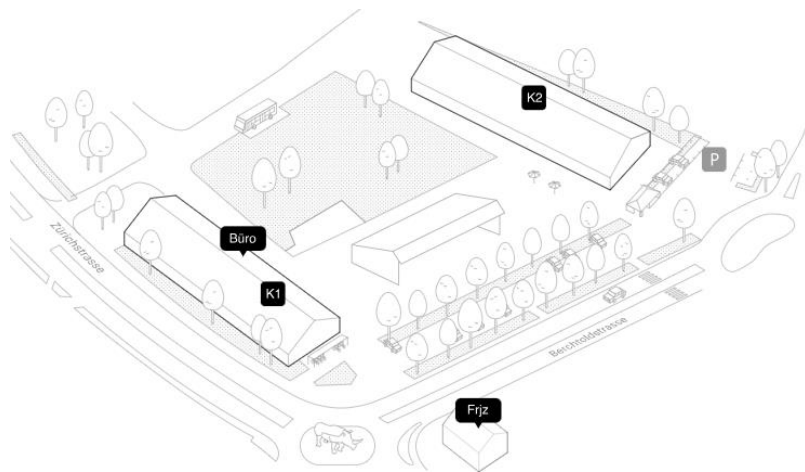


BETRIEBSKONZEPT

Zwischennutzung Zeughausareal K1 und K2

Stand 1. Januar 2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	2
2.	Verein Zeughausareal Uster	2
3.	Grundstück mit Kataster-Nr. B7578	2
4.	Gebäude.....	3
5.	Rechtliche Grundlagen.....	3
6.	Rollen und Zuständigkeiten.....	4
7.	Leitbild Zeughausareal Uster	4
8.	Nutzungen	5
9.	Betriebszeiten.....	5
10.	Kommunikation.....	5
11.	Immissionen/ Bewilligungen	6
12.	Veranstaltungen	6
13.	Parkieren / Zufahrt.....	6
14.	Abfall/Entsorgung	7
15.	Sicherheit	7
16.	Unterhalt des Mietobjekts.....	7
17.	Denkmalschutz.....	7
18.	Was tun im Notfall	8
19.	Genehmigung, Inkrafttreten und Anpassungen des Betriebskonzepts.....	8

1. Einleitung

Auf dem Zeughausareal entsteht ein neuer Kultur- und Begegnungsort. Seit dem 28. Juni 2017 ist die Stadt Uster Eigentümerin des Teilgebietes Ost des Zeughausareals mit Kat. Nr. B7578 samt den beiden Zeughausbauten K1 und K2.

Der Gestaltungsplan sieht im Ostteil eine öffentliche Nutzung vor. In der ersten Bauetappe sind zwei Neubauten im nördlichen Teil geplant, während das Gebäude K1 weiterhin zwischengenutzt werden kann.

2018 legte der Gemeinderat mit der Genehmigung des Leitbildes, des Betriebsmodells und des Raumprogramms die Basis für einen Architekturwettbewerb. Das Siegerprojekt «KUZU» von EM2N Architekten aus Zürich wurde als Vision für die Zukunft des Areals ausgewählt. Unter dem Motto «Zeughaus für alle» sollen Räume für Kultur, Wirtschaft, Politik, Gesellschaft und Bildung entstehen. Das Zentrum wird durch einen grossen Saal, eine kleine Bühne, zwei Kinosäle, einen Ausstellungsraum und ein Restaurant ergänzt. Neben den Neubauten wird das Zeughaus K2 saniert und eine Tiefgarage mit 72 Parkplätzen gebaut.

Seit 2019 bewirtschaftet der Verein Zeughausareal das Gelände im Auftrag der Stadt. Linda Bernhard ist seit 2020 als Bewirtschafterin tätig und begleitet die Weiterentwicklung des Areals.

