



Uster, 12. März 2024
Nr. 552/2023
V4.04.71

ANFRAGE 552/2023 VON PAUL STOPPER (BPU): «ANFRAGE NR. 2 ZUR «VILLA AM AABACH»; ANTWORT DES STADTRATES

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 20. Dezember 2023 reichte das Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Anfrage Nr. 2 zur «Villa am Aabach» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«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

Art. 38

Rechtswirkungen und Anlagen
In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe sind fünf Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss erlaubt. Es gelten vorbehältlich 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.

Gegenüber Grundstücken in anderen Bauzonen gelten für den Grenzabstand und den Grenzbau die Vorschriften der betreffenden Zone.

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:****Frage 1:**

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

Antwort 1:

Dies ist weder der Bauordnung zu entnehmen noch wurde dies aus der Bauordnung herausgelesen bzw. es besteht hier scheinbar ein Missverständnis seitens Fragestellendem. Die Fragestellung vom 22. August 2023 zielte darauf ab, das Gebäude wieder seiner «ursprünglichen» Nutzung zuzuführen bzw. mehr als eine Wohnung einzurichten. Die ursprüngliche Nutzung entspricht aber nur noch in Teilen (Dachgeschoss) der heute bewilligten Nutzung und geniesst daher auch ausgenommen von dieser Nutzung keine Bestandesgarantie mehr (siehe Antwort zu Frage 2).

Die zonenkonforme Nutzweise von Bauten in der Zone für öffentliche Bauten Oe ergibt sich aus § 60 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Diesem ist sodann zu entnehmen, dass beispielsweise Alterswohnungen auch eine öffentliche Aufgabe darstellen. Inwiefern sich das inventarisierte Gebäude zur Erstellung von Alterswohnungen eignet, ist hier nicht weiter zu erläutern. Um eine weitere Fragestellung vorwegzunehmen ist anzumerken, dass eine entsprechende Nutzung selbstverständlich geprüft werden würde, sollte sich diese mit vertretbarem Aufwand realisieren lassen.

Frage 2:

«Gilt hier die Besitzstandsgarantie für das Wohnen nicht?»

Antwort 2:

Die Bestandesgarantie gilt für die bestehende Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss). Mit Stadtratsbeschluss Nr. 1998 vom 4. Dezember 1984 wurde der Umbau und die Umnutzung der «Villa am Aabach» bewilligt und diese entsprechend zur Nutzung für Ausstellungen geändert. Ausgenommen davon war die Wohnnutzung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss), für welche weiterhin eine Bestandesgarantie besteht. Eine reine Wohnnutzung des gesamten Gebäudes ist entsprechend nicht mehr abgestützt auf eine Besitzstandsgarantie möglich. Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Anfrage 535/2023 verwiesen.

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?»

Antwort 3:

Die Wohnnutzung konnte im Rahmen der Besitzstandsgarantie weitergeführt bzw. modernisiert werden.



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)»

Antwort 4:

Die Fälle werden rechtsgleich behandelt. Die Wohnnutzung im Wohnhaus an der Oberlandstrasse 80 beim Stadthaus West kann im Rahmen der Besitzstandsgarantie fortgeführt werden, ebenso die Wohnnutzung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) der Liegenschaft «Villa am Aabach», für welche die Bestandesgarantie gilt.

Frage 5:

«Falls rechtliche Unterschiede bestehen würden, welche?»

Antwort 5:

Siehe Frage 2 zur Einschränkung der Wohnnutzung in der «Villa am Aabach» im Jahr 1984 auf das Dachgeschoss (3-Zimmer-Dachwohnung im 2. Obergeschoss) und damit das Erlöschen der Bestandesgarantie für die Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Im Unterschied hierzu geniessen die Wohnungen an der Oberlandstrasse 80 beim Stadthaus West diese weiterhin.

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)?»

Antwort 6:

Die Einnahmen in der Villa am Aabach von 2008 – 2022 setzen sich wie folgt zusammen:

Nutzungsart	Fr.
3-Zimmer-Dachwohnung	209 376
Tennisclub	25 680
Garageneinstellplätze (2 Stk.)	21 450
Umgebung (Labyrinth)	5 250
Veranstaltungen	232 999
Total	494 755

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?»

**Antwort 7:**

Die Garage bei der Villa am Aabach ist an die Bewohnenden der 3-Zimmer-Dachwohnung vermietet. Beim Tennisclubhaus gibt es insgesamt zwei Garageneinstellplätze (Doppelgarage). Diese beiden Garageneinstellplätze wurden in den letzten 15 Jahren folgendermassen vermietet:

Garageneinstellplätze	Mietende	Mietdauer
Garage links und Garage rechts	Tennisclub und GF Sport	2008 - 2013
	BIWAG AG, Uster	2014 - heute

Die Garagen geniessen grundsätzlich Besitzstandsgarantie im Umfang der bewilligten Nutzung. Die Garagen wurden mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 1020 vom 6. September 1960 zusammen mit einer Trafostation bewilligt. Bauherrschaft war die Brauerei Uster P. Bartenstein AG. Die Nutzung kann im bewilligten Rahmen der Besitzstandsgarantie erfolgen. Grundsätzlich wäre eine Neuerstellung bzw. Vermietung an Dritte, wenn nicht durch eine Besitzstandsgarantie wie vorliegend gedeckt, in der Zone für öffentliche Bauten nicht zulässig.

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)?»

Antwort 8:

Die gesetzliche Aufbewahrungspflicht für Geschäftsakten beträgt 10 Jahre. Diese Frist muss auch bei Mietverträgen eingehalten werden. Sie werden gemäss Bundesgesetz über den Datenschutz Art. 6 Abs. 4 vernichtet oder anonymisiert, sobald sie zum Zweck der Bearbeitung nicht mehr erforderlich sind. Daher ist es nicht möglich, Daten zu erheben, die älter als 10 Jahre sind.

Folgende Veranstaltungen fanden in den letzten 10 Jahren statt:

Jahr	Anzahl Veranstaltungen	Anzahl Tage	Veranstaltungsart *	Einnahmen in Fr./a
2013	54	117.0	Privat und städtisch	22 820.00
2014	48	103.5	Privat und städtisch	20 510.00
2015	57	123.0	Privat und städtisch	25 510.00
2016	5	10.5	Privat und städtisch	2 175.00
2017	42	95.5	Privat und städtisch	19 820.00
2018	8	11.0	Privat	3 305.00
2019	38	54.0	Privat und städtisch	14 181.25
2020	33	33.5	Privat und städtisch	10 467.60
2021	3	3.0	Privat	800.00
2022	22	19.5	Privat und städtisch	7 500.00
Total	310	570.5		127 088.85

*Eine detaillierte Aufstellung der Veranstaltungsart ist der Beilage zu entnehmen.



Von Juli bis November 2016 wurde die Villa am Aabach im Innern saniert. Während dieser Zeit waren keine Vermietungen möglich.

Im 2018, während fünf Monaten, wurde das Doppel-WC im 1. Obergeschoss eingebaut. Während dieser Zeit waren keine Vermietungen möglich.

Während der Gesamtsanierung des Stadthauses West wurde von Januar bis Dezember 2020 das 1. Obergeschoss der Abteilung Bau u.a. für Stadtbildkommissionssitzungen vermietet.

2021 war geprägt von der Corona-Pandemie. Die Vermietungszahlen brachen komplett ein und erholten sich erst wieder ab April 2022. Zudem fanden alle Trauungen vom 24. März bis zum 5. November 2021 – aufgrund von Sanierungsarbeiten im Stadthaus – in der Villa am Aabach statt. Während dieser Zeit konnte das Erdgeschoss nicht und das 1. Obergeschoss nur bedingt vermietet werden.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 552/2023 des Ratsmitglieds Paul Stopper (BPU) betreffend «Anfrage Nr. 2 zur «Villa am Aabach» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber

Beilage

1. Belegungsstatistik Villa am Aabach 2013 - 2022