



Bestätigung zur Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024 / Abstimmung über die Vorlage „Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft mit einer Beteiligung der Stadt Uster im Umfang von 1 Million Franken (Zeughausarealverordnung)“

1. Zuhanden des Gemeindeamtes des Kantons Zürich wird bestätigt, dass in der kommunalen Volksabstimmung vom 9. Juni 2024 mit der Vorlage „Gründung der Zeughaus Uster AG“ die Zeughausarealverordnung gemäss Anhang als Rechtsgrundlage für die Gründung der gemeinnützigen Zeughaus Uster AG und für die Ausgliederung der Bewirtschaftung, des Betriebs und der Entwicklung des Zeughausareals Uster auf diese Gesellschaft angenommen worden ist.
2. Mitteilung an
 - Stadtpräsidentin Barbara Thalmann
 - Stadtschreiber Pascal Sidler
 - Stellvertretender Stadtschreiber Jörg Schweiter
 - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
 - Rechtsanwalt Arthur Frauenfelder, Schiller Rechtsanwälte, 8401 Winterthur

Mit freundlichen Grüßen
Im Namen des Stadtrates

Die Stadtpräsidentin:

Barbara Thalmann

Der Stellvertretende Stadtschreiber:

Jörg Schweiter

Anhang
Zeughausarealverordnung



Zeughausarealverordnung

(Beschluss des Gemeinderates Uster vom 22. Januar 2024)

Die Zeughausarealverordnung wird, gestützt auf §§ 65-70 des Gemeindegesetzes sowie Art. 14 Ziff. 2 der Gemeindeordnung wie folgt erlassen:

I. Einleitung

Art. 1 Zweck und Gegenstand

Diese Verordnung regelt die Ausgliederung der Bewirtschaftung, des Betriebs und der Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) aus der Stadtverwaltung sowie die Übertragung dieser Aufgaben auf die gemeinnützige Zeughaus Uster AG. Überdies legt sie die Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der neuen Trägerschaft fest.

II. Ausgliederung und neue Trägerschaft

Art. 2 Ausgliederung

¹ Die Bewirtschaftung, der Betrieb und die Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) als Kultur- und Begegnungszentrum werden aus der Stadtverwaltung ausgegliedert und der Zeughaus Uster AG übertragen.

² Das Zeughausareal Uster, Teilgebiet Ost (Grundstück Kat. Nr. B7578 mit vorhandenen Bauten und Einrichtungen, exklusive Tiefgarage und Obergeschoss von Zeughaus K2) wird der Zeughaus Uster AG für diesen Zweck zu Besitz, Gebrauch und Nutzung überlassen. Das Eigentum am Areal verbleibt bei der Stadt.

Art. 3 Gründung Aktiengesellschaft

¹ Die Zeughaus Uster AG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Obligationenrecht mit Sitz in Uster.

² Die Gesellschaft bezweckt die Bewirtschaftung, den Betrieb und die Entwicklung des Zeughausareals Uster (Teil Ost) als Kultur- und Begegnungszentrum gemäss den Vorgaben dieser Verordnung. Im Wesentlichen verfolgt sie ihren Zweck durch die Vermietung oder Verpachtung der vorhandenen Räumlichkeiten, die Koordination der verschiedenen Nutzeraktivitäten und den Betrieb einer Geschäftsstelle. Einzelne Teilbetriebe kann die Gesellschaft als untergeordnete Nebentätigkeit selbst führen. Zudem unterstützt sie die Stadt Uster bei der Drittmittelbeschaffung und Einrichtung der Neubauten auf dem überlassenen Grundstück.

³ Die Zeughaus Uster AG wird von der Stadt mit einem Grundkapital von einer Million Franken gegründet. Die Aktien werden in bar liberiert.

Art. 4 Kapitalerhöhung und Drittbeleihungen

¹ Die Zeughaus Uster AG kann ihr Grundkapital nach Bedarf erhöhen.

² Bei der Gründung der Gesellschaft wird der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital innerhalb von fünf Jahren seit Eintragung im Handelsregister durch die Ausgabe neuer Aktien um maximal 500 000 Franken zu erhöhen (Kapitalband). Das Bezugsrecht der bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre kann dabei unter Beachtung von Absatz 5 beschränkt oder ausgeschlossen werden.



³ Die durch Kapitalerhöhungen geschaffenen Aktien können insbesondere an andere Gemeinwesen, Gesellschaften und Personen, welche die Entwicklung und den Betrieb des Zeughausareals unterstützen möchten, ausgegeben und übertragen werden.

⁴ Die Statuten der AG können die Übertragbarkeit der Aktien einschränken.

⁵ In jedem Fall bleibt eine Mehrheit von 66 % der Aktien und Stimmrechte bei der Stadt.

Art. 5 Gemeinnützigkeit

¹ Die Zeughaus Uster AG ist nicht gewinnstrebig. Sie schüttet weder Dividenden noch andere geldwerte Leistungen an ihre Aktionärinnen und Aktionäre aus. Zulässig sind Gratiseintritte und massvolle Vergünstigungen zur Förderung der Verbundenheit mit dem Zeughausareal.

² Den Mitgliedern des Verwaltungsrats kann eine Entschädigung für die Teilnahme an Sitzungen, dem Präsidenten oder der Präsidentin des Gremiums überdies ein Entgelt für die Vorsitzendenfunktion ausgerichtet werden. Im Interesse der Gesellschaft aufgewendete direkte Auslagen werden vergütet.

Art. 6 Übernahme von Personal

¹ Das Personal der Zeughaus Uster AG wird mittels privatrechtlicher Arbeitsverträge angestellt.

² Soweit die Zeughaus Uster AG bisherige Angestellte der Stadt oder des Vereins Zeughausareal Uster übernimmt, dürfen die Anstellungsbedingungen für die betroffenen Personen während mindestens drei Jahren nicht verschlechtert werden.

Art. 7 Geschäfts- und Vermögensübergang

¹ Die Zeughaus Uster AG nimmt jene Aufgaben wahr, die bisher der Verein Zeughausareal Uster wahrgenommen hat. Der Verein wird aufgelöst. Die Stadt überträgt die Vermögenswerte sowie die laufenden Berechtigungen und Verpflichtungen des aufgelösten Vereins auf die Zeughaus Uster AG.

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

III. Aufgaben, Finanzierung und Betrieb der Zeughaus Uster AG

Art. 8 Leistungsauftrag

Die Zeughaus Uster AG hat den Auftrag, das Zeughausareal Uster (Teil Ost) als attraktiven Kultur- und Veranstaltungsort für die Stadt Uster zu bewirtschaften und zu entwickeln. Das Areal soll Möglichkeiten für Kultur, Innovation, Begegnung und Dialog schaffen. Für ein vielfältiges Publikum werden Räume und Infrastruktur zur Verfügung gestellt.

Art. 9 Vergabe- und Benützungsbedingungen

¹ Die Lokalitäten des Zeughausareals (Teil Ost) sind zu Bedingungen zu vermieten und zu verpachten, welche insgesamt mindestens die Kosten der Bewirtschaftung decken.

² Der Stadtrat stellt sicher, dass die Zeughausareal Uster AG berechtigten Vereinen und Benutzergruppen Vergünstigungen gemäss den einschlägigen städtischen Reglementen gewährt. Beteiligen sich Nachbargemeinden substanzell am Aktienkapital der Zeughaus Uster AG, können ihren Vereinen und Benutzergruppen analoge Vergünstigungen gewährt werden.



Art. 10 Leitbild und Betriebskonzept

- ¹ Für die Vermietung und Verpachtung der Lokalitäten, die Angebotsentwicklung und die Programmgestaltung auf dem Zeughausareal (Teil Ost) beschliesst der Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG ein Leitbild und ein Betriebskonzept.
- ² Vor dem Erlass und vor beabsichtigten Änderungen des Leitbilds und des Betriebskonzepts wird der Stadtrat zur Stellungnahme eingeladen.

Art. 11 Finanzierung

Die Zeughaus Uster AG finanziert sich aus ihrem Kapital, den übernommenen Vermögenswerten, den Miet- und Pachteinnahmen für die abgegebenen Lokalitäten, allfälligen Subventionen und Betriebsbeiträgen sowie den Einnahmen der Geschäftsstelle und allenfalls selbst geführter Teilbetriebe.

Art. 12 Beitragsleistungen der Stadt

- ¹ Die Stadt überlässt der Zeughaus Uster AG das Areal und die darauf befindlichen Bauten und Einrichtungen in betriebstauglichem, sicherem Zustand.
- ² Die Überlassung zu Besitz, Gebrauch und Nutzung kann in Form einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe oder als Miete, verbunden mit einer städtischen Subvention maximal im Umfang der Mieteinnahmen, erfolgen. Welche Überlassungsform umgesetzt wird, bestimmt der Stadtrat.
- ³ Die Stadt kommt für den Grundausbau (Rohbau II) und für alle Neubauten auf dem Zeughausareal (Teil Ost) auf.
- ⁴ Die Kosten für den regelmässigen Unterhalt sowie für den Betrieb und die Betriebseinrichtungen trägt die Zeughaus Uster AG.
- ⁵ Grössere Instandstellungskosten, wie alle Sanierungen an der Gebäudehülle oder an haustechnischen Anlagen übernimmt die Stadt Uster.

Art. 13 Leistungskontrakt

- ¹ Die Stadt schliesst mit der Zeughaus Uster AG einen unbefristeten Leistungskontrakt ab, in welchem die gegenseitigen Rechte und Pflichten sowie die Bedingungen der Zusammenarbeit näher geregelt werden.
- ² Der Leistungskontrakt kann von den Parteien unter Beachtung einer Frist von zwei Jahren jeweils auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Art. 14 Liquidationsfolgen

- ¹ Bei einer Liquidation der Zeughaus Uster AG erhält die Stadt soweit möglich den Nominalbetrag ihrer Aktien sowie den ihrer Beteiligung entsprechenden Anteil am allfälligen Rest des Liquidationserlöses.
- ² Über die weitere Verwendung dieser Mittel wird nach allgemeiner Zuständigkeitsordnung der Stadt entschieden; vorrangig sollen sie für eine anderweitige Förderung des Kulturbetriebs und der Entwicklung des Zeughausareals eingesetzt werden.

IV. Aufsicht

Art. 15 Grundsätzliches

- ¹ Die Zeughaus Uster AG plant, regelt und führt ihre Angelegenheiten im Rahmen dieser Verordnung und des Leistungskontrakts mit der Stadt selbständig.
- ² Die Oberleitung der Gesellschaft und die Oberaufsicht über deren Geschäftsbetrieb obliegen dem Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG.
- ³ Seitens der Stadt überwacht die Abteilung Präsidiales die Einhaltung dieser Verordnung und des Leistungskontrakts durch die Zeughaus Uster AG. Die Aktionärsrechte der Stadt werden durch den Stadtrat oder eine von ihm bezeichnete Vertretung ausgeübt.
- ⁴ Für die Überprüfung und Reflexion der Vermietungspraxis, Kuratierung und Adressbildung auf dem Zeughausareal (Teil Ost) wird ein Beirat in der Form einer beratenden Kommission des Stadtrats eingesetzt.

Art. 16 Aufsicht durch den Verwaltungsrat

- ¹ Der Stadtrat schlägt der Generalversammlung der Zeughaus Uster AG geeignete Personen zur Wahl in den Verwaltungsrat vor.
- ² Gewählten Verwaltungsratsmitgliedern, die als Mitglied der Stadtregierung oder als Angestellte der Stadtverwaltung angehören, kann der Stadtrat Weisungen für die Ausübung des Stimmrechts im Verwaltungsrat der Zeughaus Uster AG erteilen.

Art. 17 Information, Berichterstattung

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

Art. 18 Beirat

- ¹ Der Beirat gemäss Art. 15 Abs. 4 setzt sich aus 15 bis 30 Mitgliedern (einschliesslich Präsidium) zusammen.
- ² Die Mitglieder und das Präsidium des Beirats werden durch den Stadtrat ernannt.
- ³ Bei der Wahl ist eine repräsentative Vertretung der gesamten Bevölkerung sowie eine ausgewogene Beteiligung der relevanten Mieter-, Benutzer- und Besuchergruppen anzustreben.
- ⁴ Der Beirat überprüft und reflektiert die Vermietungspraxis, die Kuratierung und die Profilierung des Zeughausareals gemäss dem vorgegebenen Leitbild.
- ⁵ Der Stadtrat sorgt dafür, dass der Beirat periodisch über die Tätigkeit der Zeughaus Uster AG informiert wird und dass dessen Fragen, Anregungen und Vorschläge durch die zuständigen Organe der Aktiengesellschaft geprüft werden.



V. Einführungs- und Schlussbestimmungen

Art. 19 Vollzug

Der Vollzug dieser Verordnung, einschliesslich Gründung der Aktiengesellschaft und Abschluss des Leistungskontrakts mit der Zeughaus Uster AG, obliegt dem Stadtrat sowie den von ihm bezeichneten Verwaltungsstellen.

Art. 20 Inkrafttreten

Diese Verordnung bedarf der Bestätigung durch die Urnenabstimmung der Gemeinde sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach Vorliegen der genannten Entscheide wird sie durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

Durch den Regierungsrat am 23. Oktober 2024 mit Beschluss Nr. 1047 genehmigt.