



15-173 B3.5.3

Interpellation Patrick Schärli (CVP) zu den Dübendorfer Gebühren im Baubewilligungsverfahren / Beantwortung (GR Geschäft 91/2014)

Ausgangslage

Gemeinderat Patrick Schärli (CVP) hat am 22. Januar 2015 nachfolgende, schriftliche Anfrage eingereicht:

„Interpellation: Dübendorfer Gebühren gehören unter die Lupe – Faires Wohnen für alle!“

Die CVP Dübendorf setzt sich ein für Familien und einen starken Mittelstand in unserer Stadt. Sie sind eine zentrale Stütze für das gesellschaftliche Leben. Bezahlbarer Wohnraum und tiefe Gebühren sind eine wichtige Grundlage zu ihrer Stärkung durch eine Entlastung ihres Budgets. Transparenz und eine regelmässige Überprüfung und Optimierung bei den Gebühren im Allgemeinen, insbesondere aber beim Bauen sind eine Voraussetzung dafür.

Ein am 11. November 2014 veröffentlichter Vergleich des Preisüberwachers zeigt grosse Unterschiede im Bereich der Baubewilligungsgebühren: Verglichen wurden die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren für Mehrfamilienhäuser (15 bzw. 5 Wohnungen) sowie ein Einfamilienhaus der 30 grössten Gemeinden. Dabei zeigt sich, dass die teuerste Gemeinde bis zu zwanzig Mal mehr verlangt als die günstigste.

Betrachtet man die Kosten für das Baubewilligungsverfahren zusammen mit den Kosten für die Anschlüsse Wasser und Abwasser, dann gehört die Stadt Dübendorf in allen untersuchten Szenarien zu den Teuersten der Schweiz. Obwohl die Baubewilligungs- und Anschlussgebühren lediglich den administrativen Aufwand decken sollten, herrschen je nach Gemeinde unerklärlich grosse Unterschiede.

Deshalb ergeben sich folgende Fragen:

- 1. Wie stellt sich der Stadtrat zum Befund des Preisüberwachers?*
- 2. Wie rechtfertigt der Stadtrat die im Quervergleich hohen Bewilligungskosten der Stadt Dübendorf?*
- 3. Was unternimmt der Stadtrat konkret zur Eindämmung dieser Kosten?*
- 4. Wie stellt der Stadtrat die regelmässige Überprüfung und Optimierung der Gebühren sicher?“*

Erwägungen

Die Interpellation von Patrick Schärli (CVP) „Dübendorfer Gebühren gehören unter die Lupe – Faires Wohnen für alle!“ ist am 22. Januar 2015 beim Stadtrat eingegangen. Der Stadtrat hat die Interpellation gestützt auf Art. 51 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates innert vier Monaten, d. h. bis spätestens 22. Mai 2015, schriftlich zu beantworten.

Beschluss

- Die Interpellation von Patrick Schärli wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Wie stellt sich der Stadtrat zum Befund des Preisüberwachers?



Es entspricht den wirtschaftlichen Handelsgrundsätzen des Stadtrates, partikuläre Interessen wie z.B. ein Baubewilligungsverfahren möglichst verursachergerecht und kostendeckend weiter zu verrechnen. In diesem Sinne soll keine Quersubventionierung von Kosten in Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren zu Lasten der Steuerzahlenden erfolgen.

Die drei in der Studie des Preisüberwachers vordefinierten Häusertypen MFH (5/15 Wohnungen) sowie EFH stellen für Dübendorf keine repräsentative Auswahl der in den letzten Jahren und aktuell im Jahr 2014 eingereichten Baugesuche dar. Von den 160 Baugesuchen im Jahre 2014 in Dübendorf fallen viele auf Kleinbauten, Umbauten, Anbauten, welche bei der Untersuchung nicht erfasst wurden. 2014 wurde in Dübendorf z.B. lediglich ein Baugesuch für ein Doppel-EFH eingereicht. Andererseits werden in Dübendorf überdurchschnittlich viele Grossobjekte (Wohnhäuser mit 140 bis 280 Wohnungen oder Gewerbe-/ Bürobauten) erstellt. Die Wohnungsgrösse beim MFH mit 15 Wohnungen ist zudem mit 55m² (2 Zimmer) deutlich zu klein angenommen – in Dübendorf werden vor allem 3.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen erstellt.

Frage 2: Wie rechtfertigt der Stadtrat die im Quervergleich hohen Bewilligungskosten der Stadt Dübendorf?

Gemäss dem in Frage 1 ausgeführten Prinzip der Kostendeckung muss das Ziel sein, dass die effektiven Kosten durch die Gebühren möglichst weitgehend gedeckt sind.

Die Kosten für die externen Dienstleistungen, wie z.B. diejenigen des Ingenieurbüros werden in Dübendorf für jedes Gesuch/Objekt erfasst und der Stadt verrechnet. Das heisst, diese Aufwendungen werden nicht direkt den Gesuchstellern verrechnet, sondern müssen im pauschalen Gebührentarif enthalten sein. Die für die einzelnen Gesuche/Objekte zu erbringenden zusätzlichen internen Leistungen werden nicht erfasst. Praxismässig wurden deshalb mit den zur Verfügung stehenden Informationen die gemittelten Kosten für jede Baukategorie berechnet und daraus folgend die Gebührentarife festgelegt. Daher lassen sich zu einer Überprüfung des Deckungsbeitrags nur die gesamten Gebührenerträge vergleichen.

Das Verhältnis der Gebührenerträge gegenüber den gesamten internen und externen Aufwänden im Bereich der Baubewilligungen ergibt über die Jahre 2011 bis 2014 gemittelt einen Wert von 70%. Gemäss dem Prinzip der Verursachergerechtigkeit und Kostendeckung dürften die effektiven Gesamtkosten nicht wesentlich unter oder über dem Gebührenertrag liegen. Gemäss den bisherigen Erkenntnissen berücksichtigen die im aktuellen Gebührenreglement enthaltenen pauschalen Tarife eine möglichst korrekte Annäherung an die effektiven Aufwendungen der einzelnen Gesuche/Objekte und erfüllen somit auch den Anspruch der verursachergerechten und kostendeckenden Verrechnung. Würde man nun die Gebührensätze senken, dann wären die nicht mehr gedeckten Kosten durch den Steuerzahler zu bezahlen. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn man eine Senkung auf die vom Preisüberwacher aufgezeigten günstigsten Gebührensätze eingehen würde. Dies würde zu einer nicht gerechtfertigten Subvention führen.

Im Übrigen kann bezüglich des Einflusses der Baubewilligungsgebühren auf die Wohnkosten festgestellt werden, dass diese einen sehr geringen Anteil der gesamten Baukosten ausmachen. Betrachtet man die beiden Modellfälle der Mehrfamilienhäuser mit 5 respektive 15 Einheiten auf Basis der Parameter des Preisüberwachers, berechnet mit den realen Gebühren in Dübendorf, handelt es sich bei den Baubewilligungsgebühren um Einmalkosten in der Höhe von 0.8 bzw. 0.4 Prozent der Bausumme. Diese einmaligen Kosten sind Teil der Anlagekosten, die sich aus Bau-, Land-, Umgebungs- und Nebenkosten einschliesslich der Kapitalkosten zu-



sammensetzen. Somit sind die Auswirkungen auf die Mietpreise, was den Anteil der Gebühren betrifft, marginal und vernachlässigbar.

Fragen 3: Was unternimmt der Stadtrat konkret zur Eindämmung dieser Kosten?

Der Stadtrat hat seine Leistungsstrukturen und die Prozesse im Bereich Hochbau bereits in der Vergangenheit in regelmässigen Abständen überprüft. Unabhängig von der Analyse des Preisüberwachers ist eine solche Überprüfung aber auch für die laufende Legislatur geplant. Insgesamt wird das Potenzial zur Kostenreduktion jedoch als gering eingeschätzt.

Frage 4: Wie stellt der Stadtrat die regelmässige Überprüfung und Optimierung der Gebühren sicher?

Die letzte detaillierte Überprüfung fand 2010 statt. Wie in Frage 3 erwähnt werden die Prozesse und damit verbundene Kostenoptimierungspotenziale im Verlaufe dieser Legislatur erneut überprüft. Dabei liegt der Fokus auf der Leistungsstruktur und der Wertschöpfungstiefe der Verwaltung. Sollte sich aus dieser Überprüfung und allfälligen Massnahmen der Bedarf für eine Revision des Gebührenreglements ergeben, würde diese nachfolgend in die Wege geleitet.

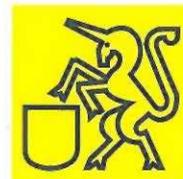
Ergänzende Antwort bezüglich Kosten für die Anschlüsse von Wasser und Abwasser gemäss Bemerkung im 3. Abschnitt der Interpellation:

Die Anschlussgebühren decken nicht nur die administrativen Kosten. Die Anschlussgebühren für Abwasser und Wasser stellen einen Beitrag an die in der Vergangenheit getätigten Nettoinvestitionen in diese Infrastrukturanlagen dar. Zusammen mit den Benutzungsgebühren haben die Anschlussgebühren den kostendeckenden und Verursacher orientierten Betrieb und Unterhalt inkl. Verzinsung und Abschreibungen des Anlagekapitals der gesamten öffentlichen Infrastrukturanlagen sicherzustellen.

Grundlage für die Erhebung von Gebühren für die Abwasseranlagen bildet Art. 60a des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG). Die Bemessung richtet sich nach der "Verordnung über die Abwassergebühren" vom Dezember 1991, letzte Änderung vom 7. Februar 2005. Die Abwassergebühren-Verordnung wird durch den Gemeinderat erlassen. Nach Art. 3 berechnet sich die Anschlussgebühr aus dem Gebäudevolumen SIA Norm 416 in Kubikmeter mal Fr. 8.80. Die Ansätze sind indexiert. Basis ist der Index der Gebäudeversicherung von 1992 mit 880%.

Die Erhebung von kostendeckenden Gebühren bei der Wasserversorgung stützt sich auf § 29 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes. Die Wasserversorgung wird in Dübendorf durch die "Genossenschaft Wasserversorgung Dübendorf" (WVD) und die "Genossenschaft Wasserversorgung Tobelhof-Geeren-Gockhausen" (TGG) betrieben. Die WVD bemisst die Anschlussgebühren nach dem "Reglement über die Abgabe von Wasser" vom 1. Januar 2000 mit Tarifordnung vom 2. Mai 2002. Beschlussorgan ist die Generalversammlung der Genossenschaft.

Die Höhe der Anschlussgebühren bemisst sich analog der Anschlussgebühr für Abwasser ebenfalls nach dem umbauten Raum nach SIA 416. Der Preis ist pro Kubikmeter festgelegt und nach dem Index der Gebäudeversicherung indexiert.



Der Gebührenansatz beträgt für 2014 (Index GVZ 1025%)

Abwasser	Fr./m ³	10.25
Wasserversorgung	Fr./m ³	4.08

Die Anschlussgebühren werden bei Umbauten erst ab einem Volumen von 75 m³ in Rechnung gestellt. Ebenfalls wird bei Umbauten das Volumen der Gebäudeisolation nicht mit einberechnet. Ein Vergleich mit umliegenden Gemeinden ist schwierig, weil unterschiedliche Bemessungsansätze verwendet werden – Gebäudevolumen, gewichtete Grundstücksfläche, Gebäudeversicherungswert.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Patrik Schärli, Gemeinderat CVP, Langhagweg 2, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates zur Kenntnisnahme
- Stadtpräsident
- Leiter Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber