



Uster, 10. Juli 2026
Nr. 510/2026
V4.04.71

Anfrage 510/2026 von Paul Stopper (BPU):

Zeughaus-Areal, Kosten und Nutzung des Nebengebäudes («Kultur-Regal») mit Kinos, einer Terrasse, Balkon, Ausstellungsräumen und einem Restaurant

Im Kredit von rund 37 Millionen Franken für das Zeughaus ist neben dem grossen Saal ein Nebengebäude, das sog. «Kultur-Regal», geplant. Gemäss der Weisung des Stadtrates an die Stimmberechtigten zur Abstimmung vom 9. Juni 2024 sei das Regal als Ersatz für das Kulturhaus Central gedacht. Im Erdgeschoss soll sich ein «Kleiner» Saal befinden. Die Bühne sei ebenerdig und rund 100 m² gross. Die 120 Sitzplätze seien auf einer Tribüne angeordnet. Die Bühnentechnik sei so ausgelegt, dass sie bei rund 70 bis 80 % der Veranstaltungen ausreiche. Nutzungsoptionen für den kleinen Saal seien in erster Linie Theater- und Tanzproduktionen, Lesungen, Comedy-Vorstellungen oder Vorträge. Denkbar seien aber auch Nutzungen bei grösseren Tagungen, wenn zusätzliche Räume benötigt würden.

Der grössere Saal habe eine kleine Bühne für Präsentationen oder Film-Gespräche. In den Kinos würden Publikums- und Autorenfilme gezeigt. Die Kinos könnten auch genutzt werden für Präsentationen, Firmenschulungen, Bildungszwecke oder private Vorführungen. Die beiden Kinosäle sollen über 80 beziehungsweise 36 Plätze verfügen. Sie befänden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss.

Neben den zwei Kinosälen soll im Erdgeschoss noch ein Restaurant mit je 80 Innen- und Aussenplätzen eingerichtet werden. Die Küche könne auch für Catering-Angebote im «Grossen Saal» genutzt werden.

Die «Terrasse» liege im 1. Obergeschoss. Dieser gedeckte Aussenraum solle den heutigen offenen Unterstand ersetzen. Nutzungsoptionen seien Ausstellungen, Märkte, Public Viewings, Zeughausfester, H₂U-Festival und andere temporäre Nutzungen.

Der «Ausstellungsraum» befinde sich im 2. Obergeschoss. Er solle den Kunstraum im Zeughaus K2 ersetzen. Zum Ausstellungsraum solle ein Lagerraum und der Balkon als Aussenraum gehören. Nutzungsoptionen seien Kunstausstellungen des Kunstvereins Uster, der Künstlergruppe Uster oder Projekte mit der Bechtler-Stiftung, die im nahen Zellweger-Areal domiziliert seien.

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Mit welchen Bau-Kosten rechnet der Stadtrat für dieses «Kultur-Regal»? Wie hoch sind die Kosten der einzelnen Bauteile (Kinos, Restaurant, Kleiner und grosser Saal für «Theater- und Tanzproduktionen», Lesungen, Comedy-Vorstellungen oder Vorträge)?
2. Betrachtet der Stadtrat angesichts der angespannten Finanzlage der Stadt Uster die Erstellung des Nebengebäudes immer noch als dringend resp. zwingend notwendig?
3. Mit welchen Mietbedingungen und mit welchen Mietzinsen müssen die künftigen Betreiber dieses Regals rechnen?
4. Ist die Notwendigkeit für zwei Kinos im Kultur-Regal ausgewiesen? Welche Grundlagen und welche Bedürfnisnachweise für zwei Kinos liegen vor? Welche Mietpreise für künftige Betreiber der Kinos wären zu erwarten?
5. Trifft es zu, dass das Team «Qutopia» nicht in die neuen Kinos im «Kultur-Regal» einzuziehen wollen/können? Was sind die Gründe dafür? Sind es allenfalls sehr hohe Mietkosten?



6. Stehen zum heutigen Zeitpunkt Betreiber der zwei neuen Kinos fest? Wenn nicht, weshalb nicht?
7. Wie stellt sich der Stadtrat den Betrieb dieses Kultur-Regals vor? Könnte es wirtschaftlich betrieben werden und damit selbstständig überleben oder müsste die Stadt wieder finanziell einspringen? Mit welchen jährlichen Kosten?
8. Weshalb will der Stadtrat im 2. Obergeschoss des Nebengebäudes einen grösseren Raum als Ersatz für den Kunstraum im Zeughaus K2 erstellen? Wie hoch sind die Kosten für diesen Ausstellungsraum? Was soll dort ausgestellt werden und wie hoch wäre der jährliche Benutzungsgrad (Anzahl Ausstellungen, Anzahl Besucher)? Mit welchen Mietpreisen wird gerechnet?
9. Genügt der Kunstraum im K2 den heutigen und künftigen Bedürfnissen nicht? Weshalb nicht?
10. Wievielmals wurde dieser Kunstraum benützt und durch wen und mit welchen Themen und welche Teilnehmerzahlen wurden jeweils registriert? Wurden für diese Veranstaltungen Mieten verlangt? Von wem und wie hoch waren/sind die Mieten?
11. Welche Nutzungen sind in den durch den Auszug des Kunstraumes aus dem K2 freiwerdenden Flächen vorgesehen? Stehen Nachmieter fest? Wenn nicht, weshalb nicht?
12. Welche Nutzungen sind für die Räume des ehemaligen «House of Mezza auf dem Zeughausareal vorgesehen?

Im Nebengebäude soll auch ein Restaurant entstehen – ein weiteres neben den bestehenden wie «Zeughaus-Bar», «U-Boot-Bar», «Schlüssel», «House of Mezza», «friz». Das «House of Mezza» residiert neu am Gerichtsplatz.

Uster ist bereits Besitzerin folgender Restaurants: «Seerestaurant», «Seebadi-Restaurant», «Pizzeria Seestrasse 7», Restaurant in der Landihalle. Indirekt ist die Stadt auch Besitzerin des Burg-Restaurants, welches der Heusser Staub-Stiftung gehört, in dessen Stiftungsrat aber ausschliesslich und nur Mitglieder des Stadtrates sitzen. In der «Unteren Farb» hätte bekanntlich eine «Bierschenke» eingerichtet werden sollen.

13. Wie hoch wären die Kosten für den Restaurant-Teil im Nebengebäude des Zeughaus-Areals?
13. Befürchtet der Stadtrat nicht auch, dass nach dem Auszug des «House of Mezza» ein zusätzliches, neues Restaurant im «Kultur-Regal» auf städtischem Areal zu einer ruinösen Konkurrenz zwischen den bestehenden Restaurants und Bars führen wird?
14. Welche Rechtsgrundlagen verpflichten die Stadt Uster zur Führung und/oder Bereitstellung von Räumen für die Gastronomie?

Uster, 10. Juli 2026

Paul Stopper