Am 9. Juni 2024 stimmte die Ustermer Bevölkerung mit deutlicher Mehrheit für das Bauvorhaben und die Gründung der Zeughaus Uster AG als gemeinnützige Aktiengesellschaft. Dies ermöglicht die Umsetzung der Pläne, die 2024 in die Detailplanung gingen. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2026 vorgesehen.

2. Verein Zeughausareal Uster

Der Verein Zeughausareal Uster wird von der Stadt Uster mit einem Leistungskontrakt mit der Bewirtschaftung des Areals beauftragt. Der Verein wird durch einen Vorstand gelenkt.

Vorstandsmitglieder sind Stadtpräsidentin Barbara Thalmann, Christian Zwinggi (Abteilungsleiter Präsidiales) und Gérard Jenni (Fachvertreter).

Als ausführendes Organ des Vereins ist die Bewirtschafterin engagiert.

3. Grundstück mit Kataster-Nr. B7578



4. Gebäude

Zeughausgebäude K1

Nutzung	Kulturliegenschaft
Assek. Nr.	6823
EGID	201029276
Grundrissfläche	1452 m2
Geschosszahl	3
Heizung	Wärmepumpenanlage

Zeughausgebäude K2

Nutzung	Kulturliegenschaft
Assek. Nr.	6822
EGID	210258309
Grundrissfläche	1680 m2
Geschosszahl	3
Heizung	Keine

Holzunterstand

dient aktuell als gedeckte Eventzone

5. Rechtliche Grundlagen

Datum	Titel	Kommentar
20.11.2007	Rahmenbewilligung	Planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung des Gebäude K1 (Baugesuch Nr. 186-2007)
§1.11.2016	Gestaltungsplan	Grundlagen für die bauliche Entwicklung des Areals inkl. Westteil (Referenz: ARE 16-1208)
22.01.2018	Weisung 102/2017: Phase 5	GR-Beschluss und Auftrag zur Entwicklung inkl. - Leitbild - Raumprogramm & Auftrag-Architekturwettbewerb - Zwischennutzungskonzept - Bewirtschaftungskonzept -
10.04.2018	SRB 106: Umsetzung Phase 5	Auftrag für neue Mietverträge und Umsetzung Zwischennutzungskonzept. Festsetzung Sanierungskonzept K1 und Gestaltungskonzept Aussenraum.
02.10.2018	SRB 359: Vermietungskonzept	Autor: Fischer AG Immobilienmanagement
11.09.2019	Betriebskonzept	Autor: GF Liegenschaft, Beilage für Baugesuche
11.02.2020	SRB 44: Leistungskontrakt Bewirtschaftung	Leistungskontrakt an Verein Zeughausareal; Bewirtschaftung

6. Rollen und Zuständigkeiten

Verein Zeughausareal

Kuratierung und Entwicklung des Areals
Kontaktstelle für alle Mieter, Neuvermietungen, Bewirtschaftung aller Mietverhältnisse
Temporäre Vermietungen
Unterhalt des Gebäudes und des Aussenraums, Reparaturen
Kommunikation und Marketing

Stadt Uster, GF Gesellschaft

Projektleitung bei der Entwicklung des Zeughausareals
Auftraggeberin des Vereins Zeughausareals
Auftraggeberin des GF-Liegenschaften
Antrag und Bericht gegenüber Stadtrat und Gemeinderat

Stadt Uster, GF-Liegenschaften

Eigentümerin des Gebäudes, stellt dieses im Rohbau dem GF Gesellschaft zur Verfügung
Werterhaltender Unterhalt der Gebäudehülle (Rohbau, Dach, Fassade, Heizung, Erschliessung)
Vertragspartnerin für alle festen Mietverhältnisse, Ausstellung der Mietverträge, Inkasso

7. Leitbild Zeughausareal Uster

Das Zeughausareal ist ein Kristallisationspunkt für Usters Stadtleben und die Zentrumsentwicklung. Es bietet Raum für Kultur, Innovation, Begegnung und Dialog und richtet sich an ein vielfältiges Publikum.

Das Leitbild wurde am 5. April 2017 von der stadträtlich eingesetzten «Begleitgruppe Entwicklung Zeughausareal Phase 5» erarbeitet und am 22. Januar 2018 vom Gemeinderat verabschiedet. Es definiert die Kriterien und Ziele für die Entwicklung des Areals und bildet die Grundlage für die Arbeit des Vereins «Zeughausareal».

Leitbild

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.

8. Nutzungen

Dank seiner zentralen Lage ist das Zeughausareal ein vielseitiger Veranstaltungsort für kulturelle Events, Konferenzen, Seminare und andere Anlässe. Es bietet flexible Räumlichkeiten, die sowohl für öffentliche als auch private Veranstaltungen gemietet werden können.

Zusätzlich stehen Gewerbe- und Atelierflächen zur Verfügung, die vom Verein Zeughausareal Uster verwaltet werden. Diese Flächen können von Einzelpersonen, KMUs, Vereinen oder Gruppen gemietet werden. Leerstände werden im Zeughaus-Newsletter ausgeschrieben, und Interessierte können sich auf einer Warteliste eintragen.

9. Betriebszeiten

06:00–22:00 Uhr

Die Nachtruhe gilt von 22:00 bis 06:00 Uhr. Während dieser Zeit ist jeglicher Lärm, der die Ruhe oder den Schlaf stören könnte, untersagt.

An öffentlichen Ruhetagen sowie werktags von 12:00 bis 13:00 Uhr und von 20:00 bis 22:00 Uhr sind lärmintensive Arbeiten, Tätigkeiten und Veranstaltungen untersagt, wenn sie das Ruhebedürfnis Dritter unzumutbar beeinträchtigen.

Besondere Rücksicht ist auf die Nachbarschaft zu nehmen, damit der Betrieb keine Störungen verursacht. Bei berechtigten Beschwerden können polizeiliche Interventionen erfolgen.

Diese Regelungen gelten ebenso für den öffentlich zugänglichen Aussenbereich des Zeughausareals.

10. Kommunikation

Die Betriebsleitung ist die zentrale Ansprechperson für alle Belange rund um den Betrieb, darunter Mieterangelegenheiten, Vermietungen, Marketing und Kommunikation. Der Arealwart ist für den Unterhalt sowie das Fundbüro zuständig. Kontaktdaten sind auf der Webseite zeughaus-areal.ch veröffentlicht.

Mieter werden regelmässig über ein internes Mietermail sowie den allgemeinen Newsletter über wichtige Themen informiert. Es liegt in ihrer Verantwortung, diese Informationen zur Kenntnis zu nehmen und bei Bedarf an Hausgenossen, Teammitglieder oder Vereinsmitglieder weiterzuleiten.

Die Webseite bietet Informationen über das Areal, dessen Geschichte und Entwicklung sowie den Verein und die Mieterschaft. Zudem gibt es eine Programmseite für Veranstaltungen, eine News-

Seite für Mitteilungen, eine Übersicht über das Gastronomieangebot und Seiten zu Vermietungen und Kontaktmöglichkeiten.

11. Immissionen / Bewilligungen

Das Zeughausareal soll eine aktive Rolle bei der Belebung des Stadtzentrums Uster einnehmen und Raum für kulturelle Projekte/Begegnungen bieten. Die Immissionen (Lärm, Littering etc.) werden in diesem Zusammenhang betrachtet. Die Nutzung und die Beurteilung der Immissionen basieren auf der Handhabung des öffentlichen Grundes.

Veranstaltungen sind für die Finanzierung des Betriebs notwendig. Der Fokus der Bewirtschaftung liegt darin, die Immissionen aus Veranstaltungen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

12. Veranstaltungen

Für alle Veranstaltungen gelten die folgenden Vorschriften sowie die im Mietvertrag beigefügten Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Lärmintensive Veranstaltungen Aussenraum

Öffentliche Veranstaltungen im Aussenbereich bedürfen einer Bewilligung der Verwaltungspolizei der Stadt Uster. Informationen und Gesuchs Formulare sind unter www.uster.ch/bewilligungen verfügbar.

Zusätzliche Bewilligungen können erforderlich sein, z. B. für Festwirtschaften, Verkaufsstände oder Verlängerungen der Polizeistunde.

Veranstaltungen mit verstärkter Musik sind gemäss der Schall- und Laserverordnung (SLV) meldepflichtig. Anlässe ohne erhöhte Lärmemission, wie Versammlungen oder Spiele, können ohne Meldung durchgeführt werden.

Veranstaltungen nach 22:00 Uhr erfordern die Anwesenheit von mindestens einem Sicherheitsdienst-Mitarbeiter.

Die zuständige Bewilligungsinstanz ist die Abteilung Sicherheit, Verwaltungspolizei der Stadt Uster.

Lärmintensive Veranstaltungen Innenraum

Bei lärmintensiven Veranstaltungen in den mietbaren Eventräumlichkeiten sind die Mieter für die Einhaltung aller geltenden Vorschriften verantwortlich.

Veranstaltungen mit Musik unterliegen der Meldepflicht gemäss der Schall- und Laserverordnung (SLV). Die maximale Beschallungsgrenze in Innenräumen beträgt 85 dB(A).

Auf- und Abbauarbeiten müssen ausserhalb der Veranstaltungszeiten mit minimalen Lärmemissionen erfolgen. Für Veranstaltungen nach 22:00 Uhr ist mindestens ein Sicherheitsdienst-Mitarbeiter des Zeughausareals anwesend.

Die Bewilligungsinstanz ist die Bewirtschaftung des Zeughausareals Uster.

13. Parkieren / Zufahrt

Auf dem gesamten Gelände gilt ein Fahr- und Parkverbot. Die Zufahrt für Anlieferungen aufs Gelände erfolgt über die Zürichstrasse.

14. Abfall / Entsorgung

Die Abfallentsorgung ist Sache der Mietenden. Normaler Abfall ist in Ustermer-Säcken zu entsorgen. Kehrichtentsorgung ist jeden Montagmorgen. Sperrgut kann ebenfalls mit genügend Märkli neben den Container gestellt werden.

Wertstoffe (Karton, PET, Glas und Aluminium) sind zu trennen und an den entsprechenden öffentlichen Sammelstellen zu entsorgen.

15. Sicherheit

Die feuerpolizeilichen Bestimmungen und Brandschutzmassnahmen sind einzuhalten. Die Zufahrt für Rettungsdienste zu den Gebäuden muss jederzeit gewährleistet sein. Notausgänge und Fluchtwege müssen immer frei passierbar bleiben. Das Lagern jeglicher Materialien in den Fluchtwegen ist untersagt.

In den öffentlichen Bereichen, sowohl innen als auch aussen, darf kein Material gelagert werden.

Die Brandschutz- und Fluchttüren dürfen nur während Anlieferungen mit Keilen offengehalten werden. Nach Abschluss der Anlieferung sind die Keile zu entfernen, sodass die Türen wieder ordnungsgemäss schliessen.

Das Lagern von feuergefährlichen Materialien ist verboten. Abfälle, die bei der Verwendung solcher Materialien entstehen, müssen fachgerecht entsorgt werden. In den Räumlichkeiten ist die Benutzung und Lagerung von Gasflaschen untersagt.

Nach 19:00 Uhr sowie an Wochenenden sind die Haupteingangstüren zu verschliessen.

Das Rauchen ist in allen Räumlichkeiten verboten.

16. Unterhalt des Mietobjekts

Die Mieter verpflichten sich, ihre Mietobjekte in einem ordnungsgemässen Zustand zu halten. Aussenflächen sind in einem gepflegten Zustand zu halten, temporäre Lagerungen sind nicht gestattet.

17. Denkmalschutz

Das Zeughaus steht unter Denkmalschutz. Jegliche baulichen Eingriffe und Anpassungen sind bewilligungspflichtig und in jedem Fall vorgängig vom Vermieter bzw. der Betriebsleitung genehmigen zu lassen.

18. Was tun im Notfall

EVAKUATION ZEUGHAUS K1/K2 BERCHTOLDSTRASSE 10

EVAKUATION



ZUHÖREN UND BEFOLGEN

- Anweisungen der Alarmorganisation (Telefon, Lautsprecher), der Fluktpersonen und Informationsblätter befolgen



FLUCHT ANTRETEN

- Ruhig und schnell das Gebäude verlassen
- Fluchtwegbezeichnungen folgen
- Aufzüge nie benutzen



MITMENSCHEN

- Behinderte und Verletzte retten
- Sich nicht in Gefahr begeben!



VERSAMMELN

- Sich unverzüglich zum Sammelplatz begeben
- Sich nicht ohne Weisung vom Sammelplatz entfernen



ACHTUNG!

- Nie in den Gefahrenbereich zurückgehen



SAMMELPLATZ

Evakuierung

Zeughaus K1, K2

Sammelplatz

Parkplatz
Berchtoldstrasse

Bei Personenunterführung

VERHALTEN IM NOTFALL

FEUER



ALARMIEREN

- Ruhe bewahren
- Feuerwehr alarmieren, Tel. **118** oder Handfeuerlöscher betätigen
- Intern alarmieren Tel.



RETTEN UND WARNEN

- Hilfe leisten
- Gefährdete Personen alarmieren
- Behinderte und Verletzte retten



LÖSCHEN

- Feuer mit Handfeuerlöscher und/oder Wasserlöschposten bekämpfen
- Sich nicht in Gefahr begeben!



SCHLIESSEN

- Beim Herausgehen Türen und Fenster schließen (Rauch- und Feuerausbreitung verhindern)



ACHTUNG!

- Aufzüge nie benutzen

ERSTE HILFE



GRUNDSATZ

- Schauen (Situation überblicken)
- Denken ("Folgegefahren beachten")
- Handeln (Sich schützen, Unfallort sichern)



ALARMIEREN

- Ruhe bewahren!
- Ambulanz, Tel. **144**
- Interne Notfallnummer Tel.



BEI GEFAHR RETTEN

- Verletzte aus Gefahrenzone bringen (Vorsicht Rückenverletzung)
- Ruhe bewahren, vorsichtig arbeiten
- Sich nicht in Gefahr begeben!



ABC

- Sich selbst schützen!
- Beurteilung des Allgemeinzustands gemäss CAB (früher CAB)
- Erste Hilfemassnahmen



BETREUEN

- Verletzte bis zum Eintreffen der Rettungskräfte betreuen
- Rettungskräfte unterstützen

NOTRUFNUMMERN

Extern

Polizei	(0) 117
Feuerwehr	(0) 118
Ambulanz	(0) 144
TOX-Info	(0) 145
REGA	(0) 1414

ALARMIERUNG

Wo ist es passiert?
Ortschaft, Strasse, Hausnummer, Strassenabschnitt

Was ist passiert?
Feuer, Unfall, andere Ereignisse

Wie viele Menschen sind in Gefahr/verletzt?
Anzahl Personen/Verletzte

Was muss die Feuerwehr, Ambulanz, Polizei, REGA sonst noch wissen?
Verletzte, besondere Gefahren

Wer meldet?
Ihren Namen

Stadt Uster / Februar 2019 / GOE



uster
Wohnstadt am Wasser

19. Genehmigung, Inkrafttreten und Anpassungen des Betriebskonzepts

Das vorliegende Betriebskonzept tritt rückwirkend per 01.01.2025 in Kraft.

Das vorliegende Betriebskonzept ersetzt die Version vom 01.07.2021

Für das Betriebskonzept und allfälliger Änderungen und Anpassungen ist der Verein Zeughausareal verantwortlich.