

B2.03.01 Bauprojekte, Allgemeines

2035-2016

"Fit for Mission" Hochbauabteilung Dietikon

Beantwortung Interpellation

Martin Romer (FDP), Mitglied des Gemeinderates, und 5 Mitunterzeichnende haben am 1. Oktober 2015 folgende Interpellation eingereicht:

"Am 22. November 2015 wird über das Projekt Limmattalbahn (LTB) abgestimmt. Sollte der Souverän dem Projekt zustimmen, ist mit einer verstärkten Bautätigkeit entlang der LTB-Streckenführung zu rechnen. Dies liegt im Interesse der Stadt. Der Stadtrat hat per 8. Dezember 2014 mit dem Titel "Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung" Richtlinien für die Erneuerung und die Verdichtung des Gebäudebestandes entlang dem Limmattalbahntrasseee erlassen, um insbesondere auch die Qualität der zukünftigen Bauten markant zu verbessern. Zudem wurde verschiedentlich davon gesprochen, dass Investoren sogenannte "erleichterte Bauverfahren" in Aussicht gestellt würden. Beispielsweise war in der Limmattaler Zeitung am 21. Januar 2015 zu lesen: "Stadt gewährt Hausbesitzern Freiheiten, wenn sie ihre Liegenschaften aufwerten" und "Die Stadt möchte entlang der Limmattalbahn die Quartiere verdichten". Gleichzeitig war die "Wanderausstellung" der Baudirektion des Kantons Zürich "Dichte begreifen" vom 29. Januar 2015 bis 12. Februar 2015 Foyer des Stadthauses präsent. Der Stadtrat informierte dabei am 29. Januar 2015 über den Zweck und die Ziele der neuen Richtlinien vom 8. Dezember 2014. Alles deutet darauf hin, dass bei einem LTB-JA die Bautätigkeit stark zunehmen wird, wie unter anderem auch die Glattalbahn seinerzeit eine rege Bautätigkeit ausgelöst hat. Unsere Hochbauabteilung verfügt bereits heute über keinerlei Überkapazität.

Ich bitte den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- 1. Was erwartet der Stadtrat bei einem allfälligen LTB-JA bezüglich Zunahme-Grössenordnung (%) und dem Investitionsvolumen (ca. Fr.) der Bautätigkeiten entlang der LTB-Streckenführung, im Vergleich zu den Volumina in den vergangenen zwei Geschäftsjahren?*
- 2. Was gedenkt der Stadtrat im Allgemeinen vorbereitend zu unternehmen, damit die Hochbauabteilung mit den zukünftigen Anforderungen und einem mutmasslich sehr starken Anstieg der Bautätigkeiten nicht überfordert sein wird, sodass potenzielle Investoren nicht vergrämt/frustriert vorzugsweise auf die Erneuerung ihrer Objekte verzichten? Sind zusätzliche Stellen notwendig?*
- 3. Welche Vorbereitungen/Planungen/Anpassungen sind im Speziellen allenfalls bereits in Arbeit z.B. betreffend Aufstellung, interner Ablauforganisation, Bürokratieabbaupotenzial, Senkung der Durchlaufzeiten bei Baubewilligungsverfahren? Ist die notwendige Fachkompetenz in der Hochbauabteilung vorhanden?*
- 4. Wie löst der Stadtrat die Herausforderung, dass potenzielle Investoren einen tadellosen Support, bei Bedarf Unterstützung und wenn erwünscht fachtechnische Beratung erhalten, damit sie effektiv Unterstützung mittels "erleichterten Bauverfahren" erhalten werden?*

Mitunterzeichnende:

Barthe Olivier
Burri Erich

Kiwic Anton

Müller Philipp

Siegrist Reto

Sitzung vom 29. Februar 2016

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation von Martin Romer (FDP) wie folgt:

Die Bereiche Hochbau und Stadtplanung haben sich in den letzten Jahren schrittweise der dynamischen Stadtentwicklung angepasst. Wichtige Meilensteine waren im Jahre 2010 die Schaffung des Stadtplanungsamts in der Präsidentialabteilung anstelle der externen Lösung mit einem mandatierten Stadttingenieur sowie die Eingliederung der Energiebeauftragten aus der Infrastrukturabteilung in die Hochbauabteilung Ende 2013. Zudem ist es das Ziel, die Immobilienaufgaben an die steigenden Anforderungen einer professionellen Planung und Bewirtschaftung anzupassen.

In der Hochbauabteilung fand eine Spezialisierung statt. Die Kernaufgaben des Bausekretariats und der Projektleitung für stadteneigene Bauvorhaben entwickelten sich zu eigenständigen Bereichen. Dies hat in Koordination mit den drei Mandaten Bau- und Feuerpolizei (SWR Infra AG), amtliche Vermessungsaufgaben (SWR Geomatik AG) und Energieauftrag zu erfolgen. Aus dieser Entwicklung resultierten weitere neue Aufgaben für die Abteilungsleitung. Der Wegfall des Stadttingenieurs bedingte die interne Koordination der Bereiche des Bauwesens und des mandatierten Ingenieurbüros. Die Energieberatung war fachlich wie führungstechnisch einzugliedern.

Zur Entlastung der Abteilungsleitung wurde im Sommer 2015 ein Bausekretär eingestellt. Dieser übernahm in einer ersten Phase die fachliche und personelle Führung des Bausekretariats und die Koordination zur mandatierten Bau- und Feuerpolizei.

Der Fragestellung der Interpellation folgend, soll hier nur auf die Situation im Baubewilligungswesen eingegangen werden.

Zu Frage 1:

In naher Vergangenheit gingen vermehrt Anfragen von Investoren bezüglich der Stadtentwicklung bei der Hochbauabteilung und dem Stadtplanungsamt ein. Diese richten sich vorwiegend an die ihnen bietenden Möglichkeiten der neuen Planungsinstrumente. Nebst den bereits beschlossenen Richtlinien zur Siedlungserneuerung und Siedlungsverdichtung sind im Moment ein Leitbild zum Stadtboulevard entlang der Zürcher-, Zentral- und Badenerstrasse sowie ein neues Hochhauskonzept beim Stadtplanungsamt und der Hochbauabteilung in Bearbeitung. Die neuen Grundlagen legen Rahmenbedingungen für eine geordnete und qualitativ hochstehende Verdichtung fest. Bereits ist Interesse bei Bauwilligen vorhanden, entlang dem Korridor der Limmattalbahn nach den neuen Richtlinien zu bauen.

Das Limmattfeld ist bis auf zwei Baufelder fertig erstellt und damit die Zahl der Baugesuche rückläufig. In den nächsten Jahren ist nicht mit einem sprunghaften Anstieg der Baugesuche aufgrund des Baus der Limmattalbahn zu rechnen. Die Siedlungserneuerung und Verdichtung entlang dem Stadtbahnkorridor erfordern die Erarbeitung von Gestaltungsplänen. Weiter werden für Gestaltungspläne minimale Arealfächen vorgeschrieben. Es wird also nicht zu einer grossen Anzahl von Baugesuchen auf Einzelparzellen kommen. Erste Grundeigentümer sind mit konkreten Entwicklungsabsichten an die Stadt herantreten. Dabei handelt es sich um Flächen, welche mehrere Grundstücke umfassen und eine städtebaulich zweckmässige Einheit ergeben. Es ist davon auszugehen, dass der Erneuerungsprozess sich über die nächsten Jahrzehnte hinziehen wird. Bei den Entwicklungsgebieten Niederfeld und Silbern wird es noch geraume Zeit dauern, bis die baurechtlichen Rahmenbedingungen festgesetzt bzw. bereinigt sind.

Zu Frage 2:

Mit Einsetzung des neuen Bausekretärs ist die organisatorische Entwicklung im Bewilligungswesen noch nicht abgeschlossen. Inzwischen wurden ihm bereits zusätzliche Aufgaben überwiesen und Tätigkeiten von SWR Infra AG zurückgeführt, welche nun ohne externe Koordination effizienter geleistet werden. Zudem wird die Zusammenarbeit mit SWR Infra AG zurzeit grundsätzlich auf Effizienzverluste überprüft und wo nötig angepasst. Die weitere Übernahme von Tätigkeiten soll unter

Sitzung vom 29. Februar 2016

dem Kosten - Nutzen Aspekt geprüft werden. Je nach Resultat wird der Stellenplan in der Hochbauabteilung anzupassen sein, damit zusätzliche Aufgaben übernommen werden können.

Bei den Arbeitsinstrumenten steht eine Baugesuchsoftware kurz vor der Einführung. Die Hochbauabteilung erhält damit eine zeitgemässe IT-gestützte Drehscheibe für das Bewilligungswesen. Auch das Sitzungsmanagement wird damit vereinfacht und die Datenablage künftig besser strukturiert. Baugesuchsakten stehen fortan sofort und in vollem Umfang und für alle Beteiligten gleichzeitig zur Verfügung. Die in Vorbereitung stehende Teilrevision der Bauordnung bezweckt die Behebung von Schwachstellen und Vollzugsproblemen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtspraxis. So soll unter anderem die Regelung für Abgrabungen erleichtert werden sowie anrechenbare Nebennutzungen im Untergeschoss oder steilere Garagenrampen zugelassen werden. Gepaart mit den Richtlinien und internen Orientierungshilfen wird eine schlankere Bewilligungspraxis angestrebt.

Über das ausgeweitete Angebot zu Bauberatungsgesprächen wird die Qualität der eingereichten Baugesuche bereits vor der Eingabe erhöht, was sich günstig auf die Behandlungsfristen auswirkt. Die Gespräche werden zugunsten der Effizienz je nach Themenfeld von der Hochbauabteilung oder dem Stadtplanungsamt übernommen.

Zu Frage 3:

Die Hochbauabteilung ist aufgefordert, die Bewilligungspraxis bezüglich Prozesse und praxistauglicher Arbeitsunterlagen ständig zu prüfen sowie umgehend Verbesserungsmassnahmen aufzuzeigen. Die notwendige Fachkompetenz ist ausgewiesen, sodass das Baurecht sinnvoll ausgelegt werden kann. Im Mittelpunkt steht eine kundenorientierte Beratung von bauwilligen Personen. Die Fristen sollen gestrafft, wo möglich verkürzt und das Erlangen von Nebenbewilligungen vereinfacht werden.

Zu Frage 4:

Alle oben aufgeführten Massnahmen dienen einer schlanken sowie kundenorientierten Ausrichtung des Bewilligungswesens. Die Grundlagen für die Verfahrenswahl, den Verfahrensablauf und die zugehörigen Fristen sind im Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie in den dazugehörigen Verordnungen geregelt. Mit den aufgezeigten Verbesserungen ist eine zusätzliche Effizienzsteigerung, Zeiteinsparung und Kundenfreundlichkeit zu erreichen.

Der Stadtrat beschliesst:

Die Interpellation von Martin Romer (FDP) und 5 Mitunterzeichnenden betreffend "Fit for Mission" Hochbauabteilung Dietikon wird im Sinne der Erwägungen beantwortet.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- alle Mitglieder des Gemeinderates;
- ✓ - Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Hochbauvorsteherin.

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

versandt am: - 4. März 2016

