

Schriftliche Anfrage



vom 28. Juni 2007
28.03.40

Peter Schuppli, Gemeinderat FDP
betreffend Verzögerung Neubau Feuerwehrgebäude an der Seestrasse

Wortlaut der Anfrage

Am 2. Juni 2003 stimmte der Gemeinderat einstimmig der stadträtlichen Weisung 13 betreffend Erstellung/Kauf eines neuen Feuerwehrgebäudes im Stockwerkeigentum an der Seestrasse zu. Die Investition in das neue Feuerwehrgebäude wurde mit Fr. 4,5 Mio. veranschlagt. Davon entfallen Fr. 4 Mio. auf den Kauf des Gebäudetrakts im Stockwerkeigentum und Fr. 0,5 Mio. auf Betriebseinrichtungen. Der Kaufvertrag enthält eine Teuerungsindexklausel (Stand des Zürcher Baukostenindex per 1. April 2002: 110). Am 19. Oktober 2003 stimmte die Wädenswiler Bevölkerung bei einer Stimmbeteiligung von 48,25% mit einem Ja-Stimmenanteil von 81,54% dem stadträtlichen Kreditantrag mit überwältigendem Mehr zu. Denn an der Notwendigkeit eines modern eingerichteten, zweckmässigen neuen Feuerwehrgebäudes bestanden resp. bestehen keine Zweifel. Dessen ungeachtet reichte der Eigentümer einer nahe gelegenen Liegenschaft Rekurs gegen das Bauvorhaben ein. Er zog diesen Rekurs durch alle Instanzen, ehe er zuletzt auch vor dem Bundesgericht verlor. Erst mit diesem x-ten, für den Rekurrenten negativen Entscheid beendete dieser seine für die Öffentlichkeit unerklärlichen, hartnäckigen Bemühungen zur Verzögerung resp. Verhinderung des Bauprojekts. Es stellen sich in diesem Zusammenhang allerdings einige Fragen.

1. Welche finanziellen Folgen hat die mehrjährige Verzögerung für die Stadt Wädenswil infolge des Widerstands durch den Rekurrenten?
 - a) Wie hoch beziffern sich die Kosten für die Stadt allein durch das Prozessverfahren und den damit zusammenhängenden Administrativaufwand?
 - b) Welche Mehrkosten ergeben sich angesichts der Tatsache, dass der Zürcher Baukostenindex für Bürogebäude zwischen dem 1. April 2003 (Stand 100,0) und dem 1. April 2006 (Stand 105,3) deutlich gestiegen ist?
 - c) Welche Mehrkosten ergeben sich angesichts der weiteren Tatsache, dass der für die Stadt Wädenswil relevante Fremdkapitalzins von 2,56% im Frühjahr 2003 (mit einer Laufzeit von 10 Jahren!) auf mittlerweile 3,35% (Stand Ende Juni 2007; Laufzeit 5 Jahre) gestiegen ist.
 - d) Wie hoch beziffert der Stadtrat die *gesamten Mehrkosten*, die der Stadt (und damit dem Steuerzahler) aufgrund der durch den Rekurrenten ergriffenen rechtlichen Schritte und der dadurch verursachten mehrjährigen Verzögerung des Bauprojekts aus heutiger Sicht erwachsen?
2. Hat die Stadt mit dem Rekurrenten Vereinbarungen irgendwelcher Art im Sinne eines Stillhalteabkommens getroffen, damit dieser nicht auch gegen das Baubewilligungsgesuch rekurriert? Wenn ja, welche? Hat die Stadt einen Teil oder die gesamten Anwalts- und Prozesskosten des Rekurrenten übernommen? Wenn ja, wer traf diesen Entscheid, auf welcher rechtlichen Grundlage basierte ein solcher Entscheid resp. eine solche Zahlung und wie hoch war diese?
3. Kann der Stadtrat kategorisch verneinen, mit dem Rekurrenten einen „Deal“ getroffen zu haben?

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: 1, 2, 3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 1.24 cm + Tabstopp nach: 1.88 cm + Einzug bei: 1.88 cm, Tabstopps: Nicht an 1.88 cm

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: 1, 2, 3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 1.24 cm + Tabstopp nach: 1.88 cm + Einzug bei: 1.88 cm, Tabstopps: Nicht an 1.88 cm

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: 1, 2, 3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 1.24 cm + Tabstopp nach: 1.88 cm + Einzug bei: 1.88 cm, Tabstopps: Nicht an 1.88 cm

4. Gedenken der Stadtrat resp. die beiden Vertreter im Kantonsrat, einen Vorstoss auf kantonaler Ebene zu unternehmen mit dem Ziel, Verzögerungen von Projekten durch Privatpersonen, insbesondere solcher, denen in einer Volksabstimmung zugestimmt wurde und die von öffentlichen Interessen sind, zeitlich zu begrenzen? Wenn nein, weshalb nicht?
5. Besteht die Möglichkeit, Mehrkosten eines Bauprojekts, die sich aus einer mehrjährigen Verzögerung durch Einsprachen und Rekursen ergeben, dem oder den Rekurrenten anzulasten, sofern diese(r) bei allen Instanzen verlieren?

Für die prompte Beantwortung obiger Fragen danke ich dem Stadtrat im Voraus bestens.

Antwort des Stadtrates

Vorbemerkungen:

Der Stadtrat bedauert die Verzögerungen bei der Realisierung des Feuerwehrgebäudes, die durch Rekurse und Beschwerden entstanden sind. Mit Blick auf die grosse Zustimmung der Wädenswiler Bevölkerung zu diesem Bauvorhaben engagierte er sich sehr dafür, dass die juristischen Hürden so rasch als möglich überwunden werden können. Da dies letztlich gelungen ist, überwiegt im Stadtrat trotz der zusätzlichen Umtriebe die Freude.

Frage 1: Welche finanziellen Folgen hat die mehrjährige Verzögerung für die Stadt Wädenswil infolge des Widerstands durch den Rekurrenten?

- a) Wie hoch beziffern sich die Kosten für die Stadt allein durch das Prozessverfahren und den damit zusammenhängenden Administrativaufwand?
- b) Welche Mehrkosten ergeben sich angesichts der Tatsache, dass der Zürcher Baukostenindex für Bürogebäude zwischen dem 1. April 2003 (Stand 100,0) und dem 1. April 2006 (Stand 105,3) deutlich gestiegen ist?
- c) Welche Mehrkosten ergeben sich angesichts der weiteren Tatsache, dass der für die Stadt Wädenswil relevante Fremdkapitalzins von 2,56% im Frühjahr 2003 (mit einer Laufzeit von 10 Jahren!) auf mittlerweile 3,35% (Stand Ende Juni 2007; Laufzeit 5 Jahre) gestiegen ist.
- d) Wie hoch beziffert der Stadtrat die *gesamten Mehrkosten*, die der Stadt (und damit dem Steuerzahler) aufgrund der durch den Rekurrenten ergriffenen rechtlichen Schritte und der dadurch verursachten mehrjährigen Verzögerung des Bauprojekts aus heutiger Sicht erwachsen?

Antwort: a) Die externen Kosten belaufen sich bis jetzt auf ca. Fr. 18'000.--. Der interne Aufwand wurde nicht separat erfasst und kann auch nicht ausgewiesen werden.

b) Bis zum heutigen Zeitpunkt sind durch die Teuerung Mehrkosten im Umfang von mindestens Fr. 350'000.-- aufgelaufen. Ein Teil dieser Teuerung wäre aber auch bei einem Verfahren ohne Rekurse angefallen.

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: 1, 2, 3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 1.24 cm + Tabstopp nach: 1.88 cm + Einzug bei: 1.88 cm, Tabstopps: Nicht an 1.88 cm

Formatiert: Einzug: Links: 0 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: 1, 2, 3, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 1.24 cm + Tabstopp nach: 1.88 cm + Einzug bei: 1.88 cm, Tabstopps: Nicht an 1.88 cm

Formatiert: Einzug: Links: 2 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: a, b, c, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 2 cm + Tabstopp nach: 2.63 cm + Einzug bei: 2.63 cm

Formatiert: Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: a, b, c, ... + Beginnen bei: 1 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 2 cm + Tabstopp nach: 2.63 cm + Einzug bei: 2.63 cm

Formatiert: Einzug: Links: 2 cm, Hängend: 0.63 cm, Nummerierte Liste + Ebene: 1 + Nummerierungsformatvorlage: a, b, c, ... + Beginnen bei: 2 + Ausrichtung: Links + Ausgerichtet an: 2 cm + Tabstopp nach: 2.63 cm + Einzug bei: 2.63 cm, Tabstopps: 2.62 cm, Links + Nicht an 2.63 cm

- c) Es werden, auch wenn die Fremdkapitalzinsen seit dem Frühjahr 2003 gestiegen sind, keine Mehrkosten für die Stadt Wädenswil anfallen. Erstens musste seit dem Frühjahr 2003 weniger Fremdkapitalzins bezahlt werden und zweitens konnte das nicht benötigte Geld für die Tilgung vorhandener Schulden verwendet werden, was zu tieferen Fremdkapitalzinsen führte.
- d) Die gesamten Mehrkosten umfassen zum heutigen Zeitpunkt die Summe von Fr. 368'000.--.

Frage 2: Hat die Stadt mit dem Rekurrenten Vereinbarungen irgendwelcher Art im Sinne eines Stillhalteabkommens getroffen, damit dieser nicht auch gegen das Baubewilligungsgesuch rekurriert? Wenn ja, welche? Hat die Stadt einen Teil oder die gesamten Anwalts- und Prozesskosten des Rekurrenten übernommen? Wenn ja, wer traf diesen Entscheid, auf welcher rechtlichen Grundlage basierte ein solcher Entscheid resp. eine solche Zahlung und wie hoch war diese?

Antwort: Die Stadt Wädenswil hat keine Vereinbarungen im Sinne eines Stillhalteabkommens mit den Rekurrenten getroffen.

Frage 3: Kann der Stadtrat kategorisch verneinen, mit dem Rekurrenten einen „Deal“ getroffen zu haben?

Antwort: Ja.

Frage 4: Gedenken der Stadtrat resp. die beiden Vertreter im Kantonsrat, einen Vorstoss auf kantonaler Ebene zu unternehmen mit dem Ziel, Verzögerungen von Projekten durch Privatpersonen, insbesondere solcher, denen in einer Volksabstimmung zugestimmt wurde und die von öffentlichen Interessen sind, zeitlich zu begrenzen? Wenn nein, weshalb nicht?

Antwort: Der Wädenswiler Stadtrat teilt die Besorgnis des Fragestellers. Er unterstützt Bemühungen zur Verkürzung der Baurekursverfahren. Das Thema ist auch im Kantonsrat aktuell. Der Stadtrat verweist hier insbesondere auf den kantonsrätlichen Vorstoss 228/2004 betreffend „Massnahmen zur Straffung der Fristen in Baubewilligungs- und Baurekursverfahren“.

Im dazu gehörigen Bericht und Antrag, der demnächst im Kantonsrat beraten wird, stellt der Regierungsrat u.a. in Aussicht, dass im Rahmen der nächsten Revision des Bau- und Planungsgesetzes (PBG) die Fristen „optimiert werden können“. Diese Ankündigung nimmt der Stadtrat gerne zur Kenntnis. Im diesbezüglichen Vernehmlassungsverfahren wird sich die Stadt dementsprechend dazu äussern.

Frage 5: Besteht die Möglichkeit, Mehrkosten eines Bauprojekts, die sich aus einer mehrjährigen Verzögerung durch Einsprachen und Rekursen ergeben, dem oder den Rekurrenten anzulasten, sofern diese(r) bei allen Instanzen verlieren?

Antwort: Nein, eine solche Möglichkeit ist grundsätzlich gesetzlich nicht vorgesehen.

15. Oktober 2007

ale/lei

Stadtrat Wädenswil

Ernst Stocker, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber