



Uster, 20. Dezember 2023
 Nr. 552/2023
 V4.04.71

Anfrage 552/2023 von Paul Stopper (BPU):

Anfrage Nr. 2 zur «Villa am Aabach»

Der Unterzeichnete dankt dem Stadtrat für die Antwort vom 31.10.2023 auf die Anfrage 535/2023 betr. «Villa am Aabach. Es ist dem Stadtrat sicher bewusst, dass seine Antworten neue Fragen aufwerfen.

Ich stelle dem Stadtrat folgende Fragen:

«**Reine Wohnnutzung nicht möglich**»

Auf die Frage 4 schreibt der Stadtrat als Antwort:

*«Die «Villa am Aabach» steht in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE). **In dieser Zone ist eine reine Wohnnutzung nicht möglich.** Im Gestaltungsplan «Park am Aabach» ist die Villa als «Inventar-/Schutzobjekt» geführt. Es gilt auch mit diesem Gestaltungsplan die Zonenbestimmung OE. In diesem Sinne wird auch in Zukunft eine reine Wohnnutzung nicht möglich sein».*

Die gültige Ustermer Bauordnung hält zur «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» fest:

V. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe

Rechtswirkungen und Anlagen	<p><i>Art. 38</i></p> <p>In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Es gelten vorbehaltlich der allgemeinen Abstandsvorschriften gegenüber Strassen und Wegen die kantonalrechtlichen Maximal- und Mindestmasse. Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau sind mit unbeschränkter Bautiefe unter den kantonalrechtlichen Voraussetzungen gestattet.</p> <p>Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.</p>
-----------------------------	--

Frage 1: Wo liest der Stadtrat in der Bauordnung, dass in der Oe bestehende Wohnbauten nicht weiter als solche benützt werden können/dürfen?

Frage 2: Gilt hier die Besitzstandsgarantie für das Wohnen nicht?

**Wohnblock Stadthaus West in «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe»**

Das Stadthaus «West» befindet sich zusammen mit einem Wohnblock von ca. 10 Wohnungen in derselben Zone wie die Villa am Aabach, nämlich in der Oe. Der Wohntrakt besteht seit dem Bau des Werkgebäudes in den 70-er Jahren. Er wurde in den letzten Jahren im Zusammenhang mit der Erstellung des neuen Werkgebäudes umfassend renoviert.

Frage 3: Wie wurde dieser Wohnblock bei der Baubewilligung für den Um-/Neubau des Werkgebäudes behandelt? Hat der Stadtrat in der Baubewilligung im Hinblick auf die Zone Oe auch geschrieben: «Wohnungen nicht möglich»? Steht in der Baubewilligung überhaupt etwas zur zonenrechtlichen Situation des Wohnblockes in der Oe?

Frage 4: Was unternimmt der Stadtrat für die Gleichbehandlung zwischen dem Wohnblock beim Stadthaus «West» und der «Villa am Aabach» (Entweder sind beide Wohnnutzungen «nicht möglich» - oder eben doch)

Frage 5: Falls rechtliche Unterschiede bestehen würden, welche?

Mieteinnahmen

Der Stadtrat schreibt in seiner Antwort zur Frage 2:

«In derselben Zeit (15 Jahre) wurden Einnahmen von 490 000 Franken generiert. Die Erträge erfolgten aufgrund von Mieteinnahmen (3-Zimmer-Dachwohnung, Tennisclub und Garageneinstellplätze) sowie.»

Frage 6: Wie setzen sich die Einnahmen in diesen 15 Jahren auf die einzelnen Posten zusammen (3-Zimmer-Dachwohnung, Tennisclub, Garageneinstellplätze, Veranstaltungen)?

Frage 7: An wen wurden wie viele Garageneinstellplätze seit wann vermietet und zu welchen Mietkonditionen? Stehen die Garagen im Einklang mit der «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen»? In welcher Hinsicht sind die Garagen zonenkonform und entsprechen sie einem öffentlichen Interesse? Vor allem, wenn sie allenfalls an externe Private vermietet werden?

Frage 8: Welche Veranstaltungen fanden in diesen 15 Jahren in der «Villa am Aabach» insgesamt statt und an wie vielen Tagen pro Jahr und für welche Veranstaltungen wurde die Villa belegt? Welches waren die entsprechenden Einnahmen für diese Veranstaltungen (jede einzelne Veranstaltung)?

Uster, 20. Dezember 2023

Paul Stopper