

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 2. Juli 2025

717. Kulturfonds und Gemeinnütziger Fonds (Beitrag an die Stadt Uster für das Bauprojekt Kultur- und Begegnungszentrum Zeug- hausareal Uster)

Gemäss § 9 Abs. 1 und 2 des Lotteriefondsgesetzes (LFG, LS 612) entscheidet der Regierungsrat über Beiträge aus dem Kulturfonds, die höher als 1 Mio. Franken sind, und über sämtliche Beiträge aus dem Gemeinnützigen Fonds. Übersteigt der Beitrag 2 Mio. bzw. 1 Mio. Franken, bedarf der Entscheid des Regierungsrates der Genehmigung des Kantonsrates. Das fakultative Referendum ist jeweils ausgeschlossen.

Der Stadt Uster soll ein Beitrag von insgesamt 10 Mio. Franken (Teilbeiträge von 7 Mio. Franken aus dem Kulturfonds und 3 Mio. Franken aus dem Gemeinnützigen Fonds) für den Bau des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughausareal Uster gewährt werden. Die Teilbeiträge sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2025–2028 beider Fonds eingestellt und beide Fonds können diese Verpflichtungen mit den ihnen zugewiesenen Mitteln erfüllen.

I. Ausgangslage

Uster ist mit 37'000 Einwohnerinnen und Einwohnern die drittgrösste Stadt des Kantons Zürich; sie ist Bezirkshauptort und ein Zentrum für die Regionen Zürcher Oberland und Oberes Glattal. Auf dem Zeughausareal plant die Stadt ein Kultur- und Begegnungszentrum für Uster und die Region. Es ist vorgesehen, das denkmalgeschützte Zeughaus zu sanieren und zwei Neubauten und eine Parkgarage zu erstellen.

Die Stadt Uster hat im April 2024 beim Kulturfonds ein Gesuch um Unterstützung des Bauvorhabens «Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal Uster» in der Höhe von 10 Mio. Franken eingereicht.

Das Zeughausareal Uster hat eine Fläche von 25'000 m² und liegt mitten im Zentrum von Uster. Es ist bereits heute mit verschiedenen Zwischennutzungen ein Begegnungsort für alle. Die Entwicklung des Areals erfolgt in Etappen und unter Mitwirkung der Bevölkerung. Das Bauvorhaben stammt von EM2N Architekten, Zürich, und sieht zwei Neubauten und die Sanierung des denkmalgeschützten Zeughauses vor. Das Raumprogramm umfasst einen grossen Saal, eine kleine Bühne, zwei Kinos, einen Ausstellungsraum und ein Restaurant. Das Projekt ergänzt

die bestehenden Nutzungen, die aus Ateliers, Produktionsräumen, Jazzmuseum Swissjazzorama, einem Musiklokal und einem weiteren Restaurant besteht. Neben der kulturellen Nutzung steht die multifunktionale Infrastruktur auch Wirtschaftsorganisationen, Politik, Vereinen und Bildungsinstitutionen zur Verfügung.

2. Bedeutung des Projekts

Das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal ist ein bedeutendes Bauvorhaben für die Bevölkerung der Stadt Uster und der Regionen Zürcher Oberland und Oberes Glattal. Das Areal wird bereits heute zu rund einem Drittel von Personen und Organisationen genutzt, die nicht in Uster ansässig sind. Die Nutzung des Areals geht über den Bereich Kultur hinaus und steht der gesamten Bevölkerung offen.

Das Engagement der Stadt Uster für das Vorhaben ist beachtlich. Die Ustermer Stimmberchtigten haben dem Vorhaben wiederholt zugestimmt, zuletzt am 9. Juni 2024 dem Baukredit von 36,6 Mio. Franken. Die angrenzenden Bezirke und Gemeinden, die Standortförderung Zürcher Oberland, das kantonale Bildungszentrum Uster (BZU) und die Bechtler-Stiftung bekraftigen in ihren Stellungnahmen die regionale Bedeutung der zukünftigen Infrastruktur. Die umliegenden Gemeinden wollen das Vorhaben finanziell durch die Zeichnung von Aktien der Zeughaus Uster AG unterstützen.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein einzigartiges regionales Bauvorhaben im Kanton Zürich, das weder in dieser Art noch in absehbarer Zeit in einer anderen Stadt realisierbar ist.

3. Trägerschaft

Bauherrin und Gesuchstellerin ist die Stadt Uster. Sie hat den östlichen Teil des Zeughausareals am 28. Juni 2017 dem Bund für 4,77 Mio. Franken abgekauft. Seither gehört das Areal zur Hälfte der Stadt Uster, die andere Hälfte ist im Besitz der armasuisse. Das geplante Bauvorhaben wird auf der Hälfte erstellt, die der Stadt Uster gehört.

Die Bewirtschaftung des Areals wird der gemeinnützigen Zeughaus Uster AG übertragen. Eine gemeinnützige Aktiengesellschaft bietet die nötige unternehmerische und künstlerische Freiheit und gewährleistet gleichzeitig die staatliche Kontrolle durch einen Leistungsauftrag. Sie bietet zudem die Möglichkeit für eine Beteiligung Dritter.

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

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 und finanziellen Belange des Betriebs auf dem Zeughausareal zuständig.

Um die angestrebte Vielfalt zu gewährleisten, wurde ein Beirat gebildet, der aus Vertreterinnen und Vertretern aus den Bereichen Bildung, Kultur, Wirtschaft, Gewerbe, Quartier, Region usw. besteht.

4. Bauprojekt

Zeughaus «für alle»

Das Zeughausareal Uster liegt mitten im Zentrum von Uster und in Gehdistanz vom Bahnhof. Die meisten Bauten auf dem Areal stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

Das Zeughausareal ist mit den verschiedenen Zwischennutzungen bereits heute ein Begegnungsort für alle. Das Vorhaben hat zum Ziel, verstärkt für Menschen aus Uster, den Regionen Zürcher Oberland und Oberes Glattal sowie weiteren Gebieten des Kantons Zürich offenzustehen. In Zukunft treffen sich auf dem Areal noch mehr Menschen aus Kultur, Gesellschaft, Politik und Wirtschaft. Ein attraktives Gastronomieangebot wird das Areal zusätzlich aufwerten. Die geplante Grünfläche und weitere Freiräume werden einen attraktiven Treffpunkt für Familien, Gruppen und für die individuelle Erholung bieten.

Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst:

- multifunktionaler grosser Saal mit 700 Plätzen
- kleiner Saal mit 120 Plätzen mit Fokus Darstellende Kunst
- Kino mit zwei multifunktionalen Sälen mit 80 bzw. 40 Plätzen
- Ausstellungsraum mit Fokus visuelle Kunst
- Foyer mit Bar
- Restaurant mit 80 Sitzplätzen
- Tiefgarage mit 72 Abstellplätzen und Erschliessungsbau (Rampe)

Die multifunktional konzipierten Räume eignen sich für Veranstaltungen verschiedener Sparten und Grössen. Kulturelle Veranstaltungen, die heute im Kulturhaus Central Uster oder im Stadthofsaal (beide Gebäude werden abgerissen) stattfinden, werden auf das Zeughausareal übersiedeln. Dazu sind zusätzliche kulturelle Nutzungen aufgrund der neuen Infrastruktur zu erwarten.

Das BZU vereint seit 2019 die Kantonsschule, die Berufsfachschule und die Höhere Berufsbildung. Das BZU wird die Infrastruktur des geplanten Kultur- und Begegnungszentrums auf dem Zeughausareal mitbenutzen, weil beim Bau des BZU bewusst auf eine grosse Aula für grössere Unterrichtseinheiten und öffentliche Anlässe verzichtet wurde.

Das Areal ist attraktiv für Veranstaltungen des Gewerbeverbands und Wirtschaftsforums Uster, Kunden- und Mitarbeitendenanlässe des regionalen Gewerbes, zahlreiche lokale und regionale Gruppierungen sowie Tagungen und Kongresse.

Anlässe des gesellschaftlichen Lebens der gesamten Region erhalten in Zukunft auf dem Zeughausareal eine starke Präsenz – Volksfeste wie Ustertag, Neujahrsempfang, Neujahrsball, Preisverleihungen der Stadt Uster oder Gemeindeversammlungen von Nachbarsgemeinden können dort stattfinden. Neben Veranstaltungen von Vereinen werden auch sportliche Anlässe wie Uster on Ice, Public Viewings usw. auf das Areal ziehen.

Ein Foyer mit Bar und ein Restaurant stehen der Öffentlichkeit auch ausserhalb der Veranstaltungen zur Verfügung.

5. Zeitplan

Die Entwicklung des Zeughausareals ist ein langer Prozess, der bereits 2005 begann. Das Projekt ist in einem breiten, mehrjährigen Mitwirkungsverfahren entstanden. In jeder Phase war eine Begleit- oder Echogruppe involviert. Bisher fanden vier kommunale Volksabstimmungen statt.

Die Umsetzung des Vorhabens ist vom dritten Quartal 2026 bis zum vierten Quartal 2028 vorgesehen. Die Eröffnung des Areals soll nach heutiger Planung im vierten Quartal 2028 stattfinden.

Projektphasen	Beginn	Ende
Projektstart, Stadtentwicklungsgespräche, Raumkonzept	Q1 2005	Q1 2008
Zwischen Nutzung, Entwicklungskonzept, erste Volksabstimmung	Q2 2008	Q3 2009
Kaufrecht armasuisse, Gestaltungsplan, zweite Volksabstimmung	Q1 2009	Q2 2016
Grundstückkauf, Raumprogramm, Architekturwettbewerb	Q2 2017	Q3 2019
Konkretisierung, Projektierungskredit, dritte Volksabstimmung	Q1 2020	Q2 2021
Vorprojekt, Kostenvoranschlag, Baubewilligung	Q3 2022	Q1 2024
Vierte Volksabstimmung (Baukredit), Bauprojekt	Q3 2024	Q3 2025
Submission, Ausführungsplanung	Q3 2025	Q3 2026
Realisierung, Bauphase	Q3 2026	Q3 2028
Eröffnung	Q4 2028	

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Kosten

Die Baukosten für das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal betragen gemäss Abstimmungsweisung vom 9. Juni 2024 Fr. 36 585 000 (Genauigkeit von ±10%).

Nicht berücksichtigt sind dabei sämtliche Kosten der früheren Projektphasen wie zum Beispiel die Erarbeitung des Gestaltungsplans. Der Projektierungskredit von Fr. 2 300 000 wurde separat bewilligt und ist nicht in die Baukosten integriert, ebenso wenig wie die Kosten für den Landerwerb (4,77 Mio. Franken) und für die Arealerschliessung (Fr. 1 129 850).

Vorleistungen Stadt Uster	in Franken
Grundstückskosten	Q2 2017 4 770 000
Projektierungskredit	Q2 2021 2 300 000
Erschliessungsbauwerk	Q2 2023 1 129 850
Kapitalisierung Zeughaus Uster AG	Q2 2024 1 000 000
Zwischentotal	9 199 850

Gemäss Abstimmungsweisung vom 9. Juni 2024 werden die Baukosten des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughausareal wie folgt nach Arbeitsgattung aufgegliedert:

Baukostenplan (BKP)	Arbeitsgattung	in Franken (ohne MWSt)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1 848 000
BKP 2	Gebäude	27 935 000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	2 450 000
BKP 4	Umgebung	1 469 000
BKP 5	Baunebenkosten	1 500 000
BKP 6	Reserve Bauherrin	192 000
BKP 7	Ausstattung (Grundmodul)	1 191 000
Total Baukosten		36 585 000
Total Vorleistungen		9 199 850
Total		45 784 850

6.2 Finanzierung

Mit dem Bauvorhaben wird Infrastruktur erstellt, die von den Regionen Zürcher Oberland und Oberes Glattal genutzt werden wird und entsprechend konzipiert und dimensioniert ist. Uster kann die Investitionskosten für die regionale Infrastruktur allein nicht tragen und ist deshalb auf die Unterstützung von Kanton, Nachbarsgemeinden, Stiftungen, Privaten und Mieterschaften angewiesen.

Gesamtkosten		in Franken
Grundstückskosten	Q2 2017	4 770 000
Projektierungskredit	Q2 2021	2 300 000
Erschliessungsbauwerk	Q2 2023	1 129 850
Kapitalisierung Zeughaus Uster AG	Q2 2024	1 000 000
Baukredit	Q2 2024	36 585 000
Total		45 784 850

Finanzierung	
Stadt Uster	34 284 850
Kanton Zürich (ersucht)	10 000 000
Stiftungen (ersucht)	1 500 000
Total	45 784 850

6.3 Folge- und Betriebskosten

Die Folgekosten fallen nur bei der Stadt Uster als Bauherrin und die Betriebskosten bei der Zeughaus Uster AG als Betreiberin an.

Gemäss politischem Auftrag, Betriebskonzept und der heutigen Praxis wird die Zeughaus Uster AG das Areal kostendeckend bewirtschaften und ihre Aufwände durch die Vermietungserträge decken.

Für den Betrieb und die Akquisition von Drittmitteln von Privaten und Stiftungen hat die Stadt Uster am 28. Mai 2025 die gemeinnützige Zeughaus Uster AG gegründet, die ab 2026 auch das Areal bewirtschaften wird. Die Stadt Uster hat die Zeughaus Uster AG mit 1 Mio. Franken kapitalisiert. Die Statuten sehen eine Kapitalerhöhung von Fr. 500 000 vor, damit Aktien an Nachbarsgemeinden, Private und Mieterschaften herausgegeben werden können. Mit diesem Ertrag und weiteren Drittmitteln wird sich die Zeughaus Uster AG an den Ausstattungskosten beteiligen.

7. Beitragsgewährung

7.1 Regionale Bedeutung

Das Projekt ist für die Region hinsichtlich der finanziellen Dimensionen und der Verbindung von kulturellen, sozialen und bildungsspezifischen Nutzungen aussergewöhnlich. Das Kultur- und Begegnungszentrum Zeughausareal ist ein bedeutendes und zukunftsweisendes Bauvorhaben für die Regionen Zürcher Oberland und Oberes Glattal.

Der Region wird ein Vorhaben mit viel Potenzial in Aussicht gestellt – ein ideal umgenutztes Areal mit einem qualitativ hochstehenden Bauvorhaben und Nutzungsangeboten für breit gefächerte Interessenlagen. Dass das Projekt über die Stadtgrenzen hinaus von Bedeutung ist, belegt die Unterstützung von umliegenden Gemeinden. Es liegen Absichts-

erklärungen von fast allen Nachbarsgemeinden vor, das Projekt durch die Zeichnung von Aktien der Zeughaus Uster AG finanziell zu unterstützen. Stellungnahmen von beiden Bezirksverbänden, des BZU und der regionalen Standortförderung bezeugen die Wichtigkeit des Vorhabens für die Region.

Gemäss Prognosen wird die Wohnbevölkerung des Kantons Zürich bis 2050 um rund 450 000 Personen wachsen. Die Legislaturziele des Regierungsrates 2023–2027 stellen die Herausforderung des Wachstums ins Zentrum (vgl. RRB Nr. 871/2023). Die Qualität des Kantons Zürich als Arbeits- und Wohnort soll erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei spielt die Stärkung der regionalen Zentren eine bedeutende Rolle. Die Gemeinden arbeiten daran, dieses Wachstum aus einer regionalen Perspektive heraus zu gestalten und neue Infrastrukturen regional auszurichten (Arbeitsgruppe «Wachstum gestalten» des Verbands der Gemeindepräsidien des Kantons Zürich).

7.2 Kulturpolitische Beurteilung

Mit Bezug auf die Entwicklungen in der Region ist das Vorhaben attraktiv für ein kulturinteressiertes Publikum und Kulturakteurinnen und -akteure im Zürcher Oberland und Oberen Glattal und entspricht den Zielsetzungen der kantonalen Kulturpolitik. Die Stärkung der Kultur in den Regionen hat der Regierungsrat 2015 im Leitbild der kantonalen Kulturförderung (RRB Nr. 165/2015) als einen von vier Schwerpunkten verankert. Diese Strategie wird durch verschiedene Fördermassnahmen aktiv verfolgt, u. a. durch die Stärkung von regionalen Strukturen. Die Stadt Uster hat sich nach den Städten Zürich und Winterthur zu einer Stadt mit regionaler Zentrumsfunktion auch in der Kultur entwickelt. Mit der geplanten neuen Infrastruktur auf dem Zeughausareal wird die Kultur in und um Uster in ihrer Entwicklung gestützt und einem breiten Publikum zugutekommen.

7.3 Beurteilung durch die Baudirektion

Das Vorhaben ist nach Einschätzung des Amtes für Raumentwicklung beispielhaft im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit denkmalgeschützter Struktur und sowohl konzeptionell als auch architektonisch sehr gelungen.

Das Hochbauamt kommt in seiner Stellungnahme zu einer sehr positiven Beurteilung des Projekts. Die veranschlagten Baukosten von 36,6 Mio. Franken beurteilt es als plausibel und im Rahmen von vergleichbaren Projekten. Weiter kommt es zum Schluss, dass eine kantonale Unterstützung des Projekts in Relation zum Beitrag der Stadt Uster und der zumindest regionalen Bedeutung in der nachgesuchten Höhe angemessen ist.

7.4 Ersuchter Beitrag beim Kanton

Die Stadt Uster ersucht den Kanton um einen Beitrag von 10 Mio. Franken. Dieser Betrag ist als kantonaler Beitrag angemessen. Die Nutzung des Areals wird über den Bereich der Kultur hinausgehen, die derzeitige Nutzung und ein beträchtlicher Anteil der bereits festgelegten zukünftigen Nutzung des Areals sind kulturellen Ursprungs. Der Kulturfonds übernimmt mit 7 Mio. Franken den grösseren Anteil des kantonalen Beitrags, der Gemeinnützige Fonds den Rest von 3 Mio. Franken. Die Fachstelle Kultur als Geschäftsstelle des Kulturfonds ist die zentrale Ansprechpartnerin beim Kanton Zürich für die Stadt Uster. Sie ist zuständig für die kantonsinterne Koordination und ist für die zweckkonforme Verwendung der insgesamt gewährten Mittel im Rahmen ihrer gesetzlichen Zuständigkeiten verantwortlich.

Die Unterstützung des Vorhabens entspricht den Legislaturzielen des Regierungsrates, die Strukturen in den Regionen zu stärken und damit den Siedlungs- und Mobilitätsdruck im Zentrum Zürich zu mildern.

Beim Kultur- und Begegnungszentrum Zeughaus Uster handelt es sich um ein zukunftsweisendes Projekt, dessen Bedeutung weit über die Stärkung des kulturellen Lebens hinausgeht. Die Infrastruktur steht auch Wirtschaftsorganisationen, Politik, Vereinen und Bildungsinstitutionen zur Verfügung. Die gemeinsame Finanzierung des Vorhabens durch den Kulturfonds und den Gemeinnützigen Fonds ist daher sachgerecht.

Das Bauvorhaben ist gemeinnützig, ohne der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen zu dienen, es hat einen klaren Bezug zum Kanton Zürich und kommt in erster Linie dessen Bevölkerung zugute. Zudem kann von einer hohen Qualität und langfristigen Wirksamkeit ausgegangen werden. Es handelt sich um ein einmaliges, bedeutendes Bauvorhaben. Demnach sind die Voraussetzungen gemäss §§ 3 Abs. 1 und 6 Abs. 1 LFG erfüllt. Zudem sind auch die Voraussetzungen gemäss § 3 Abs. 1 lit. c der Kulturfondsverordnung (LS 612.3) und § 3 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Gemeinnützigen Fonds (LS 612.1) erfüllt, weil die Stadt Uster beträchtliche Eigenleistungen erbringt und es sich um ein ausserordentliches Vorhaben handelt. Der Stadt Uster ist deshalb für den Bau des Kultur- und Begegnungszentrums Zeughausareal ein Beitrag von 10 Mio. Franken zu gewähren.

Auf Antrag der Direktion der Justiz und des Innern
und der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Stadt Uster wird für das Bauprojekt Kultur- und Begegnungs-
zentrum Zeughausareal Uster ein Beitrag von Fr. 10'000'000 gewährt.
Davon gehen Fr. 7'000'000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungs-
gruppe Nr. 2934, Kulturfonds, und Fr. 3'000'000 zulasten der Erfolgs-
rechnung der Leistungsgruppe Nr. 4980, Gemeinnütziger Fonds.

II. Die Beitragsgewährung gemäss Dispositiv I steht unter dem Vor-
behalt der Genehmigung des Kantonsrates.

III. Die Direktion der Justiz und des Innern und die Finanzdirektion
werden beauftragt, Auflagen zu den Auszahlungsmodalitäten und zur
Berichterstattung zu erlassen.

IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung
an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde
erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen
Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder
genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu be-
zeichnen und soweit möglich beizulegen.

V. Mitteilung an die Stadt Uster, Stadtpräsidentin Barbara Thalmann
Stammbach, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, sowie an die Finanzdirek-
tion und die Direktion der Justiz und des Innern.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:



Kathrin Arioli