



Uster, 31. Oktober 2023  
Nummer. 535/2023  
Registratur V4.04.71

**ANFRAGE 535/2023 VON PAUL STOPPER (BPU):  
«LEERSTEHENDES WOHNHAUS BRAUEREISTRASSE 13  
("VILLA AM AABACH"), NUTZLOSER TENNISPLATZ, NATUR-  
NAHE UMGEBUNGSGESTALTUNG UND -UNTERHALT»;  
ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. August 2023 reichte das Ratsmitglied Paul Stopper (BPU) beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 535/2023 betreffend «Leerstehen des Wohnhaus Brauereistrasse 13 ("Villa am Aabach"), nutzloser Tennisplatz, Naturnahe Umgebungsgestaltung und -Unterhalt» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

**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-Nutzbar-machung 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)?

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

**Zum Wohnhaus**

**Frage 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)?»

**Antwort:**

Seit dem Jahr 2008 (15 Jahre) hat die Stadt Uster für den baulichen Unterhalt der Liegenschaft an der Brauereistrasse 13, «Villa am Aabach», Ausgaben von insgesamt 170 000 Franken in der laufenden Rechnung und 1,076 Mio. Franken für Investitionen (IP-Projekte) getätigt. Die ausgeführten Investitionen beinhalten eine umfangreiche Innensanierung: Im 2016 wurden zahlreiche Brandschutzmassnahmen, der Einbau eines hindernisfreien WCs, den Ersatz der bestehenden Beleuchtung, innere Malerarbeiten und eine komplette Fenstersanierung umgesetzt. Im 2018 erfolgte der Rückbau und Einbau einer WC-Anlage im Obergeschoss sowie die Sanierung des WCs im Erdgeschoss.

Die vorgenommenen Sanierungsmassnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit der kommunalen und kantonalen Denkmalpflege durchgeführt.

**Frage 2:**

«Welche Einnahmen wurden seit diesem Zeitpunkt verbucht? Für welche Nutzungszwecke?»

**Antwort:**

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 Veranstaltungen.

**Frage 3:**

«Wie lässt sich die Differenz zwischen den Fr. 100'000.- (Budget 22) und Fr. 1'000'000.- (Budget 23) für die Aussensanierung erklären?»

**Antwort:**

Die Sanierung der Aussenhülle sowie die darauffolgende Sanierung der Umgebung war ursprünglich mit den geplanten Arbeiten zum «Park am Aabach» vorgesehen. Durch das Rekursverfahren musste die Sanierung rund um die «Villa am Aabach» mehrmals verschoben werden.

In der Investitionsplanung 2023 sind für die Aussensanierung insgesamt 1,1 Mio. Franken eingestellt (2022: 100 000 Franken, 2023: 500 000 Franken und 2024: 500 000 Franken). Die 100 000 Franken im 2022 waren für die Erarbeitung der Projektierung vorgesehen, die 1,0 Mio. Franken in den Jahren 2023 und 2024 für die Ausführung.

**Frage 4:**

«Kann sich der Stadtrat vorstellen, dass das herrschaftliche Wohnhaus angesichts der akuten Wohnungsnot wieder dem ursprünglichen Zweck (Wohnnutzung) zugänglich gemacht wird?»

**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.

**Frage 5:**

«Wären allenfalls zwei Wohnungen möglich?»

**Antwort:**

Zwei Wohnungen wären nicht zonenkonform. Siehe Antwort auf Frage 4.

**Frage 6:**

«Welche Massnahmen finanzieller Art wären nötig, um das Wohnhaus wieder bewohnbar zu machen?»

**Antwort:**

Da dies nicht zonenkonform wäre, wurden die Kosten nicht berechnet. Siehe Antwort auf Frage 4.

**Frage 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)»

**Antwort:**

Es hat sich bisher gezeigt, dass eine Vermietung des Wohnhauses schwierig ist. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) ist weder eine reine Wohn- noch Gewerbenutzung möglich. Das Gebäude kann nur zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden. Dadurch beschränkt sich der Kreis möglicher Mietinteressenten und damit auch der -einnahmen.

**Frage 8:**

«Wäre eine Abgabe des Wohnhauses im Baurecht eine Option zur raschen Wieder-Nutzbarmachung des Wohnhauses als Wohnraum?»

**Antwort:**

Siehe Antworten auf Fragen 4 und 7.

**Zum Tennisplatz****Frage 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?»

**Antwort:**

Der Tennisplatz weist eine Fläche von 650 m<sup>2</sup> auf. Dieser wird, zusammen mit dem Clubhaus inkl. Pergola und einem Geräteraum, dem Tennisclub «Park am Aabach» vermietet. Die Bewirtschaftung und Nutzung erfolgt durch den Mieter und den Vereinsmitgliedern.

**Frage 10:**

«Welche Ausgaben und welche Einnahmen werden bei der Stadt für den Tennisplatz verbucht und in welchen Konti?»

**Antwort:**

Aus Datenschutzgründen kann dazu keine Angabe erteilt werden.

**Frage 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?»

**Antwort:**

Der Unterhalt und die Bereitstellung des Tennisplatzes erfolgt durch den Tennisclub «Park am Aabach». Bei der Stadt Uster fallen dafür keine Kosten an.

**Frage 12:**

«Kann sich der Stadtrat vorstellen, diesen Tennisplatz aufzuheben, zu renaturieren und dadurch einen konkreten Beitrag zur Biodiversität zu leisten?»

**Antwort:**

Der Stadtrat sieht zum heutigen Zeitpunkt betreffend einer Renaturierung, verbunden mit einer vorgängigen Kündigung des Mietvertrags mit dem Tennisclub «Park am Aabach», keinen Handlungsbedarf.

**Frage 13:**

«Welche Wirkung könnte eine Renaturierung des Tennisplatzes zur Vermeidung von Hitze-Entwicklungen im Stadtzentrum leisten?»

**Antwort:**

Aufgrund der geringen Fläche des Tennisplatzes würde dessen alleinige Renaturierung einen kleinen Beitrag zur Vermeidung von Hitze-Entwicklungen im Stadtzentrum leisten. Zudem ist es von grosser Bedeutung, in welcher Form eine Renaturierung erfolgen würde. Der weitaus grössere kühlende Effekt in unmittelbarer Nähe geht von der Waldfläche aus. Hinweise dazu sind unter GIS-Browser, Klimamodell: <https://maps.zh.ch/s/2t5y6atj> zu sichten.

**Zum Gebäude-Umschwung, Pflege und Unterhalt****Frage 14:**

«Welche Massnahmen im Sinne des Biodiversitätskonzeptes der Stadt hat sie auf dem Umgelände der Villa am Aabach ergriffen?»

**Antwort:**

Die Umsetzung soll mit dem Projekt «Park am Aabach» koordiniert werden. Durch den Rekurs ist dies noch nicht erfolgt. Das städtische Biodiversitätskonzept (BIK) hat zum Ziel, dass bis 2030 alle nicht zweckgebundenen Grünflächen naturnah gepflegt werden. In erster Priorität wurden dazu alle Schul- und Sportanlagen aufgenommen und Pflegepläne für die einzelnen Anlagen erstellt. Die Grünflächen im Strassenbereich und die meisten Parkanlagen werden zudem bereits heute naturnah gepflegt. Alle übrigen Liegenschaften mit Grünflächen – dazu gehört die Villa am Aabach – werden in zweiter Priorität aufgenommen. Zudem sind allfällige Aufwertungen mit dem Projekt «Park am Aabach» zu koordinieren.



**Frage 15:**

«Weshalb wird die Umgebungspflege grösstenteils weiterhin nach herkömmlicher Art und Weise betrieben (alle paar Wochen ein 5-Millimeter-Bürstenschnitt)?»

**Antwort:**

Die Umgebungspflege erfolgt gemäss einer normalen Rasenpflege gemäss Pflegehandbuch Grünflächenmanagement Stadt Uster, analog Stadtpark oder Badewiese.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 535/2023 des Ratsmitglieds Paul Stopper (BPU betreffend «Leerstehen des Wohnhaus Brauereistrasse 13 ("Villa am Aabach"), nutzloser Tennisplatz, Naturnahe Umgebungsgestaltung und -Unterhalt» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber