

Sitzung vom 03. März 2026

Beschl. Nr. **2026-56**

6.2.00 Allgemeines
Bau und Planung: Globalbudgetmotion betr. «Produktgruppe Bau -
Wirtschaftlichkeit Prüfaufwendungen»; Ablehnung

Ausgangslage

Am 30. Januar 2026 reichten Reto Buchmann (FDP), Sebastian Huber (SVP), Pascal Engel (EVP) und Simon Schanz (Die Mitte) eine Globalbudgetmotion betr. «Produktgruppe Bau – Wirtschaftlichkeit Prüfaufwendungen» ein:

«Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat im Hinblick auf das Budget 2027 einen Entwurf zur Änderung des Globalbudgets der Produktgruppe F1 «Bau» vorzulegen, so dass die Wirtschaftlichkeit der Prüfaufwendungen im Z1 auf 80 % steigt.»

Begründet wird die Anhebung des Kostendeckungsgrades auf 80% damit, dass es sich bei der Produktgruppe F1 «Bau» um eine zentrale, hoheitliche Aufgabe handle, wobei die gemäss Indikator Z1 (Wirtschaftlichkeit) nur bei 45 % liegt. Mehr als die Hälfte des Prüfaufwands werde damit von der Stadt übernommen. Dies stehe in keinem angemessenen Verhältnis zum gesetzlichen Auftrag, was finanziell und organisatorisch nicht vertretbar sei.

Die Globalbudgetmotion ziele nicht auf Qualitätsabbau, sondern auf eine effizientere und professionellere Priorisierung der Prüfleistungen. Durch Optimierung statt Ausbau der Strukturen solle die Wirtschaftlichkeit auf 80 % erhöht, Ressourcen gezielter eingesetzt und die Bearbeitungszeiten verkürzt werden.

Erwägungen

Mit der Erarbeitung des Dienstleistungskatalogs hat der Stadtrat die in den einzelnen Produktgruppen erbrachten sowie kommunal steuerbaren Leistungen überprüft. Dabei wurden Zielgrössen betreffend die Reduktion des Nettoaufwands in den Jahren 2026 und 2027 definiert.

Der Kostendeckungsgrad im Produkt F2 zeigte sich in den letzten Jahren wie folgt: 68 % (Rechnung 2021), 44 % (Rechnung 2022), 46 % (Rechnung 2023), 45 % (Budget 2024) und 48 % (Rechnung 2025). Der Rückgang des Kostendeckungsgrades ab 2021 liegt unter anderem darin begründet, dass im Jahr 2022 hohe Entgelte für die Baubewilligungen der Siedlung Dietlimoos eingingen. In den Folgejahren nahm zwar die Bautätigkeit nicht generell ab, aber aufgrund der Art der Bauprojekte konnten weniger Gebühren erhoben werden. Die Gebühren berechnen sich aufgrund der Volumen der Bauprojekte und sind gemäss der kantonalen Verordnung über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 8. Dezember 1966 auf ein Maximum von CHF 20'000 pro Baugesuch und Entscheid beschränkt.

Einen zusätzlichen Einfluss auf die Entgelte hatte der Beschluss des Regierungsrates, dass ab dem 1. Januar 2023 für u.a. Wärmepumpen und Solaranlagen kein Anzeigeverfahren mehr notwendig ist. Damit wollte man die Hürden für den Ausbau der alternativen Energieträger abbauen und fördern. Ab diesem Zeitpunkt konnten diese Projekte mittels Meldeverfahren der Stadt eingereicht werden. Da die Baugebührenordnung von 2019 für Meldeverfahren keine Gebühren vorsah – wie dies bei den Gemeinden im Kanton Zürich üblich war – wurden keine Entgelte für die dennoch durchzuführende materielle Prüfung eingenommen.

Im Rahmen der Überprüfung des Dienstleistungskatalogs 2025 wurde vom Stadtrat beschlossen, dass eine Anpassung der Baugebührenordnung vom 6. November 2018 erfolgen soll. Die angepasste Baugebührenordnung wurde vom Stadtrat in der Folge am 9. Dezember 2025 mit SRB 2025-344 bestätigt und ist seit 1. Februar 2026 in Kraft. Dabei wurde eine generelle Anpassung der Gebührenansätze für die jeweiligen Bauvolumen um CHF 150 vorgenommen und damit an die gestiegenen Kosten für externe Dienstleistungen angepasst. Gleichzeitig wurde eine Grundgebühr für das ordentliche und das Anzeigeverfahren sowie für Projektänderungen von CHF 100 bis CHF 200 eingeführt. Dies unter anderem aufgrund der Einführung des völdigitalen Baugesuchs und den damit erfolgten Anpassungen in der Informatikinfrastruktur. Im Weiteren wurde für Kleinbauten festgelegt, dass die Gebühren für Abnahmen und Kontrollen bei Beträgen bis CHF 1'000 Grundgebühr in der Bewilligungsgebühr inkludiert werden, damit kleine Projekte nicht übermässig mit Gebühren belastet werden.

Für Meldeverfahren gilt neu eine pauschale Gebühr von CHF 250, wie dies zwischenzeitlich auch andere Gemeinden im Kanton Zürich eingeführt haben. Abschliessend wurde neu für spezielle Bauten mit aufwändigen Prüfverfahren wie z.B. maschinelle Rauch- und Wärmeabzugsanlagen eine pauschale Gebühr von CHF 2'000 pro Anlage eingeführt. Zudem werden Bauvorhaben der Qualitätssicherungsstufe 2 und höher (Brandschutz) ebenfalls mit einer Pauschalgebühr von CHF 2'000 verrechnet, da diese umfangreichen Abklärungen mit der Gebäudeversicherung mit sich bringen. Mit der Überarbeitung der Gebühren im Bauwesen soll auf der Einnahmeseite ein angemessener Beitrag zur Verbesserung des Kostendeckungsgrades geleistet werden (Hinweis: Für das Budget 2026 wurde die Gebührenerhöhung noch nicht berücksichtigt).

Hinsichtlich der verwaltungsinternen Organisation wurde die Anzahl der Beschäftigten im Bereich der Baubewilligungsverfahren in der Stadt Adliswil mit anderen Gemeinden in der Region verglichen. Die Auswertung zeigt, dass die Abteilung Hochbau personell alles andere als überdotiert ist. In Adliswil sind für Bearbeitung der Baugesuche, die Baukontrolle und den Brandschutz sowie für die Administration insgesamt 430 Stellenprozente vorhanden. Verglichen mit ähnlich grossen Gemeinden wie Thalwil (7 Personen), Wädenswil (5 Personen), Horgen (8 Personen) oder Schlieren (6 Personen) zeigt sich, dass die heutige Verwaltung schlank unterwegs ist. In Anbetracht der Tatsache, dass die Anzahl bearbeiteter Baugesuche in den letzten Jahren mit durchschnittlich 155 Eingaben durchgehend hoch war, kann daher nicht von einer personellen Überbelegung gesprochen werden.

Aufgrund der Erwägungen erachtet es der Stadtrat Adliswil nicht als realistisch, einen Deckungsgrad von 80 % für die Wirtschaftlichkeit der Prüfaufwendungen festzulegen und lehnt die Motion daher ab. Die bereits getätigten Massnahmen werden zudem dafür sorgen, dass der heutige Deckungsgrad sich künftig ohnehin verbessern wird. Gleichzeitig muss zudem beachtet werden, dass die Bautätigkeit in Adliswil nicht durch die Verwaltung gesteuert werden kann. Dies zeigt das Beispiel aus dem Jahr 2022, als letzte fossile Heizungen bewilligt werden konnten. Dies führte dazu, dass in diesem Jahr ein Spitzenwert von 207 Baugesuchen bewältigt werden musste.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 14 Abs. 3 der Globalbudgetverordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die Globalbudgetmotion von Reto Buchmann (FDP), Sebastian Huber (SVP), Pascal Engel (EVP) und Simon Schanz (Die Mitte) vom 30. Januar 2026 betreffend «Produktgruppe Bau – Wirtschaftlichkeit Prüfaufwendungen» wird im Sinne der Erwägungen abgelehnt.
- 2 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 3 Mitteilung an:
 - 3.1 Grosser Gemeinderat
 - 3.2 Ressortleiter Bau und Planung

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber