



Uster, 22. August 2023
Nr. 535/2023
V4.04.71

Anfrage 535/2023 von Paul Stopper (BPU):

Leerstehendes Wohnhaus Brauereistrasse 13 (sog. «Villa am Aabach»), nutzloser Tennisplatz, naturnahe Umgebungsgestaltung und -unterhalt

Leerstehendes Wohnhaus Brauereistrasse 13

Bekanntlich wurde die stattliche Residenz der damaligen Besitzer-Familie der Brauerei Uster an der Brauereistrasse 13 der Stadt Uster geschenkt. Die Stadt Uster nennt diese Liegenschaft fürderhin «Villa am Aabach». Man kann sich trefflich darüber unterhalten, ob das stattliche, aus dem Jahre 1931 stammende Wohnhaus als «Villa» bezeichnet werden kann. Dieses Wohnhaus steht seit der Schenkung an die Stadt mehr oder weniger leer da. In Zeiten der akuten Wohnungsnot ist es nicht verständlich, weshalb dieses städtische Wohnhaus nicht wieder dem ursprünglichen Zweck, nämlich der Wohnnutzung, zugeführt wird.

In der Jahresrechnung 2022 der Stadt Uster steht auf der Seite B-12/13 zu diesem Wohnhaus, dass im Jahre 2021 für eine Innensanierung Fr. 4'057.90 ausgegeben worden seien. Bezüglich Aussensanierung war in der Rechnung 2021 kein einziger Franken ausgewiesen. Im Budget 2022 dagegen war für eine Aussensanierung ein Betrag von Fr. 100'000.- vorgesehen gewesen. In der Rechnung für 2022 sind für die Aussensanierung jedoch nur Ausgaben von Fr. 34.50 aufgeführt.

In der «Investitionsplanung 2023 und Folgejahre» ist (auf Seite A-3) im Budget 2023 für die «Villa am Aabach» ein Betrag von Fr. 1'000'000.- (eine Million) für eine Aussensanierung eingestellt, aufgeteilt in die Budgets 2023/24 von je Fr. 500'000.-.

Leicht verwahrloster Tennisplatz

Im stattlichen Umgebungspark mit vielen alten Bäumen steht immer noch ein Tennisplatz der ehemaligen Besitzerfamilie. Es wäre sehr interessant, etwas mehr über diesen rundum eingezäunten, ziemlich verwahrlosten Platz zu wissen.

Gebäude-Umschwung: Gestaltung und Pflege

Ein Augenschein ergibt, dass der Gebäudeumschwung seit Jahr und Tag nach alter Methode gepflegt wird: Rasenschnitt alle paar Wochen zum 5-mm Bürstenschnitt. Von naturnaher Pflege keine Spur.

Der Stadtrat hat im Mai 2021 dem Gemeinderat sein Biodiversitätskonzept zur Kenntnisnahme zugeleitet (Weisung 89/2021). Darin ist unter den Massnahmen auch die «Naturnahe Bewirtschaftung aller stadteigenen Grünflächen» aufgeführt (Seite 35).

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:



Zum Wohnhaus

1. Welche Aufwendungen für den Gebäudeunterhalt des Wohnhauses Brauereistrasse 13 hat die Stadt Uster seit der wuchtigen Ablehnung der Vorlage zur Umnutzung der „Villa am Aabach“ zu einem „Haus der Kunst von 2008 aufgewendet (Aussenhülle, Umgebungspflege und Innenteile des Wohnhauses)?
2. Welche Einnahmen wurden seit diesem Zeitpunkt verbucht? Für welche Nutzungszwecke?
3. Wie lässt sich die Differenz zwischen den Fr. 100'000.- (Budget 22) und Fr. 1'000'000.- (Budget 23) für die Aussensanierung erklären?
4. Kann sich der Stadtrat vorstellen, dass das herrschaftliche Wohnhaus angesichts der akuten Wohnungsnot wieder dem ursprünglichen Zweck (Wohnnutzung) zugänglich gemacht wird?
5. Wären allenfalls zwei Wohnungen möglich?
6. Welche Massnahmen finanzieller Art wären nötig, um das Wohnhaus wieder bewohnbar zu machen?
7. In welcher Preiskategorie hinsichtlich Mietzinse ist das Wohnhaus einzustufen, d.h. welche Erlöse könnte die Stadt Uster durch eine Vermietung des Wohnhauses erzielen? (Pro Monat, pro Jahr)
8. Wäre eine Abgabe des Wohnhauses im Baurecht eine Option zur raschen Wieder-Nutzbarmachung des Wohnhauses als Wohnraum?

Zum Tennisplatz

9. Welche Fläche weist der Tennisplatz auf? Wie wird dieser bewirtschaftet? Wer hat Zugang zu diesem eingezäunten, ziemlich verwahrlosten Tennis-Platz? Wie und wie lange (Stunden) wurde dieser Tennisplatz in den letzten zehn Jahren genutzt und von welchen Personenkreisen?
10. Welche Ausgaben und welche Einnahmen werden bei der Stadt für den Tennisplatz verbucht und in welchen Konti?
11. Wer betreibt den Unterhalt und die Bereitstellung des Tennisplatzes? Welche Kosten fallen dabei jährlich an, zB Personalkosten? In welchen Dokumenten sind diese Zahlen enthalten?
12. Kann sich der Stadtrat vorstellen, diesen Tennisplatz aufzuheben, zu renaturieren und dadurch einen konkreten Beitrag zur Biodiversität zu leisten?
13. Welche Wirkung könnte eine Renaturierung des Tennisplatzes zur Vermeidung von Hitze-Entwicklungen im Stadtzentrum leisten?

Zum Gebäude-Umschwung, Pflege und Unterhalt

14. Welche Massnahmen im Sinne des Biodiversitätskonzeptes der Stadt hat sie auf dem Gelände der Villa am Aabach ergriffen?
15. Weshalb wird die Umgebungspflege grösstenteils weiterhin nach herkömmlicher Art und Weise betrieben (alle paar Wochen ein 5-Millimeter-Bürstenschnitt)?



Uster, 22. August 2023

Paul Stopper

Paul Stopper