



Uster, 11. März 2014

Nr. 588/2014

V4.04.71

Seite 1/5

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

BEANTWORTUNG

ANFRAGE 588

WAS GESCHAH NACH „VILLA BACHAB!“?

BALTHASAR THALMANN

Am 25. November 2013 reichte das Ratsmitglied Balthasar Thalmann bei der Präsidentin des Gemeinderates die Anfrage «Was geschah nach „Villa bachab!“?» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Am 28. September 2008 haben die Ustermer Stimmberechtigten deutlich Nein zu einer neuen kulturellen Nutzung der Villa am Aabach gesagt. Es war innerhalb von 2 Jahren das zweite Nein. Der Abstimmungskampf wurde damals äusserst hart geführt – unter anderem auch mittels Streuung eines anonymen Flugblatts der Gegner. Das gegnerische Komitee wurde vom heutigen Finanzvorstand Werner Egli angeführt. Sie haben die Vorlage als „Mogelpackung“ betitelt und warfen dem Stadtrat Blauäugigkeit und fahrlässiger Umgang mit Geld vor.

Es war klar, dass bei einem Nein die Villa am Aabach als Kunststätte geschlossen wird. Seit der Abstimmung steht die Villa am Aabach nun im alleinigen Verantwortungsbereich der Abteilung Finanzen unter der Führung von Stadtrat Werner Egli. In der Liegenschaftenliste der Stadt Uster wird die Villa am Aabach denn heute auch als Finanzvermögen aufgeführt.

In diesem Zusammenhang frage ich den Stadtrat an:

1. Nach welchen Grundsätzen wird die Villa am Aabach heute vermietet?

2. Fragen zur Auslastung:

a) Wie sahen die Rechnungen 2009 bis 2012 der Villa am Aabach aus (Einnahmen/Ausgaben)?

b) Wie hoch war die Belegung der Villa am Aabach in Tagen in den Jahren 2009 bis 2012?

c) Wurden in der Villa am Aabach auch kulturelle Veranstaltungen durchgeführt? Wie hoch war deren prozentuale Anteile an der Gesamtvermietung in Tagen?

3. Wie ist der bauliche Zustand der Villa am Aabach? Wann stehen grössere Investitionen an?

4. Welche Strategien verfolgt der Stadtrat insgesamt mit dem Portfolio „Vereinsliegenschaften“? Wie lautet diese für den Fall der Villa am Aabach?

5. Wie weit hat sich der Stadtrat Gedanken gemacht über die künftige Nutzung der Villa am Aabach, nachdem die Abklärungen im Zusammenhang mit den Planungen zum Park am Aabach keine klaren Antworten geliefert haben?

6. Welche Nutzungskonzepte der Villa am Aabach könnte sich der Stadtrat im neuen Park am vorstellen?

Besten Dank für die Beantwortung.

Balthasar Thalmann»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Nach welchen Grundsätzen wird die Villa am Aabach heute vermietet?»

Antwort:

Der Stadtrat beschloss an seiner Sitzung vom 7. April 2009, die Villa am Aabach für öffentliche und private Anlässe zu nutzen und somit auch zur Vermietung an Dritte freizugeben. In erster Linie stehen die Räumlichkeiten der Öffentlichkeit für nicht kommerzielle Anlässe zur Verfügung. Für Einrichtungen und Anpassungen im Objekt (EG und OG) genehmigte der Stadtrat einen Kreditbetrag von 75'000 Franken. Das Dachgeschoss wird als Wohnung genutzt und ist vermietet.

In den letzten Jahren wurde die beschlossene Nutzung sehr vielfältig ausgelegt: Hochzeiten, Geburtstagsfeste, Familienzusammenkünfte, Taufen, Vereinsversammlungen, Sitzungen, Vorträge, Präsentationen, Preisverleihungen, Workshops, Stockwerkeigentümersversammlungen, Degustationen, Schauspiel-Seminare, Sprachkurse, Coaching- und Yogakurse. Dies nur einige Beispiele für die vielseitige öffentliche Nutzung der Villa am Aabach. Hingegen nahm der Stadtrat vorderhand Abstand von der Idee die Villa auch als Trauzimmer zu nutzen. Die Kosten für Infrastruktur und Personal für diesen Zweck wurden als deutlich zu hoch eingeschätzt.

Frage 2:

«Fragen zur Auslastung:

- a) Wie sahen die Rechnungen 2009 bis 2012 der Villa am Aabach aus (Einnahmen/Ausgaben)?
- b) Wie hoch war die Belegung der Villa am Aabach in Tagen in den Jahren 2009 bis 2012?
- c) Wurden in der Villa am Aabach auch kulturelle Veranstaltungen durchgeführt? Wie hoch war deren prozentuale Anteile an der Gesamtvermietung in Tagen?»

**Antwort:**

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

Jahr	Einnahmen	Ausgaben ¹	davon int. Verrechnungen ²	Bemerkungen
2009	26'972 Fr.	172'232 Fr.	50'221 Fr.	Mehraufwand erstes Betriebsjahr für Anschaffungen Mobiliar und bauliche Anpassungen
2010	35'120 Fr.	81'231 Fr.	46'289 Fr.	
2011	37'751 Fr.	83'166 Fr.	46'289 Fr.	
2012	44'566 Fr.	123'699 Fr.	45'718 Fr.	Mehraufwand für Anschaffungen Vorhänge und div. Umgebungsarbeiten

b) Belegungen im Jahr

2009:	48 Tage	(Vermietungsstart: Mai 2009)
2010:	130 Tage	
2011:	120 Tage	
2012:	126 Tage	

c) Anteil kulturelle Veranstaltungen

2009:	3 Tage	entspricht 6 %
2010:	33 Tage	entspricht 25 %
2011:	20 Tage	entspricht 16 %
2012:	58 Tage	entspricht 46 %

Frage 3:

«Wie ist der bauliche Zustand der Villa am Aabach? Wann stehen grössere Investitionen an?»

Antwort:

Die Villa am Aabach befindet sich grundsätzlich in einem guten Zustand. Trotzdem sind einige Bauteile instandsetzungsbedürftig. Anlässlich der Gemeinderats-Sitzung zum Voranschlag 2013 vom 3. Dezember 2012 hatte das Parlament die beantragten Investitionskosten von 250'000 Franken für notwendige Instandsetzungsarbeiten für das Jahr 2013 nicht genehmigt. Davon betroffen waren die folgenden Bereiche:

Statik: Garagenaussenwand, äussere Natursteinmauer, Überprüfung des Dachstuhl

Haustechnik: Teilbereiche der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen

Bauphysik: Dämmung der untersten und obersten Geschossdecken

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.)

Sobald der Gestaltungsplan «Bauentwicklungsgebiet Hinterwiesen/Park am Aabach» bewilligt und die künftige Nutzung bekannt und definiert ist, werden Investitionen, wie beschrieben und auch weitere Arbeiten für Brandschutz und behindertengerechte Nutzung anstehen. Die Gesamtkosten dafür können noch nicht beziffert werden.

Frage 4:

«Welche Strategien verfolgt der Stadtrat insgesamt mit dem Portfolio „Vereinsliegenschaften“? Wie lautet diese für den Fall der Villa am Aabach?»

Antwort:

Die «Vereinsliegenschaften» sind Teil der «strategischen» Liegenschaften – Teilgebiet «überbaut». Sie decken den aktuellen oder zukünftigen Raumbedarf der Stadt Uster ab oder sind als Tauschobjekte geeignet. Falls sie zurzeit nicht für den Eigenbedarf genutzt werden, können sie wenn möglich an Mieter im öffentlichen Interesse oder im Baurecht an Genossenschaften/Stiftungen als Wohnnutzung abgegeben werden. Alle «Vereinsliegenschaften» werden der Öffentlichkeit zur Nutzung angeboten und sind fast ausnahmslos an Vereine vermietet. «Musikcontainer» und «Central» dagegen gehören zur zentralen Vermietung für nichtkommerzielle Anlässe (Vereine und Kultur) bzw. kommerzielle Anlässe.

Die überbaute Liegenschaft Parz. Nr. B 6321 mit der Villa am Aabach wurde durch den Stadtrat als strategische Liegenschaft bezeichnet (Zone Oe, Klärung Kulturkonzept) und gemäss Strategie als «öffentliche Nutzung» ins Portefeuille «Vereinsliegenschaften» integriert. Nun gilt es, die «öffentliche Nutzung» noch genau zu definieren (siehe auch Antwort 6).

Frage 5:

«Wie weit hat sich der Stadtrat Gedanken gemacht über die künftige Nutzung der Villa am Aabach, nachdem die Abklärungen im Zusammenhang mit den Planungen zum Park am Aabach keine klaren Antworten geliefert haben?»

Antwort:

Rückblick:

Der Gemeinderat genehmigte am 13. Februar 2012 den «Synthesebericht Gebietsentwicklung Park am Aabach». Er beauftragte den Stadtrat, den Gestaltungsplan über das Bauentwicklungsgebiet Hinterwiesen/Park am Aabach sowie ein Vorprojekt für die Neugestaltung des Parkareals zu erstellen und ihm zur Festsetzung zu unterbreiten.

Im Bericht wurde folgendes festgehalten:

«Die Villa ist ein Schutzobjekt in prächtiger Umgebung. Diesem städtischen Juwel muss Sorge getragen werden. Niederschwellige bauliche Eingriffe sind möglich. Die Nutzung muss sich aber dem Schutzobjekt unterordnen. Keine der vorgeschlagenen Erweiterungsbauten hat die Jury überzeugt. Die öffentliche Nutzung ist beizubehalten und eventuell noch zu intensivieren (u.a. als Repräsentationsort für Empfänge, Seminare, Schulungen und Kurse). Als weitere Idee steht nochmals das Thema «Event-Trauung» mit anschliessendem Apéro oder andere Festlichkeiten in dieser städtischen Villa zur Diskussion.»

Erfolgte Planung:

In Zusammenarbeit mit dem Gesamtprojekt «Gebietsentwicklung Park am Aabach» wurden im Teilprojekt «Villa am Aabach» inkl. der näheren Umgebung folgende Schlüsse gezogen:

*Gebäude*

Damit die zukünftige Nutzung einem breiteren Publikum zugänglich gemacht werden kann, muss Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz genommen werden. Dabei müssen mit den aufgelaufenen Instandsetzungsmassnahmen auch die Anforderungen bezüglich Brandschutz und behindertengerechtem Bauen erfüllt werden. Grosse Eingriffe in das bestehende Schutzobjekt sind nicht möglich, daher ist auch vom Einbau eines Restaurants abzusehen.

Umgebung

Die Neugestaltung des Parks bringt die Villa ins Herz der Anlage. Der neue Hauptverbindungsweg führt an der Villa vorbei und schafft direkten Anschluss an die Parkanlage.

Künftige Nutzung:

Siehe Antwort zur Frage 6.

Frage 6:

«Welche Nutzungskonzepte der Villa am Aabach könnte sich der Stadtrat im neuen Park am vorstellen?»

Antwort:

Mit dem erarbeiteten Vorprojekt liegen Grundlagen vor, damit die Villa am Aabach zukünftig einem breiten Publikum geöffnet werden kann. Die geplante Erschliessung wird den Zugang zur Villa am Aabach öffnen und stellt das Gebäude in die Mitte der öffentlichen Parkanlage. Die zukünftige Nutzung soll sich im Rahmen der aktuellen Zwischennutzung weiterentwickeln und die Villa zu einem öffentlichen Begegnungsort werden. Die Zwischennutzung hat sich bewährt. Die Räumlichkeiten sollen in der Folge vermehrt auch an Vereine weitervermietet werden, damit eine grössere Auslastung abends und an den Wochenenden erreicht werden kann.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 588 der Ratsmitglieds Balthasar Thalman betreffend «Was geschah nach „Villa bachab“!?» Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Beilage (Aktenuflage Gemeinderat)

– Anfrage 588: Was geschah nach «Villa bachab», vom 25.11.2013