzept	Synergo GmbH, 8045 Zürich
Plotcenter	Plotjet AG, 8600 Dübendorf
Gastroplaner	GKP-Plus, 9326 Horn



Sanitärplanung	Abicht AG
Tür- und Sicherheitsplanung	R+B engineering ag, 8005 Zürich
Verkehrsplaner	IBV Hüsler, 8001 Zürich
Werkleitungsplaner	Tantanini & Partner AG

K. Kreditbewilligung

Bewilligung eines Investitionskredits von 33.3 Mio. Franken exkl. MWST für die Hochbauten des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughaus (Grosser Saals, Kulturregal, Sanierung K2)

Bewilligung eines Investitionskredits von 3.3 Mio. Franken exkl. MWST für die Parkgarage des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughaus.

Kostenvoranschlag für beide Kredite +/- 10 %, Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex für Hochbauten, Grossregion Zürich, April 2023 von 140.5 Punkten (Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber