



- 22-206 B3.5.3
Dringliche Interpellation Paul Steiner (SVP/EDU) und 9 Mitunterzeichnende
«Abteilung Hochbau»
Beantwortung
-

Ausgangslage

Gemeinderat Paul Steiner (SVP) hat am 28. Januar 2022 (Eingang Stadtrat am 22. Februar 2022) folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Dringliche Interpellation Abteilung Hochbau

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident

Am 8.4.21 beantwortete der Stadtrat meine schriftliche Anfrage vom 15.2.21 zur Abteilung Hochbau. Aufgrund des Budgets 2022 sowie Rückmeldungen von Bauherren stellen sich mir weitere Fragen, die ich im Rahmen dieser Interpellation vom Stadtrat beantwortet haben möchte. Im Wissen um die Leistungsüberprüfung ist mir wichtig, dass auch die Vergangenheit (die laufende Legislatur) belichtet wird, in welcher die Abteilung Hochbau besorgniserregende und teilweise nicht nachvollziehbare Zahlen budgetiert und in den Jahresrechnungen präsentiert hat. So hat auch der Stadtrat verlauten lassen, dass die Zahlen der Abteilung Hochbau besser sein müssten.

FINANZEN

2020 wurden laut Jahresrechnung CHF178'082.34 an Gebühren für Amtshandlungen eingenommen. Diesen stehen CHF 135'729.40 Honorare externer Berater, Gutachter, Fachexperten usw. gegenüber. Das sind Kosten für das Outsourcing der Liftkontrollen. Gem. Stadtrat werden diese 1:1 weiterverrechnet und dem Konto Gebühren für Amtshandlungen gutgeschrieben. Folglich verbleiben 2020 nur CHF 42'352.94 an Gebühren für Baugesuche. Gem. Geschäftsbericht wurden im gleichen Jahr 199 Baugesuche erteilt, was eine durchschnittliche Gebühr von CHF 213 pro Gesuch ergibt. Für 2022 sind CHF 300'000 Gebühreneinnahmen und CHF 138'000 für die Liftkontrollen budgetiert = Ertrag CHF 162'000 für Baugesuche. Ähnliche Zahlen zeigen alle Rechnungen und Budgets der laufenden Legislatur.

Fragen zu den Finanzen:

- *Wie hat der Stadtrat die Budgetzahlen berechnet?*
- *Wie verifizierte der Stadtrat die Zahlen der Vergangenheit?*
- *Die Kosten Dritter bewegten sich in den Jahren 2016-2020 zwischen CHF 423'210.05 und CHF 579'475.43, siehe Antwort auf meine Anfrage vom 8.4.2021. Sind in diesen Beträgen sämtliche Aufwendungen, die von der Abteilung Hochbau an Dritte bezahlt wurden, enthalten?*
- *Falls nein, auf wieviel belaufen sich die zusätzlichen Kosten und wo wurden diese verbucht?*
- *Kann der Stadtrat die Gelder beziffern, die der Hochbau in den Jahren 2018 -2021 der Gossweiler Ingenieure AG bezahlt hat - bitte Angaben pro Jahr?*
- *Hält es der Stadtrat für möglich, dass die Verbuchung in der Abteilung Hochbau nicht dem Bruttoprinzip gemäss HRM 2 entspricht?*
- *Ist der Stadtrat bereit, die Zahlen der letzten Legislatur detailliert aufzuarbeiten?*



PENDENZEN/RESTANZEN

Gemäss Geschäftsbericht 2020 liegen die Zahlen der erteilten Baubewilligungen resp. der behandelten Geschäfte des Bauausschusses seit 2018 immer unter der Anzahl eingereicher Baugesuche:

So wurden bspw. 2020 199 Bewilligungen erteilt, 1 Gesuch abgelehnt und 239 Gesuche eingereicht. 2019 wurden 155 Gesuche bewilligt, 2 abgelehnt und 217 eingereicht. Folglich wurden 2020 39 Gesuche nicht behandelt, 2019 gar deren 60. Der Pendenzberg scheint unaufhaltsam zu wachsen. Stand Februar 2021 waren 779 Baugesuche pendent. Bei einem durchschnittlichen Eingang von 200 Baugesuchen pro Jahr ergibt sich eine Restanz von rund 4 Jahren. Offensichtlich konnte trotz markanter Erhöhung der Stellenprozente und Beschaffung eines elektronischen Tools der Pendenzberg unwesentlich verringert werden.

Fragen zu den Pendenzen/Restanzen:

- Wie gedenkt der Stadtrat diese Restanzen innert vernünftiger Zeit abzutragen?
- Wie beurteilt der Stadtrat das Risiko, Aufwände nicht mehr in Rechnung stellen zu können und deshalb Geld zu verlieren?
- Mit welcher Bearbeitungszeit für Baugesuche muss in Dübendorf im Normalfall gerechnet werden und bei wie viel Prozent der Bewilligungen konnte dieser Zeitrahmen 2020 und 2021 eingehalten werden?
- Wie steht der Stadtrat zur Kritik vom Bauherrenseite, der Fokus des Hochbaumts liege zu sehr auf gestalterischen Aspekten, was die Bearbeitungszeit teilweise massiv verlängere, da es oft mehrere «Anläufe» brauche?

STADTBILDKOMMISSION

Von Bauherrenvertretern ist zu hören, dass die «beratende Stadtbildkommission», die lediglich Empfehlungen abgeben soll, oftmals versucht, direkt auf Projekte Einfluss zu nehmen – im gestalterischen Bereich bis in kleine Details. Gemäss Beschrieb ist der Beizug der Kommission beschränkt auf Bauprojekte in Gebieten mit geltendem Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften, Bauprojekte in Kernzonen, Bauprojekte an denkmalgeschützten oder im Inventar verzeichneter Objekte und bei Arealüberbauungen. Durch die Formulierung «in der Regel» im Merkblatt zur Stadtbildkommission scheint allerdings die Option für Mitsprache bei allen möglichen Projekten zu bestehen.

Mit der Stadtbildkommission wurde neben dem Bauausschuss, der Bauprojekte rechtlich beurteilt, eine zusätzliche Instanz geschaffen. Das schafft für Bauherren eine weitere Hürde. So «empfiehlt» die Stadtbildkommission bspw. eine Erstpräsentation nach einem eigenen, umfangreichen Leitfaden und es müssen zusätzliche Unterlagen eingereicht werden. Sie «empfiehlt» den Bauherren sogar, Architekten und Landschaftsarchitekten mit guten Qualifikationen und Referenzen zu verpflichten oder gar einen Studienauftrag oder Wettbewerb durchzuführen, denn nur dann werde sie davon absehen, eine Nachjurierung vorzunehmen.

Fragen zur Stadtbildkommission:

- Wie weit gehen die Kompetenzen dieser «beratenden/empfehlenden» Kommission, wo sind sie geregelt und wer überwacht die Einhaltung?
- Wie oft wurde die Stadtbildkommission in der laufenden Legislatur in anderen Gebieten und/oder bei anderen als den oben genannten Bauprojekten beigezogen und wo wurde sie allenfalls selbst aktiv?
- Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, den Bauherren solch hohe zusätzliche Hürden aufzuerlegen?

Besten Dank für die Beantwortung dieser Fragen."



Erwägungen

Gemäss Art. 51 der Geschäftsordnung des Gemeinderats Dübendorf wird eine Interpellation vom Interpellanten bzw. vom Erstunterzeichner schriftlich eingereicht. Ist die Interpellation von mindestens 10 Ratsmitgliedern unterschrieben, so gilt sie nur als dringlich, wenn sie als solche bezeichnet ist. Die zuständige Exekutivbehörde hat innert 2 Monaten nach Eingang der Begründung schriftlich zu antworten.

Der Stadtrat (Eingang am 22. Februar 2022) hat die dringliche Interpellation daher bis spätestens am 22. April 2022 schriftlich zu beantworten.

Beschluss

Die dringliche Interpellation von Paul Steiner und 9 Mitunterzeichnenden wird wie folgt beantwortet:

Fragen zu den Finanzen

Frage 1: Wie hat der Stadtrat die Budgetzahlen berechnet?

Budgetzahlen werden jeweils aufgrund der Erfahrungswerte der letzten drei Jahre, der aktuellen Parameter sowie der geplanten bzw. antizipierten Veränderungen berechnet. Das Budget wird jeweils dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

Frage 2: Wie verifizierte der Stadtrat die Zahlen der Vergangenheit?

Die budgetierten Zahlen werden jeweils anhand der nachfolgenden Jahresrechnung überprüft.

Frage 3: Die Kosten Dritter bewegten sich in den Jahren 2016-2020 zwischen CHF 423'210.05 und CHF 579'475.43, siehe Antwort auf meine Anfrage vom 8.4.2021. Sind in diesen Beträgen sämtliche Aufwendungen, die von der Abteilung Hochbau an Dritte bezahlt wurden, enthalten?

Nein, es sind darin nicht sämtliche Aufwendungen an Dritte enthalten.

Frage 4: Falls nein, auf wieviel belaufen sich die zusätzlichen Kosten und wo wurden diese verbucht?

Es fallen jährlich direkte Kosten für die Beurteilung der Baugesuche, Kontrollen als auch für Publikationen an. Diese werden direkt über Baudepositen Konten zu Lasten der einzelnen Gesuche verbucht. Auf den Baudepositen werden ebenfalls die Gebührenerträge der einzelnen Baugesuche verbucht.

In den Baudepositen (Bilanzkonto) wurden folgende Beträge verbucht (gerundet):

2016: Fr. 1.2 Mio.
2017: Fr. 1.2 Mio.
2018: Fr. 1.1 Mio.
2019: Fr. 1.2 Mio.
2020: Fr. 1.6 Mio.



Aufgrund des komplizierten Verbuchungssystems kann es zu Abweichungen zwischen den Auswertungen der Kreditoren und der Baudepositen kommen. Zudem sind Verschiebungen innerhalb der Kalenderjahre möglich.

Frage 5: Kann der Stadtrat die Gelder beziffern, die der Hochbau in den Jahren 2018 -2021 der Gossweiler Ingenieure AG bezahlt hat - bitte Angaben pro Jahr?

Ja. Die von der Stadt Dübendorf, Abteilung Hochbau, an die Gossweiler Ingenieure AG überwiesenen Beträge belaufen sich total wie folgt (gerundet):

2018: Fr. 1.2 Mio.

2019: Fr. 1.4 Mio.

2020: Fr. 1.9 Mio.

2021: Fr. 1.9 Mio.

Darin enthalten sind neben den Kosten, die auf die Baudepositen Konten gebucht werden, auch die Kosten, die direkt in die Erfolgsrechnung gebucht werden. Aufgrund des Verbuchungssystems kann es zu Abweichungen zwischen den Auswertungen der Kreditoren und der Baudepositen kommen. Zudem sind Verschiebungen innerhalb der Kalenderjahre möglich.

Frage 6: Hält es der Stadtrat für möglich, dass die Verbuchung in der Abteilung Hochbau nicht dem Bruttoprinzip gemäss HRM 2 entspricht?

Der Stadtrat hat diese Frage mehrfach durch die Abteilung Finanzen- und Controllingdienste (FCD) abklären lassen. Die Abklärungen haben jeweils ergeben, dass die gesetzlichen Anforderungen an das Bruttoprinzip eingehalten werden.

Frage 7: Ist der Stadtrat bereit, die Zahlen der letzten Legislatur detailliert aufzuarbeiten?

Der Stadtrat kommt diesem Anliegen mit der vorliegenden Beantwortung nach und wird dies auch in Zukunft entsprechend handhaben.

Fragen zu den Pendenzen/Restanzen

Frage 8: Wie gedenkt der Stadtrat diese Restanzen innert vernünftiger Zeit abzutragen?

Die Pendenzen bzw. Abschlüsse von Baugesuchen konnten bereits in den letzten zwei Jahren mit der neu geschaffenen 50% Temporärstelle aufgearbeitet werden, so dass sich die Anzahl der offenen Baudepositen aktuell wieder auf einem üblichen Niveau befinden. Die Detailzahlen der Abschlüsse sind dem aktuellen Geschäftsbericht zu entnehmen.

Frage 9: Wie beurteilt der Stadtrat das Risiko, Aufwände nicht mehr in Rechnung stellen zu können und deshalb Geld zu verlieren?

Der Stadtrat beurteilt dieses Risiko als gering. Einerseits konnten in den letzten Jahren prioritär ältere Baugesuche abgeschlossen werden und andererseits müssen aufgrund des Systems der Baudepositenkonto Bauherrschaften grundsätzlich in Vorleistung gehen. Damit ist die Deckung der Kosten, die der Stadt Dübendorf entstehen, entsprechend dem Verursacherprinzip im Regelfall bereits vor Baubeginn gesichert.



Frage 10: Mit welcher Bearbeitungszeit für Baugesuche muss in Dübendorf im Normalfall gerechnet werden und bei wie viel Prozent der Bewilligungen konnte dieser Zeitrahmen 2020 und 2021 eingehalten werden?

Grundsätzlich ist inkl. Vorprüfung gesetzlich eine Bearbeitungszeit von 7 Wochen für Anzeigeverfahren und bis zu 20 Wochen für Baugesuche im ordentlichen Verfahren vorgeschrieben (§ 319 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich). Dabei handelt es sich um eine Ordnungsfrist. Die Stadt Dübendorf ist angehalten, die Baugesuche innert dieser Zeit zu behandeln, sofern die Unterlagen vollständig eingereicht werden.

Nicht an diese Behandlungszeit anzurechnen ist die Dauer einer Sistierung aufgrund unvollständiger Unterlagen, was häufig der Fall ist.

Da die Sistierungszeit heute nicht statistisch erfasst wird, ist z.Zt. ohne grösseren Aufwand keine Aussage möglich, in wie vielen Fällen die gesetzliche Ordnungsfrist der Behandlungsdauer eingehalten bzw. überschritten wurde. Aufgrund der totalen Bearbeitungszeit kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die gesetzlich vorgesehene Bearbeitungsdauer grösstenteils eingehalten wird.

Frage 11: Wie steht der Stadtrat zur Kritik von Bauherrenseite, der Fokus des Hochbaumts liege zu sehr auf gestalterischen Aspekten, was die Bearbeitungszeit teilweise massiv verlängere, da es oft mehrere «Anläufe» brauche?

Zurzeit erlebt die Stadt Dübendorf eine rasche Veränderung und Entwicklung. Dies betrifft nicht nur ehemalige Industriegebiete am ehemaligen Siedlungsrand der Stadt Dübendorf, sondern vermehrt auch die Verdichtung im Bestand. Aufgrund der hohen Landpreise ist der Druck zur Maximalausnutzung auf Bauherrenseite sehr hoch.

Bei Bauprojekten ist dennoch immer zu unterscheiden zwischen solchen, bei denen eine befriedigende Gestaltung ausreicht und solchen, bei welchen eine besonders gute Gestaltung vorausgesetzt wird (§ 238 PBG). Häufig ist eine besonders gute Gestaltung auch mit einem Mehrwert für die Bauherrschaft verknüpft, welche diese über eine höhere Ausnutzung abschöpfen kann (Arealüberbauungen, Gestaltungspläne). Manchmal jedoch ergeben sich die Anforderungen aber auch aufgrund der Lage (Kernzone) oder der Bedeutung der Gebäude (denkmalspflegerische Schutz- oder Inventarobjekte). Den Bauherrschaften sind die entsprechenden Vorgaben meistens vor Baueingabe bekannt und sie werden nach Möglichkeit frühzeitig darauf hingewiesen.

Fragen zur Stadtbildkommission

Frage 12: Wie weit gehen die Kompetenzen dieser «beratenden/empfehlenden» Kommission, wo sind sie geregelt und wer überwacht die Einhaltung?

Ein vom Stadtrat genehmigtes Geschäftsreglement gibt der Stadtbildkommission den organisatorischen Rahmen und definiert abschliessend deren Aufgaben und Kompetenzen. Für die Umsetzung und die Überwachung der Einhaltung des Geschäftsreglements sind der Vorsitzende und der Sekretär der Kommission zuständig.



Frage 13: Wie oft wurde die Stadtbildkommission in der laufenden Legislatur in anderen Gebieten und/oder bei anderen als den oben genannten Bauprojekten beigezogen und wo wurde sie allenfalls selbst aktiv?

Wie vom Interpellanten erwähnt, beschränkt sich der Beizug der Stadtbildkommission auf Bauprojekte in Gebieten mit geltendem Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften, Bauprojekte in Kernzonen, Bauprojekte an denkmalgeschützten oder im Inventar verzeichneter Objekte und bei Arealüberbauungen. Das aktuelle Geschäftsreglement der Stadtbildkommission vom 12. März 2020 sieht darüber hinaus die Möglichkeit vor, dass die Kommission auch zu relevanten Projekten der öffentlichen Hand beigezogen werden und eine Beurteilung abgeben kann. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn ihr ein solches Geschäft zugewiesen wird. Der Entscheid über die Zuweisung eines solchen Geschäfts an die Kommission liegt beim Planungsausschuss.

Seit der Inkrafttretung des aktuellen Geschäftsreglements der Stadtbildkommission vom 12. März 2020 ist obenstehender Fall nur einmal vorgekommen: Die Stadtbildkommission wurde beigezogen für die Beurteilung des Neubaus Schulhaus Grütze 5 der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach. Selbst aktiv ist die Kommission bei keinem Bauprojekt geworden.

Frage 14: Erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, den Bauherren solch hohe zusätzliche Hürden aufzuerlegen?

Angestrebt und gesetzlich gefordert wird in den genannten Fällen eine besonders gute Gestaltung und hohe Siedlungsqualität für die Einwohnerinnen und Einwohner Dübendorfs, welche bei zunehmender Verdichtung noch an Bedeutung gewinnt. Der Stadtrat erachtet es deshalb als sinnvoll, bei denjenigen Bauprojekten, bei welchen aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine höhere Qualität der Architektur und des Freiraums gefordert ist, sich auf Empfehlungen eines Gremiums mit ausgewiesenen Fachleuten zu stützen. Dieses Vorgehen wird auch in zahlreichen anderen Schweizer Städten und Gemeinden praktiziert.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Am 22. Februar 2022 wurde dem Stadtrat die dringliche Interpellation «Abteilung Hochbau» durch Gemeinderat Paul Steiner (SVP/EDU) eingereicht. Der Stadtrat beantwortet die Anfrage fristgerecht zuhanden des Gemeinderats.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand



Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Paul Steiner (per Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderats
- Hochbauvorstand
- Leiter Hochbau
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Stefan Woodtli
Stadtschreiber a. i.