

Sitzung vom 01. September 2026

Beschl. Nr. **2026-228**

6.2.0 Allgemeines
Bau und Planung: Globalbudgetmotion betr. «Produktgruppe Bau – Wirtschaftlichkeit Prüfaufwendungen»; Berichterstattung und Antrag an den Grossen Gemeinderat

Ausgangslage

Am 30. Januar 2026 reichten Reto Buchmann (FDP), Sebastian Huber (SVP), Pascal Engel (EVP) und Simon Schanz (Die Mitte) die 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.

Der Stadtrat lehnte die Globalbudgetmotion am 3. März 2026 mit SRB 2026-56 mit entsprechender Begründung ab.

Der Grosse Gemeinderat seinerseits diskutierte die Motion am 8. April 2026 und überwies diese dem Stadtrat zur Berichterstattung und Antragstellung.

Erwägungen

Kosten und Erträge

Die Kosten in der Produktgruppe F1 «Bau» bestehen primär aus dem Personalaufwand, dem Sachaufwand sowie den Gemeinkosten, welche dem Produkt «Bau» umgelegt werden. Auf der Ertragsseite stehen die Gebühren, welche über die Baubewilligungen aufgrund der Baugebührenordnung erhoben werden. Daraus erfolgt die Berechnung des Kostendeckungsgrades, welcher in den vergangenen Jahren unterschiedlich hoch lag (Höchststand: 68 % Rechnung 2021, Tiefststand: 44 % Rechnung 2022). Dieser markante Unterschied zwischen den beiden Folgejahren lag vor allem darin begründet, dass im Jahr 2021 ausserordentlich grosse Bauprojekte (Überbauung Dietlimoos) bewilligt werden konnten und die Erträge aufgrund dessen hoch waren.

Personalbestand

In Adliswil sind derzeit fünf Mitarbeitende mit insgesamt rund 400 Stellenprozenten für die Bearbeitung von Baugesuchen, die Baukontrolle, den Brandschutz sowie die Administration und den Schalterdienst zuständig. Vergleichbare Gemeinden wie Thalwil (7 Mitarbeitende), Wädenswil (5 Mitarbeitende), Horgen (8 Mitarbeitende) oder Schlieren (6 Mitarbeitende) verfügen über einen ähnlichen Personalbestand.

In Anbetracht der Tatsache, dass es auch den Motionären und den Bauherrschaften ein Anliegen ist, dass die Baugesuche zügig zum Abschluss gebracht werden sowie aufgrund der Wichtigkeit einer ordentlichen Baukontrolle und Feuerpolizei (s. Brandkatastrophe Crans Montana), sind die Anzahl Personen, die im Bereich des Produktes «Bau» arbeiten, gerechtfertigt.

Eine Reduktion des Personalbestands hätte zur Folge, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Bearbeitungsfristen von zwei bis vier Monaten nicht mehr eingehalten werden könnten und die verbliebenen Mitarbeitenden entsprechend Überstunden leisten müssten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen und tendenziell steigenden Anzahl eingereichter Baugesuche. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich 155 Gesuche pro Jahr bearbeitet; per 6. Juli 2026 waren bereits wieder 113 Eingaben zu verzeichnen.

Massnahmen zur Erhöhung des Kostendeckungsgrades

1. Detaillierte Zeiterfassung

Eine zentrale Voraussetzung für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Prüfungsaufwendungen ist deren eindeutige Abgrenzung. Gemäss Zielvorgabe umfassen die Prüfungsaufwendungen ausschliesslich die Kosten für die Prüfung von Baugesuchen. Dazu zählen sämtliche Verfahrensarten, insbesondere ordentliche Verfahren, Anzeigeverfahren und Meldeverfahren.

Derzeit werden jedoch auch Leistungen Dritter, die für die Abteilung Hochbau erbracht werden, den Prüfungsaufwendungen zugerechnet. Dies wurde jeweils in den Jahresrechnungen erwähnt. Zu diesen Aufwendungen gehören u.a. Entwässerungsbewilligungen und -abnahmen oder die Einmessung von Bauwerken. Ebenso werden Beratungen sowie Auskünfte, deren Bearbeitung je nach Fragestellung mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, den Prüfungsaufwendungen belastet.

Um ein aussagekräftigeres Bild des Kostendeckungsgrades zu erhalten, wird die Abteilung Hochbau diese Leistungen künftig differenziert erfassen. Dadurch kann der tatsächlich auf die Prüfung von Baugesuchen entfallende Aufwand transparenter ausgewiesen und die effektiven Kosten der Baugesuchsprüfung genauer dargestellt werden.

2. Optimierung der Abläufe

Mit der Einführung des digitalen Baugesuchsverfahrens über die kantonale Plattform «eBaugesucheZH» mussten zahlreiche interne Arbeitsabläufe und Prozessschritte angepasst sowie neu organisiert werden. Da sich die gesetzlichen Vorgaben, technischen Anforderungen und die Funktionalitäten der Plattform laufend weiterentwickeln, werden die Verfahrensabläufe kontinuierlich überprüft und optimiert.

Es ist deshalb wichtig, bestehende Prozesse regelmässig zu analysieren, kritisch zu hinterfragen und wo möglich effizienter zu gestalten. Dabei sollen insbesondere Schnittstellen vereinfacht und die Bearbeitungszeiten verkürzt werden. Entsprechend soll die Digitalisierung weiter gefördert werden und die Automatisierung von Arbeitsabläufen dort erreicht werden, wo sie sinnvoll eingesetzt werden kann. Ziel ist es, die vorhandenen personellen und finanziellen Ressourcen möglichst effizient einzusetzen, die Dienstleistungsqualität zu verbessern und gleichzeitig den steigenden Anforderungen an eine moderne, digitale Verwaltung gerecht zu werden.

3. Anpassung der Baugebührenordnung

Im Rahmen der Überprüfung des Dienstleistungskatalogs 2025 wurde vom Stadtrat bereits 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 volldigitalen 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 werden kleine Projekte nicht unverhältnismässig mit hohen Gebühren belastet.

Für Meldeverfahren gilt neu eine pauschale Gebühr von CHF 250, wie dies zwischenzeitlich auch andere Gemeinden im Kanton Zürich eingeführt haben, nachdem dieses Verfahren seit dem 1. Januar 2023 unter anderem für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen gilt. 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 (Brandschutz) und höhere ebenfalls mit einer Pauschalgebühr von CHF 2'000 verrechnet, da diese umfangreiche 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.

Mit SRB 2026-122 vom 14. April 2026 hat der Stadtrat für das Budget 2027 den Zielwert für die Wirtschaftlichkeit der Prüfungsaufwendungen (Kostendeckungsgrad) auf die geforderten 80 % festgelegt. Ob dieser Zielwert erreicht werden kann, wird sich jeweils im Rahmen des Rechnungsabschlusses beziehungsweise anhand der effektiv erzielten Gebühreneinnahmen und des angefallenen Aufwands zeigen.

Sollte sich zeigen, dass der angestrebte Kostendeckungsgrad von 80 % nicht erreicht werden kann, erachtet der Stadtrat Adliswil eine weitere Anpassung der Baugebührenordnung als sachgerecht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gebühren für Baugesuche je nach Verfahrensart zu unterschiedlichen Zeitpunkten erhoben werden. Im ordentlichen Verfahren wird eine Gebühr bei der Erteilung der Baubewilligung sowie eine weitere Gebühr bei der Baufreigabe fällig. Beim Anzeigeverfahren erfolgt die Gebührenverrechnung hingegen ausschliesslich im Zeitpunkt der Baubewilligung, da bei kleineren Bauvorhaben in der Regel keine Baufreigabe erforderlich ist.

Dieser Umstand ist bei der Beurteilung des Kostendeckungsgrades sowie bei allfälligen Anpassungen der Gebührenordnung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 14 Abs. 4 der Globalbudgetverordnung (GBVO), folgenden

Beschluss:

- 1 Die Massnahmen zur Erhöhung des Kostendeckungsgrades auf 80 % werden gemäss den Erwägungen umgesetzt.
- 2 Dem Grossen Gemeinderat wird folgender Antrag unterbreitet:

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 als erledigt abgeschrieben.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Grosser Gemeinderat
 - 4.2 Ressort Bau und Planung
 - 4.3 Ressort Finanzen

Stadt Adliswil
Stadtrat

Dr. Markus Bürgi
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber