26-617 B3.5.4
Postulat Stefan Angliker und drei Mitunterzeichnende
«Mehr Wohnraum durch effiziente Baubewilligungsverfahren»
Beantwortung (GR Geschäft Nr. 12/2026)

Ausgangslage

Am 30. März 2026 reichten der Gemeinderat Stefan Angliker (FDP) und drei Mitunterzeichnende das Postulat «Mehr Wohnraum durch effiziente Baubewilligungsverfahren» beim Gemeinderatspräsidenten ein:

«Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident

Der Gemeinderat ersucht den Stadtrat, zu prüfen und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten, ob und mit welchen regulatorischen, organisatorischen, administrativen, personellen oder sonstigen Massnahmen, die in die Zuständigkeit des Stadtrates fallen, bei Baubewilligungsverfahren in der Stadt Dübendorf
- die Verfahrensdauer weiter beschleunigt werden kann;
- die Betreuung und Beratung der Bauherren optimiert werden kann;
- Ermessensspielräume bei Baubewilligungsverfahren im Rahmen des rechtlich Zulässigen sachgerecht, verhältnismässig und lösungsorientiert genutzt werden können, um insbesondere unnötige Verzögerungen und Überregulierung zu vermeiden;
- bei baurechtlichen Zielkonflikten die Verdichtung und die Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Interessenabwägung besonders berücksichtigt werden können.

Ich ersuche Sie, das Postulat auf die Traktandenliste der nächstmöglichen Gemeinderatssitzung zu setzen, an der ich dieses dann auch begründen werde. Für Ihre Bemühungen danke ich Ihnen im Voraus bestens.»

Erwägungen

Das Postulat ist am 5. Mai 2026 beim Stadtrat eingegangen. Der Stadtrat hat Postulate gestützt auf Art. 38 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf innert sechs Monaten nach Einreichung, d. h. im vorliegenden Fall bis spätestens 5. November 2026, schriftlich zu beantworten.

Das Postulat von Stefan Angliker wird wie folgt beantwortet:

Die Abteilung Hochbau (HBA) ist für die Erteilung von Baubewilligungen zuständig. Sie prüft im Bewilligungsverfahren die Rechtmässigkeit und die gestalterische Qualität der Baugesuche. Dauer und Aufwand eines Baubewilligungsverfahrens werden wesentlich von der Art der Aufgabe, sowie von der Qualität der Planunterlagen bestimmt. Die HBA setzt sich ein für eine speditive Gesuchsbehandlung und extensive Anwendung ihres Ermessensspielraums für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen ihrer rechtlich zulässigen Möglichkeiten. Die HBA ist sich bewusst, dass sie in einem anspruchsvollen Umfeld zwischen dem Vollzug des Baurechts und dem wichtigen gesellschaftspolitischen Ziel der Schaffung von Wohnraum wirkt. Das zunehmend komplexe Baurecht und die durch die Verdichtung komplexeren baulichen Situationen sind ein wesentlicher Grund für die bisweilen als zu langsam wahrgenommene Gesuchsbehandlung, aber nicht die einzige Ursache, wie nachfolgend ausgeführt wird.

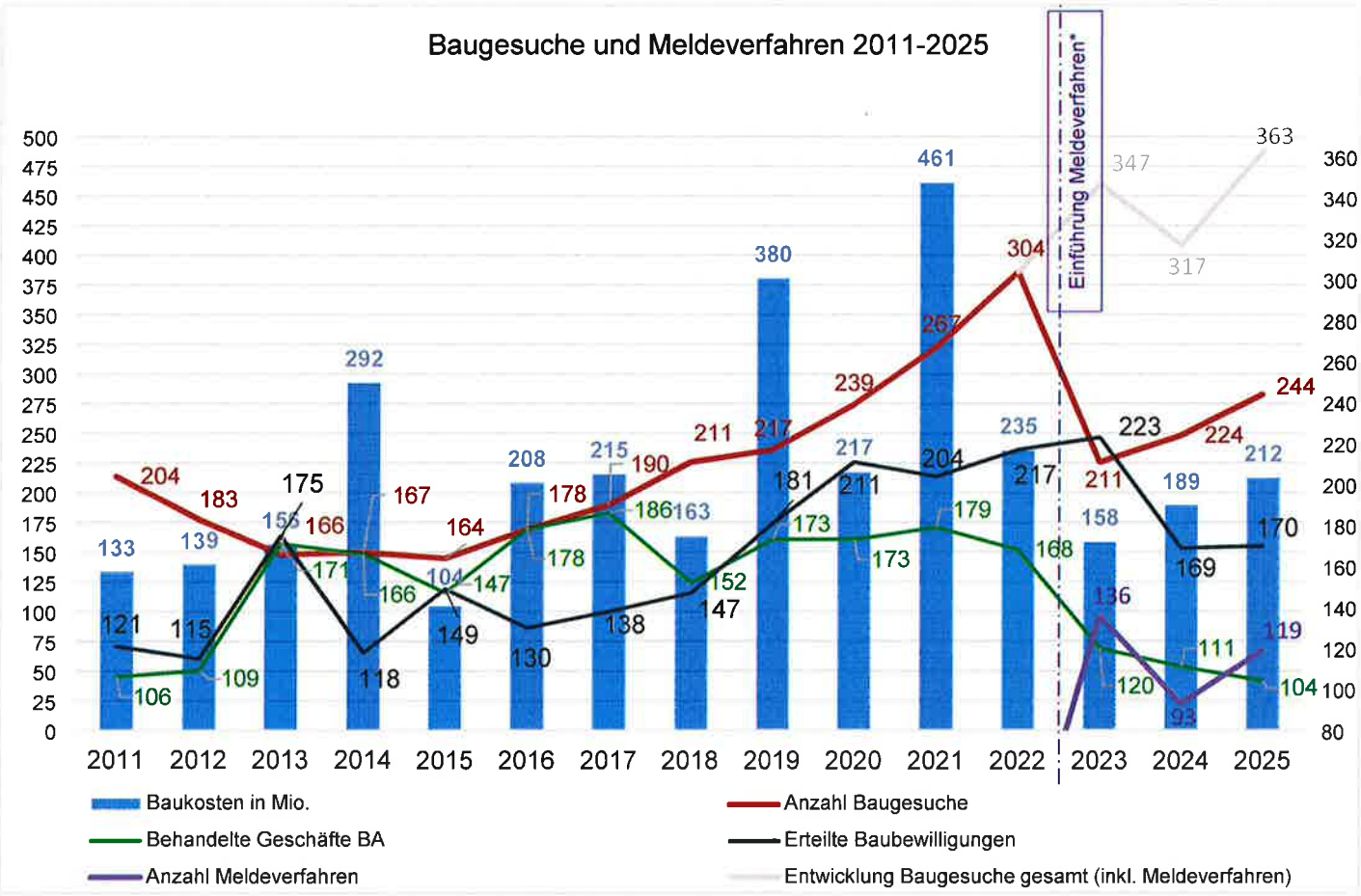
1. Verfahrensdauer

Im Kanton Zürich dauert ein Baubewilligungsverfahren für einen Wohnungsneubau inklusive Verzögerungen durch Einsprachen, Rekurse und Projektänderungen im Schnitt 170 Tage, in der Stadt Zürich sogar 330 Tage. (Quelle: Studie ZKB, 2023). Die Bewilligungsdauer hat im Kanton Zürich seit 2010 um etwa 76 % zugenommen, in der Stadt Zürich hat die Dauer gar um 136 % zugenommen, weit mehr als eine Verdoppelung. In Dübendorf lag die Baubewilligungsdauer 2020 bei genau 170 Tagen, 2025 bei 175 Tagen. Die Stadt Dübendorf als viertgrösste Stadt im Kanton verzeichnete

somit in den letzten fünf Jahren trotz Zunahme der Anzahl Baugesuche um 52 % keine signifikante Zunahme der Bewilligungsdauer. Unter der Annahme, dass grosse Gemeinden aufgrund komplexerer Gegebenheiten im dichteren städtischen Raum längere Bewilligungsdauern aufweisen, steht die Stadt Dübendorf im Kantonsvergleich nach unserer Einschätzung sehr gut da.

In der Abteilung Hochbau (HBA) bearbeiteten im Jahr 2025 dreizehn Mitarbeitende mit insgesamt 1000 Stellenprozenten 363 Baugesuche, davon 119 im Meldeverfahren. Für das Jahr 2026 rechnet die HBA mit einer Rekordzahl von 440 Gesuchen (+21 %, Hochrechnung Stand 15. August 2026). Hinzu kommen Beratungsleistungen, Auflagenbereinigungen, Baukontrollen und Verfahrensabschlüsse sowie Rechtsmittelverfahren und Akteneinsichtsgesuche. Die HBA in Dübendorf verfügt über schlanke, agile, gut eingespielte und etablierte, praxisnahe Prozesse, die laufend den sich verändernden rechtlichen, technischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Das Team der HBA ist zudem sehr gut aufgestellt und Aufgaben und Kompetenzen sind klar geregelt. Die Personalfluktuation ist seit 2024 sehr niedrig. Die HBA wird bei der Gesuchsbehandlung für baurechtliche Fragen und in Belangen der Feuerpolizei und Liegenschaftsentwässerung sowie bei der Baukontrolle durch das Gemeindeingenieurbüro Gossweiler AG unterstützt.

Bei guter Qualität der Gesuchsunterlagen kann die HBA komplexe und umfangreiche Baugesuche speditiv und effizient prüfen und bewilligen. So wurden z. B. grössere private Bauvorhaben wie der Neubau des Wohnhochhaus Sky, das Giessenlab oder Arealüberbauungen wie z. B. an der Claridenstrasse, Alten Gfennstrasse, an der Oskar-Bider-Strasse oder an der Birchlenstrasse innert fünf bis sechs Monaten bewilligt.



Grafik: Baugesuche 2011 bis 2025: 10-jähriger, starker Anstieg seit 2015

**Bemerkung zur Grafik: Seit 1. Januar 2023 werden u. a. Wärmepumpen und Solaranlagen im bewilligungsfreien Meldeverfahren behandelt und statistisch als eigenständige Verfahren erfasst*

Die HBA stellt jedoch immer wieder fest, dass rund um den Baugesuchsprozess zahlreiche Wissenslücken bei Bauherrschaften und Projektbeteiligten bestehen, die zu Missverständnissen und Verzögerungen in der Behandlung von Baugesuchen führen. Es lohnt sich daher, den Baugesuchsablauf näher zu betrachten, um das Verfahren von der Gesuchseinreichung bis zur Erteilung der Baubewilligung zu verstehen.

Der Baubewilligungsprozess bis zur Baufreigabe kann grob in die Prozessschritte Vorprüfung, Materielle Prüfung, Rekursfrist und Auflagenerledigung unterteilt werden. Nach Gesuchseingang erfolgt eine formelle Vorprüfung auf Vollständigkeit. Fehlende Gesuchsunterlagen werden nachgefordert, allfällige baurechtliche Hindernisse werden umgehend nach der Vorprüfung gemeldet. Bei Vollständigkeit erfolgt die Publikation und Auflage des Gesuchs (im ordentlichen Verfahren) und nahtlos anschliessend, d. h. noch während der Publikationsfrist, die materielle Prüfung. Dabei werden betroffene Fachstellen um Vernehmlassung innert Frist ersucht. Baugesuche, die kantonales oder Bundesrecht betreffen, wie z. B. Bauen im Bereich von Grundwasser, Staatsstrassen, oder ausserhalb von Bauzonen müssen zur Behandlung zusätzlich durch kantonale Stellen geprüft werden. Im Jahr 2025 wurden 51 % der Baugesuche im ordentlichen und im vereinfachten Anzeigeverfahren an die zuständigen kantonalen Fachstellen zur Prüfung und Bewilligung weitergeleitet. Kanton und Gemeinde prüfen das Baugesuch sodann parallel. Der Kanton erlässt eine Gesamtverfügung. Die Baubewilligung besteht somit aus zwei aufeinander abgestimmten Verfügungen, eine kantonale und eine kommunale, welche dem Gesuchsteller gemeinsam eröffnet werden. Nach Zustellung beginnt die 30-tägige Rekursfrist. Bevor mit dem Bau begonnen werden kann, muss der baurechtliche Entscheid in Rechtskraft erwachsen und es sind Auflagen aus der Baubewilligung zu erfüllen. Während der Bauausführung sind weitere Auflagen vor Bauende zu erfüllen und es finden Zwischenkontrollen und Abnahmen statt. Ein Baugesuchsgeschäft wird erst nach erteilter Bezugsbewilligung und nach erfolgter Schlusskontrolle nach Bauvollendung und Bereinigung aller Auflagen abgeschlossen.

2. Beratung von Bauherrschaften - Frühzeitige Vorabklärungen

Es liegt im Kerninteresse der HBA, dass Gesuchsteller sich frühzeitig bei der HBA informieren. Die HBA bietet jederzeit und sehr bereitwillig Beratungen für Bauherrschaften zur Klärung von baurechtlichen Rahmenbedingungen bei Bauprojekten an, welche in der ersten Stunde pro Grundstück und Jahr kostenlos sind. Die gebietsverantwortlichen Ansprechpartner stehen telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung. Dieses seit langer Zeit etablierte Beratungsangebot im Gesuchsvorfeld wird auch auf der Website der HBA prominent kommuniziert. Die Bauherrschaft wird fachlich fundiert beraten und die HBA kennt so die Absichten und Bedürfnisse der Bauherrschaft frühzeitig. Dies unterstützt eine gute Qualität der Gesuche, was Grundlage ist für eine speditivere Behandlung. Die HBA stellt auf ihrer Website aktuelle und einfach verständliche Merkblätter als Projektierungshilfen und Wegleitungen zum Download zur Verfügung. Bei komplexen Fragestellungen oder nachbarlichen Konflikten im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben moderiert die HBA Einzelgespräche mit Bauherren, wobei in den meisten Fällen zufriedenstellende Lösungen im Sinne der Bauerschaften gefunden werden können. 2025 wurden darüber hinaus öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, wo die HBA auf das Angebot zur Beratung von Gesuchstellern hingewiesen hat, z. B. *Die gute Baueingabe* (März .2025), *Infoabend Photovoltaik* (November 2025), FDP-Anlass (Juli 2025). Diese Anlässe waren jeweils gut besucht und die Mitarbeiter der HBA standen ausgiebig für Fragen und Diskussion zur Verfügung.

3. Ursachen für Verzögerungen und lange Verfahrensdauer

<u>Qualität der Gesuchsunterlagen und Zeitverlust</u>

Die HBA muss leider feststellen, dass eingereichte Unterlagen trotz der oben erläuterten Massnahmen und Angebote nur in vielen Fällen von Anfang nicht den Anforderungen an ein prüfbares, d.h. konsistentes (widerspruchsfreies) Baugesuch zu genügen mögen. Unterlagen fehlen oder werden in einem unreifen Bearbeitungsstand eingereicht und die Bauherrschaft muss um Nachreichung ersucht werden, damit das Gesuch seriös geprüft werden kann. Diese Aufforderung erfolgt schriftlich mit Frist und dem Hinweis, dass das Baugesuch bis zur Vollständigkeit sistiert bleibt. Zeitdruck, Zunahme der Komplexität und dadurch stark gestiegene Anforderungen an die Architekten und Projektleiter in verfahrens- bzw. baurechtlichen, aber auch in gestalterischen Fragen, mögen Ursachen hierfür sein.

Leider dauert es wiederum regelmässig sehr lange, bis die korrigierten bzw. ergänzenden Unterlagen durch die Bauherrschaften und Gesuchsteller nachgereicht werden. Unabhängig davon nutzt die HBA jedoch alle Möglichkeiten, um Gesuche trotz fehlenden Unterlagen soweit sinnvoll und möglich weiter zu behandeln, um die langen Wartezeiten bis zur Vollständigkeit effizient zu nutzen und die Verfahrensdauer so im Idealfall zu verkürzen. Untergeordnete, zum Projektverständnis nicht essentielle Projektunterlagen werden erst nach erteilter Baubewilligung im Rahmen der Auflagenerledigung nachverlangt. Die neueste Rechtsprechung zur Einheit der Baubewilligung begrenzt und erschwert der HBA diese Praxis allerdings. Die HBA verfolgt den Status der Baubewilligungsgeschäfte laufend. Lange ausbleibende Nachreichungen von geforderten Unterlagen werden regelmässig bei den Gesuchstellen schriftlich, via Plattform eBaugesucheZH und vermehrt mündlich gemahnt, um sicherzustellen, dass die Bauherrschaft sich bewusst ist, dass sie am Zug ist.

«Normeninflation»

Neue kantonale Vorgaben, Rechtsgrundlagen und Normen, welche von den Gemeinden umgesetzt werden müssen, treten in stets schnellerer Kadenz in Kraft und bestehende Gesetze werden in immer kürzeren Zeitabständen revidiert und meist ausgeweitet. Diese zunehmende, gefühlt inflationäre Anzahl von neuen Regulierungen ist meist auf kantonaler Gesetzes- oder Verordnungsstufe verankert und deren Anwendung ist für die HBA verpflichtend. Als vollziehende Behörde hat sich die HBA an die jeweils geltenden Rechtsgrundlagen zu halten. Dazu kommt die Tendenz der schleichenden Verrechtlichung von Normen und Empfehlungen. Durch Anwendungsdruck erhalten Normen Gesetzescharakter und die Normengeber (z.B. Verbände) werden zu de-facto-Bewilligungsinstanzen. Um handlungsfähig zu bleiben und die Bauabsicht der Gesuchsteller zu unterstützen, beabsichtigt die HBA eine liberale Praxis in der Anwendung mit konsequenter Nutzung des Ermessensspielraums.

Beispiele für neue bzw. geänderte Regulierungen allein seit Ende 2024 sind u. a.:

- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Die Verschärfung §238a PBG wurde vom Kanton erst am 2. Dezember 2024 veröffentlicht, war aber rückwirkend per 1. Dezember.2024 anzuwenden
- Massnahmen zum Vogelschutz, neu im PBG, ohne Vorankündigung
- Neues Gewässerschutzgesetz: neue Aufgaben im Bereich der Objektschutzmassnahmen. Neu müssen seit 1. Juni 2026 z. B. Konzessionen für Untergeschosse, die in den Grundwasserträger reichen, während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden, was ein Bewilligungsverfahren weiter in die Länge zieht und neue Anfechtungsmöglichkeiten schafft. Diese Aufgabe überlässt der Kanton gutmeinend den kommunalen Baubehörden.
- RPG2: Neuaufteilung der Zuständigkeiten zwischen Gemeinden und Kanton beim Bauen ausserhalb Bauzonen: Information per Rundschreiben am 22. Mai 2026, Inkrafttreten per 1. Juli 2026
- Umsetzungshilfe PBG Änderungen Abstellplätze: ein gut gemeinter Leitfaden, der in der Anwendung jedoch kompliziert und schwerfällig ist, da die korrekte Anwendung nun für jeden Fall genau differenziert werden muss. Die Anzahl Parkplätze kann nicht mehr wie bis anhin mit einer Formel berechnet werden, sondern es muss die Argumentation des Gesuchstellers nachvollziehbar geprüft und beurteilt werden, was die Involvierung von verschiedenen Fachstellen und Abteilungen erforderlich macht.

Bei Vernehmlassungen müssen immer mehr Fachstellen, Behörden und Ämter teilweise auf allen drei Staatsebenen miteinbezogen werden, welche wiederum weitere Stellen in die Vernehmlassung einbeziehen. Dies führt zu stetiger Ausweitung der Verfahrenszeiten. Mutmasslich überlastete kantonalen Stellen verlangen teilweise sehr spät im Verfahren Aktenergänzungen nach. Vom Kanton selbst gesetzte Behandlungsfristen von i. d .R. zwei bis drei Monaten (je nach Fachstelle) werden vermehrt nicht eingehalten. Die Gemeinden müssen dann auf die entsprechende Bewilligung der Fachstelle bzw. die kantonale Gesamtverfügung warten, wodurch die Baubewilligung wiederum verzögert wird. So hat z. B. jüngst ein Plangenehmigungsverfahren beim Bund (VBS) für die Teilsanierung der Flugbetriebsflächen auf dem Flugplatz Dübendorf 388 Tage von der Einreichung bis zur Genehmigung gedauert, also mehr als ein Jahr. Es wird hier erwähnt, dass dabei das *vereinfachte* Plangenehmigungsverfahren angewendet wurde, und nicht das ordentliche. Das auf kommunaler und kantonaler Ebene längst fertig geprüfte Baugesuch musste auf diese Genehmigung des Bundes warten.

Aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben (z. B. §238 a PBG) haben sich die vor Erteilung der Baubewilligung erforderlichen Anforderungen an die Unterlagen stark erhöht und die Unterlagen müssen schon bei Einreichung eine viel grössere Informationsdichte und Planungstiefe sowie einen höheren Detaillierungsgrad ausweisen, um als rekursfest qualifiziert werden zu können, als dies noch vor fünf Jahren der Fall war. Solche Einschätzungen werden der HBA durch die Projektverfasser auch regelmässig bestätigt. Die Anforderungen an einen bewilligungsfähigen Umgebungsplan sind unterdessen so hoch, dass beinahe alle Gesuchsteller – aus durchaus nachvollziehbaren Gründen – mit der Ausarbeitung überfordert sind. So müssen mit einem detaillierten Plan präzise Angaben zum gewachsenen und neu gestalteten Terrain mit Meereskoten, eine vollständige Pflanzliste, Berechnungen zum Anteil versiegelter Flächen, Nachweis der maximalen Entsiegelung von Umgebungsflächen, ein detailliertes Entwässerungskonzept mit Versickerungsnachweis, Sichtwinkel im Verkehr, Nachweise für behindertengerechte Steigungen und Gefälle, Massnahmen für Wildtiere, Spielplatzflächen, Angaben zu sämtlichen Belagsarten etc. gemacht werden. Die HBA reagiert auf diesen Umstand mit dem Behelf, dass für die Baubewilligung zwar ein Umgebungsplan verlangt wird, der über die grundlegenden Anforderungen Auskunft gibt, dieser jedoch im Rahmen der Auflagenerledigung präzisiert werden kann. So wird der Bewilligungsprozess und Dauer deutlich verkürzt. Zum Umgebungsplan hat die HBA eine informative Wegleitung auf ihrer Website veröffentlicht.

Vollzugshilfen von beliebigen Fachstellen des Kantons müssen von den Gemeinden auf deren Auswirkungen erst eingehend geprüft werden. In den Bewilligungen müssen vermehrt umfangreiche Begründungen verfasst werden, um diese rekursfest zu machen. Die teilweise sehr kurzen Fristen zwischen Veröffentlichung von neuen Regelungen und deren Geltungsbeginn hat in Einzelfällen zur Folge, dass fertig geprüfte Baugesuche kurz vor der Baubewilligung abgebrochen und in Anwendung der neuen Regelungen neu geprüft und beurteilt oder sogar zur Überarbeitung an die Projektverfasser zurückgewiesen werden müssen, wenn kurzfristig Änderungen an kantonalen Vorgaben bekannt werden. Die Entwicklung verläuft leider gegenläufig zu den Zielen des Postulats.

4. Massnahmen der HBA zur Optimierung der Verfahrensdauer

Der neue Leiter Hochbau etabliert mit seinem Team seit 2025 verstärkte Massnahmen zur weiteren Optimierung der Effizienz in der Gesuchsbehandlung durch eine vermehrte Orientierung an den Bedürfnissen von Bauherrschaften:

Massnahmen, die bereits in der Umsetzung sind:

- Verbesserte, empfängergerechte Aufklärung und Begleitung der Gesuchsteller im Baubewilligungsprozess über einzureichende Unterlagen, vermehrt durch mündliche Direktansprache statt formalistischer Briefe, sowie wiederholtem Nachfassen im Bedarfsfall
- Überbrücken von Stillstandzeiten bis zur Vollständigkeit bzw. bis zum Eingang von Dokumenten formaler Natur, wie z. B. das Unterschriftenblatt. durch Fortsetzung der Baugesuchsprüfung, soweit möglich
- Verbesserung der Kommunikation mit Gesuchstellenden: mündlich statt schriftlich, leichte verständliche Sprache im Schriftverkehr, bessere Kontextualisierung, klarere, fokussiertere, verständlichere und präzisere Kommunikation z. B. im Vorprüfungsbrief, Verzicht auf baurechtliche Fachbegriffe und Abkürzungen
- Konsequentes Ausnutzen von Ermessensspielräumen zu Gunsten einer unkomplizierten Ermöglichung von Bauvorhaben, indem individuelle Lösungen im gemeinsamen Austausch angestrebt werden (*enabling*)
- Verstärkter Austausch und Zusammenarbeit mit den im Gesuchsprozess mitwirkenden Verwaltungseinheiten Tiefbau, Sicherheit und Werken in der Baugesuchsprüfung und Formulierung ihrer Auflagen. Mit der Stadtplanung wird bei der Ausarbeitung von Planungsinstrumenten wie Sonderbauvorschriften der frühzeitige Austausch von Wissen und Erfahrung gepflegt.
- Gesprächskanal zum Kanton zur Verbesserung der Zusammenarbeit: Die HBA der Stadt Dübendorf ist in der Fachsektion Bau und Umwelt des Vereins Zürcher Gemeinde- und Verwaltungsangestellte (VZGV) vertreten, die als Anlaufstelle für Bedürfnisse der Gemeinden an die Dienststellen des Kantons dient. Die Fachsektion steht im regelmässigen Austausch mit den kantonalen Fachstellen und sucht laufend nach gemeinsamen Lösungen.
- Fachlich breitere personelle Aufstellung. In der Personalentwicklung in der HBA ist eine Entwicklung von bisher stark baujuristisch geprägten Personen hin zu Mitarbeitern mit mehr Erfahrungswissen in Architektur, Projektmanagement, Projektentwicklung und Bauausführung in Umsetzung. Die Weiterbildungs- und Rekrutierungsstrategie wird darauf ausgerichtet. Der seit Ende 2024 amtierende neue Leiter der HBA bringt mit seiner langjährigen Erfahrung als leitender Projektentwickler bei Generalunternehmen viel Praxiswissen aus der Privatwirtschaft mit und

kennt die Bedürfnisse von professionellen Bauträgern. Diese kulturelle Entwicklung hin zu einem zwar rechtssicheren aber stärker kundenorientierten Pragmatismus ist eingeleitet und müsste zunehmend stärker wahrnehmbar sein.

- Um das Anfechtungsrisiko weiter zu reduzieren, verfolgt die HBA die Praxis, dass auflageweise verlangte Präzisierungen wie z. B. Umgebungspläne mit hoher Detailtiefe und Baustelleninstallationspläne nur noch zur Stellungnahme vor Baufreigabe einverlangt werden und nicht mehr per beschwerdefähige Verfügung genehmigt werden. Dies beschleunigt den Baufreigabeprozess, da die 30-tägige Rekursfrist im Baufreigabeprozess wegfällt und somit Rechts- und Planungssicherheit frühzeitiger erreicht wird. (Das rechtliche Gehör bleibt vollumfänglich gewahrt, da nach wie vor gegen den Baubewilligungsentscheid an sich rekurriert werden kann.)

Weitere Massnahmen:

- Nutzung von KI-Hilfsmitteln zur Unterstützung der Bewilligungsprozesse. Dazu wird ab Q4 2026 Kompetenz in der HBA aufgebaut zur Evaluierung geeigneter KI-Werkzeuge zur Automatisierung von Standardprozessen wie z. B. Vorprüfungen, Gebäudeabmessungen, Ausnutzungs- und Abstandsüberprüfungen, Vollständigkeitsprüfungen und Generierung von Textvorlagen sowie im Auflagenmanagement
- Initiierung von und aktive Mitwirkung der HBA bei künftigen Teilrevisionen der kommunalen Bauordnung mit dem Ziel, Bestimmungen zur weiteren baulichen Verdichtung aufzunehmen, im politisch gegebenen Rahmen

Nutzen von Ermessensspielräumen im Baubewilligungsverfahren

Eines der Hauptziele der HBA ist die maximale Nutzung von Ermessenspielräumen, um Bauvorhaben zu ermöglichen, unter Berücksichtigung der für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und Verdichtung notwendigen Qualitäten und ohne das Gebot der Rechtsgleichheit zu verletzen. Dieser Mentalitätswandel von «*Es geht nicht*» hin zur Ermöglichung von pragmatischen Lösungen ist in der HBA bereits fortgeschritten. Die HBA lockert ihre in der Vergangenheit noch teilweise restriktive Praxis und orientiert sich nicht mehr an den strengsten Gerichtsurteilen, sondern vermehrt an vernünftigem Ermessen und gesundem Menschenverstand, um die Umsetzung von Bauvorhaben zu erleichtern. Die HBA nimmt dazu ein höheres Anfechtungsrisiko ihrer Entscheide in Kauf. Unterschiedliche Interessen unter den Verwaltungseinheiten werden ausgehandelt, um zweckmässige Lösungen zu erreichen, die eine baulich gute Gesamtwirkung gewährleisten und gleichzeitig rechtskonform sind. Solche Ermessensentscheide werden stets mit stichhaltigen Argumenten begründet und sind daher rechtlich gut haltbar. Die bisherigen Erfahrungen zeigen eine gewinnbringende Situation für alle Beteiligten.

Interessenabwägung bei baurechtlichen Zielkonflikten mit der Verdichtung und Schaffung von Wohnraum

Dübendorf weist einen hohen Ausbaugrad auf. Unbebaute Brachen im Siedlungsraum sind die Ausnahme. Die Ausdehnung des Baugebiets auf unbebaute Zonen ist aus raumplanerischen und Landschaftsschutz-Gründen nicht erwünscht. Mehr Wohnraum entsteht somit durch Nachverdichtung im bereits überbauten Siedlungsraum. Die HBA unterscheidet dabei drei Arten von Nachverdichtung: Ersatzneubauten, Anbauten und Aufstockungen.

Bei Ersatzneubauten wird der Altbestand durch eine neue Bebauung vollständig ersetzt. Bei grösseren Arealen kommen dabei das Instrument der Arealüberbauung oder Sonderbauvorschriften (z. B. private Gestaltungspläne) zu Anwendung, die eine höhere Ausnutzung ermöglichen. Die HBA wirkt hier bereits frühzeitig bei der Formulierung dieser Sonderbauvorschriften mit, damit im späteren Baubewilligungsverfahren die maximale Verdichtung rechtssicher umgesetzt werden kann. In der Stadtbildkommission unterstützt die HBA entsprechende Verdichtungsprojekte durch eine sorgsame Abwägung von gestalterischen Argumenten mit dem Ziel der Verdichtung.

Anbauten: Viele Grundstücke in den Wohnzonen in Dübendorf wurden in den 1960er bis 1980er Jahren erstmals bebaut, meist mit grosszügigen Abständen zu den Nachbarn. Mit der heutigen Bauordnung besteht auf diesen Grundstücken erhebliches Potential zur Mehrausnutzung. Die HBA erkennt beim sog. grossen Grenzabstand (aktuell 10 Meter auf der Hauptwohnseite) ein bedeutendes Hindernis in der Innenverdichtung. Die HBA nutzt hier Spielräume in der Festlegung der Hauptwohnseite, um ebendiese auf die nicht anzubauende Seite zu «verlegen». Dadurch können Anbauten ermöglicht werden, die bei strenger Auslegung ggf. nicht realisierbar wären. ist diese Verlegung der Hauptwohnseite rechtlich nicht möglich oder erscheint es als zu wenig rechtssicher, motiviert die HBA die Bauherrschaften, mit den Nachbarn z. B. Näherbaurechte einvernehmlich zu vereinbaren.

Aufstockungen: Analog zu Anbauten unterstützt die HBA Bauherrschaften und Projektverfasser bei der lösungsorientierten Suche nach Wegen, wie durch die geschickte volumetrische Anordnung von Gebäudeteilen der Wohnraum auch in der dritten Dimension maximiert werden kann, unter Einhaltung der baugesetzlichen Dachprofile und Höhenbeschränkungen. Unterstützend wird die neue BZO hier weitere Erleichterungen und mehr Rechtssicherheit bringen.

5. Verdichtung und Schaffung von Wohnraum

Die HBA schöpft ihren Handlungsspielraum wie vorgehend beschrieben aus und unterstützt Bauherren beratend bei der maximalen Ausnutzung ihrer Grundstücke zur Schaffung von möglichst viel qualitativ nachhaltigem Wohnraum im trockenen Wohnungsmarkt. Die HBA schätzt, dass über 90 % der Gesuche für Neubauten oder Erweiterungen die maximal zulässige Ausnutzung konsumieren. In wenigen Einzelfällen verzichten Bauherren bewusst, Mehrausnutzung z. B. durch Arealüberbauungen auszuschöpfen, da die BZO hierfür die Erfüllung von höheren energetischen Standards verlangt.

Planerische Massnahmen wie Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften oder Teilzonenrevisionen ermöglichen für speziell definierte und geeignete Gebiete eine höhere Ausnutzung bei guter Gestaltung. Solche planerischen Massnahmen dienen der willkommenen Verdichtung, erfordern jedoch die Zustimmung des Gemeinderats und die Genehmigung durch den Kanton.

6. Rekurse

Rekurse sind die wichtigste Ursache für verhinderte oder verzögerte Bauprojekte (Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, 1. Juli 2025). Die HBA hat aktuell 11 Rekurse gegen von ihr erteilte Baubewilligungen hängig. Vor dem Hintergrund der aktuell grossen Zahl laufender (aktuell 784) bzw. jährlich eingereichter Baugesuche ist diese Zahl sehr tief.

Die beste vorbeugende Strategie zur Minimierung des Rekursrisikos ist eine frühzeitige offensive Information von Betroffenen durch die Bauherrschaft. Die HBA ermutigt Bauherrschaften, bereits in einer frühen Planungsphase mit Nachbarn und Verbänden in Kontakt zu treten und offen zu kommunizieren. Besonders irritierend ist der seit dem Jahr 2021 bestehende Rekurs einer Einzelperson gegen das Projekt «Am Ring», wo der Bau von 470 Wohnungen weiterhin blockiert ist. Bis zu einem endgültigen Gerichtsentscheid können noch mehrere Jahre vergehen. Die HBA teilt die vorherrschende und gut belegte Meinung, dass das Rekursrecht oftmals missbraucht wird, um gesetzeskonforme, aber unliebsame Bauprojekte aus persönlichen Einzelinteressen zu verhindern. Die Rekursmöglichkeiten sind viel zu weitläufig und es genügen selbst kleinste Auslegungsspielräume in der Baubewilligung, um angreifbar zu werden und die Realisierung zu verzögern.

Die HBA wirkt dieser negativen Auswirkung des sehr umfassenden Rekurswesens insofern entgegen, indem sie ihre baurechtlichen Entscheide rechtlich sorgfältig formuliert und Bauherrschaften rät, Projekte so auszugestalten, dass keine Erteilung von Ausnahmebewilligungen erforderlich wird, um die Erfolgschancen von Anfechtungen gering zu halten.

7. Schlussfolgerung

Die HBA erkennt und nutzt konsequent ihren beträchtlichen Ermessensspielraum und leistet so ihren Beitrag zur Ermöglichung von mehr qualitativ gutem Wohnraum. Sie führt die Baugesuchsbearbeitung professionell, effizient und kundenorientiert und optimiert ihre Prozesse laufend und zielgerichtet. Vor diesem Hintergrund darf aber nicht vergessen werden, dass die Schaffung von Wohnraum durch bauliche Verdichtung auch die nachbarrechtlichen Interessen im gesetzlichen Rahmen gebührend berücksichtigt und vor allem auch sorgfältig abgestimmt werden muss mit anderen, potentiell mit dieser in Konflikt stehenden Zielen wie klimaangepasste Freiraumgestaltung, oder verträgliche Verkehrserschliessung, um zu gewährleisten, dass die bauliche Verdichtung nachhaltig, qualitativ hochstehend und damit breit akzeptiert wird.

Die Ermöglichung von mehr Wohnraum sieht die HBA primär als eine planerische und politische Aufgabe. Namentlich wird an die politischen Instanzen appelliert, folgende Massnahmen möglichst zeitnah umzusetzen:

- Überprüfung der bestehenden und Zurückhaltung beim Erlass von neuen kantonalen Rechtsgrundlagen
- Revision des Rekursrechts, damit missbräuchliche Bauverzögerungen so weit möglich verhindert werden können. Dazu gehört auch eine Optimierung der juristischen Verfahren und Instanzen, dass die Durchlaufzeit gerichtlicher Verfahren über alle Instanzen wesentlich beschleunigt und berechenbar wird.

Die HBA wiederum wird weiteres Verbesserungspotential umsetzen mit zielgerichtetem Einsatz von KI-Hilfsmitteln bei der Prozessautomatisierung, der Ausweitung der Kompetenzen der Mitarbeitenden auf bautechnisches und Projektmanagement- sowie Projektentwicklungswissen und in der aktiven Mitwirkung bei planerischen Themen wie Sonderbauvorschriften, Teilrevisionen der Bauordnung oder Gesamtrevisionen der Baulinien.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb, den Bericht zur Kenntnis zu nehmen und das Postulat als erledigt abzuschreiben.

Beschluss

1. Mit der vorliegenden Beantwortung ist die Berichterstattung gemäss Auftrag des Postulats von Stefan Angliker (FDP) und drei Mitunterzeichnenden erfolgt und abgeschlossen.

2. Dem Gemeinderat wird beantragt, das Postulat «Mehr Wohnraum durch effiziente Baubewilligungsverfahren» gestützt auf Art. 38 Abs. 3 lit. a der Geschäftsordnung des Gemeinderates abzuschreiben.

Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.

2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.

3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Das Postulat Stefan Angliker (FDP) und drei Mitunterzeichnenden «Mehr Wohnraum durch effiziente Baubewilligungsverfahren» wurde am 5. Mai 2026 an den Stadtrat überwiesen. Der Stadtrat beantwortet das Postulat fristgerecht zuhanden des Gemeinderates.

4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Stefan Angliker (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Leiter Abteilung Hochbau
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Mathias Vogt
Stadtschreiber