



Uster, 12. Juni 2018
624/2018
V4.04.71

Seite 1/4

ANFRAGE 624/2018 VON MARIUS WEDER (SP): NUTZUNG DER VILLA AM AABACH SEIT 2014 UND PLÄNE FÜR DIE ZUKUNFT, ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 13. März 2018 reichte Ratsmitglied Marius Weder beim Präsidenten des Gemeinderats eine Anfrage betreffend «Nutzung der Villa am Aabach seit 2014 und Pläne für die Zukunft» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Sehr geehrter Herr Präsident

Zwecks Weiterleitung an den Stadtrat reiche ich Ihnen folgende Anfrage im Sinne von Art. 48 f. der Geschäftsordnung des Gemeinderats ein:

Am 28. September 2008 sagten die Ustermer Stimmberechtigten - zum zweiten Mal innert zwei Jahren - deutlich Nein zu einer neuen kulturellen Nutzung der Villa am Aabach. Mit Anfrage vom 25. November 2013 erkundigte sich das Ratsmitglied Balthasar Thalmann bezüglich der seitherigen Nutzung der Villa am Aabach sowie der Pläne des Stadtrats für die Villa am Aabach in Zukunft. Der Stadtrat beantwortete die Anfrage am 11. März 2014. Aus dem NPM-Jahresbericht des Jahres 2016 (GF Liegenschaften, LG Baumanagement, S. F/1 unten) geht hervor, dass in der Villa am Aabach eine Innensanierung realisiert wurde. Die Villa am Aabach als Teil des Parks am Aabach erscheint m.E. nach wie vor als Objekt, das für eine kulturelle Nutzung geradezu ideal wäre, weswegen die Ausarbeitung eines mehrheitsfähigen kulturellen Nutzungskonzepts lohnenswert wäre.

In diesem Zusammenhang stelle ich dem Stadtrat daher folgende Fragen:

1. *Nach welchen Grundsätzen wird die Villa am Aabach heute, bzw. seit 2013 vermietet?*
2. *Fragen zur Auslastung:*
 - a) *Wie sahen die Rechnungen der Jahre 2013 bis 2017 der Villa am Aabach bezüglich Einnahmen und Ausgaben aus?*
 - b) *Wie hoch war die Belegung der Villa am Aabach in Tagen in den Jahren 2013 bis 2017?*
 - c) *Wurden in der Villa am Aabach auch kulturelle Veranstaltungen durchgeführt? Falls ja, wie hoch waren deren prozentuale Anteile an der Gesamtvermietung in Tagen?*
3. *Wie ist der bauliche Zustand der Villa am Aabach im heutigen Zeitpunkt? Stehen weitere grössere Investitionen an?*
4. *Welche künftige Nutzung, insbesondere im kulturellen Bereich, ist für die Villa am Aabach als Teil des Parks am Aabach geplant?»*



Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Nach welchen Grundsätzen wird die Villa am Aabach heute, bzw. seit 2013 vermietet?»

Antwort:

Die Villa am Aabach steht in erster Linie für nicht kommerzielle Anlässe zur Verfügung. Das heisst, die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss werden Interessierten für öffentliche, aber auch für private Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um wiederkehrende und/oder längere Veranstaltungen wie z.B. Ausstellungen (z. B. Künstlergruppe Uster), Kurse oder auch um kurzfristige, bzw. einmalige Ereignisse wie Geburtstagsfeste usw. Zurzeit werden die Räumlichkeiten für Sitzungen der Stadtbildkommission verwendet (Provisorium bezüglich Sanierung Werkhofareal Dammstrasse). Die Reservationen werden aufgrund der Eingänge gemäss den Vorgaben des Reglements beurteilt und dann nach dem schriftlichen Vertragsabschluss umgesetzt.

Frage 2:

«Fragen zur Auslastung:

- a) Wie sahen die Rechnungen der Jahre 2013 bis 2017 der Villa am Aabach bezüglich Einnahmen und Ausgaben aus?
- b) Wie hoch war die Belegung der Villa am Aabach in Tagen in den Jahren 2013 bis 2017?
- c) Wurden in der Villa am Aabach auch kulturelle Veranstaltungen durchgeführt? Falls ja, wie hoch waren deren prozentuale Anteile an der Gesamtvermietung in Tagen?»

Antwort:

- a) Einnahmen und Ausgaben in Franken pro Jahr präsentieren sich wie folgt:

Jahr	Einnahmen	Ausgaben ¹	davon int. Verrechnungen ²	Bemerkungen
2013	39'939.–	84'988.–	45'718.–	
2014	38'479.–	91'996.–	45'720.–	
2015	48'573.–	70'984.–	23'633.–	
2016	24'716.–	66'848.–	16'620.–	mit Gebäudesanierung
2017	64'776.–	85'422.–	23'697.–	

- b) In der Zeitspanne 2013-2017 (1 825 Tage) war die Villa am Aabach an 518 Tagen belegt (ca. 30% Auslastung)

Total Belegungen im Jahr (Tage):

2013: 127
2014: 125
2015: 135

¹ Ausgaben inkl. Interne Verrechnungen (Sachversicherungen und Passivzinsen)

² Interne Verrechnungen (Liegenschaften des Finanzvermögens müssen gemäss Art. 24 der Verordnung über den Gemeindehaushalt verzinst werden.)



2016: 13 (Innensanierung erfolgt: März - Dezember)
 2017: 118 (Innensanierung erfolgt: Fertigstellung im Januar)

- c) In der Zeitspanne 2013-2017 erfolgten in der Villa am Aabach insgesamt an 261 Tagen kultureller Veranstaltungen (ca. 50% der Belegung).

Total Anteil kulturelle Veranstaltungen (Tage):

2013: 43
 2014: 77
 2015: 57
 2016: 8
 2017: 76

Frage 3:

«Wie ist der bauliche Zustand der Villa am Aabach im heutigen Zeitpunkt? Stehen weitere grössere Investitionen an?»

Antwort:

Der bauliche Zustand ist nach den erfolgten Instandsetzungen in den Innenräumen gut. Es stehen noch weitere Teilsanierungen bevor, welche in der aktuellen Investitionsplanung 2018 und Folgejahre vorgesehen sind. Dies betrifft die 2. Etappe der Innensanierung für den Einbau und Ersatz der WC-Anlagen im Erd- und Obergeschoss, welche im 2018 erfolgt. Damit kann die Auslastung von 64 Personen auf maximal 79 Personen erhöht werden. Die 3. Etappe der Sanierung (Gebäudehülle) ist in den Jahren 2020-2021 geplant. Dabei wird die Fassade gestrichen, das Dach (Steildach und Flachdachelemente) wird neu eingedeckt und die Geländer erhöht. Zusätzlich wird im Untergeschoss die Decke isoliert und die restlichen Leitungssanierungen durchgeführt.

Frage 4:

«Welche künftige Nutzung, insbesondere im kulturellen Bereich, ist für die Villa am Aabach als Teil des Parks am Aabach geplant?»

Antwort:

In den Betriebsjahren 2010-2012 wurden durchschnittlich 125 Veranstaltungen (davon ca. 37 kulturelle Veranstaltungen) im Jahr umgesetzt. In den Betriebsjahren 2013-2017 (ohne Betriebsausfall 2016-2017 mit Innensanierung) konnten die Veranstaltungen auf ca. 130 Anlässe im Jahr erhöht werden. Auch beim Anteil der kulturellen Veranstaltungen ergab sich eine Steigerung auf ca. 65 Anlässe im Jahr.

Der Nutzungsmix hat sich in den vergangenen acht Jahren gut entwickelt, hat sich bewährt und die Belegung ist stetig gewachsen. Der Gemeinderat genehmigte an der Sitzung vom 4. September 2017 den Öffentlichen GP Park am Aabach (Rechtskraft noch nicht vorliegend). In den Erläuterungen wird beschrieben, dass in der Villa am Aabach im Bestand, 2-geschossig, eine massvolle Sanierung, und keine räumliche Erweiterung erfolgen könne. Verschiedene Abklärungen bezüglich möglicher Nutzungen (Jugendherberge, Trauzimmer, Stadtarchiv) wurden in der Vergangenheit geprüft.

Aus kulturpolitischer Sicht ist die Villa am Aabach ein wertvoller Veranstaltungsort und eine bedeutende Zeugin von Usters Industriegeschichte. In der jüngsten Vergangenheit fanden darin wichtige Musikveranstaltungen statt, wie etwa die öffentlichen CD-Aufnahmen von Kunstpreisträger Lucas Niggli. Regelmässig nutzt auch die Künstlergruppe Uster das Gebäude für Ausstellungen. Im Gegensatz zur Villa Grunholzer oder dem Kulturhaus Central handelt es sich bei der Villa am Aabach aber nicht um einen kuratierten Betrieb: Das Programm ergibt sich aus den Mietanfragen der Kunstschaffenden und wird durch die Stadt nicht direkt beeinflusst. An dieser Praxis soll mittelfristig festgehalten werden: Gemäss dem Kulturleitbild 2020 wird sich die Leistungsgruppe Kultur auf die aktive Bewirtschaftung und Entwicklung des Zeughausareals konzentrieren. Die Villa wird sich als



Ort für Nischenproduktionen und kleine, feine Kunstveranstaltungen dennoch weiter profilieren können.

Der Stadtrat sieht sich mit der Entwicklung der heute bestehenden Nutzung in der Villa am Aabach bestätigt. Mit der erfolgten massvollen Innensanierung, wie auch der geplanten Aussensanierung der Gebäudehülle im 2020-2021, soll das äussere Erscheinungsbild nochmals attraktiver werden, um den Nutzungsmix mit öffentlichen und privaten Veranstaltungen zusätzlich zu steigern. Die allgemeine Umgebungssituation – insbesondere mit dem zentralen Ort der Villa am Aabach – wird mit der Umsetzung der Umgebungsgestaltung gemäss «GP Park am Aabach» attraktiver und in einem weiteren Schritt kann die Steigerung der kulturellen Anlässe erhöht werden.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 624/2018 des Ratsmitglieds Marius Weder betreffend «Nutzung der Villa am Aabach seit 2014 und Pläne für die Zukunft» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Werner Egli
Stadtpräsident

Daniel Stein
Stadtschreiber