Uster, 16. November 2026
Nr. 537/2026
V4.04.71

Anfrage 537/2026 von Benjamin Streit (SVP) und Andres Ott (SVP):

«Lähmende Bürokratie beim Bauamt Uster stoppen – Wie machen wir Bauen in Uster wieder bezahlbar, einfacher und schneller?»

Wer in Uster Wohnraum schaffen, Gewerbebauten realisieren oder auch nur kleinere bauliche Anpassungen vornehmen möchte, sieht sich seit Jahren mit einem massiven Geduldspiel konfrontiert. Das Bauamt der Stadt Uster wird von Bauherren, Architekten, Gewerbetreibenden und privaten Eigentümern zunehmend als kompliziert, starr und übermässig bürokratisch wahrgenommen. Die negativen Rückmeldungen aus der Bevölkerung reissen nicht ab.

Zwar ist positiv anzuerkennen, dass der Stadtrat mit der Einrichtung einer ersten digitalen Anlaufstelle (bauanfragen@uster.ch) und der angekündigten, vollständigen Umstellung auf das kantonale System «eBaugesucheZH» per 1. Februar 2027 versucht, organisatorische Pflaster aufzulegen. Diese administrativen und technischen Massnahmen greifen jedoch viel zu kurz. Sie ändern am grundlegenden, behördlichen Mindset und der tief verwurzelten Regulierungswut wenig. Ein digitales Verfahren beschleunigt einen Prozess nicht automatisch, wenn die internen Strukturen und die Auslegung der Bau- und Zonenordnung (BZO) weiterhin von übertriebener Strenge geprägt sind.

Die überlangen Verfahrensdauern und der immense administrative Aufwand treiben die Planungs- und Erstellungskosten für Bauprojekte in Uster drastisch in die Höhe. Diese künstlich verteuerten Anlagekosten werden am Ende des Tages eins zu eins auf die Mietpreise abgewälzt oder belasten die Eigenheimbesitzer direkt. Angesichts der aktuellen Debatten um knappen und teuren Wohnraum sowie der Belastung des Mittelstands ist diese künstliche Verteuerung durch eine schwerfällige Verwaltung nicht länger tragbar. Bauen in Uster muss endlich wieder schneller, einfacher und günstiger werden.

Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Beurteilung der aktuellen Massnahmen:

a) Wie schätzt der Stadtrat die bisherigen Effekte der ersten Anlaufstelle ein?

b) Teilt er die Ansicht, dass die reine Digitalisierung via «eBaugesucheZH» ab Februar 2027 ohne eine gleichzeitige interne Prozessoptimierung und eine liberalere Praxis bei der Beurteilung von Gesuchen kaum ausreichen wird, um die negative Wahrnehmung des Bauamts nachhaltig zu korrigieren?

2. Strategie zur Beschleunigung und Vereinfachung:

a) Welche konkreten, über die Digitalisierung hinausgehenden Massnahmen plant der Stadtrat, um die Baubewilligungsverfahren substanziell zu verkürzen, bürokratische Hürden abzubauen und den Ermessensspielraum vermehrt zugunsten der Bauherrschaften auszulegen?

b) Bis wann sind solche Massnahmen umgesetzt?

3. Senkung der Erstellungskosten:

a) Welche Hebel sieht der Stadtrat innerhalb der kommunalen Gesetzgebung und Gebührenordnung, um die direkten und indirekten Kosten von Bauverfahren in Uster zu senken, damit die Erstellungskosten für Wohn- und Gewerberaum spürbar sinken?

b) Wie zeitnah könnte der Stadtrat solche Hebel in Bewegung setzen?

4. Entlastung von Mietern und Eigentümern:

Inwiefern fliessen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der langwierigen Bauverfahren (insb. die Folgewirkung auf Mieten und Eigenkosten für Wohneigentum) in die strategischen Überlegungen des Stadtrats bei der Führung des Bauamts ein?

5. Einflussnahme auf kantonale Kostentreiber:

Ein erheblicher Teil der bürokratischen Auflagen und der damit verbundenen Kosten basiert auf kantonalem Recht (insbesondere dem Planungs- und Baugesetz PBG). Wo sieht der Stadtrat auf kantonaler Ebene das grösste Potenzial für Gesetzesänderungen, um das Bauen kostengünstiger und effizienter zu gestalten, und wie bringt sich der Stadtrat aktiv in die kantonale Debatte ein, um eine solche Deregulierung im Sinne der Ustermer Bevölkerung einzufordern?

6. Überprüfung von Bagatellfällen:

Ist der Stadtrat bereit, für kleinere Bauvorhaben (z.B. temporäre Bauten, einfache Umnutzungen im Gewerbe, Solaranlagen oder kleinere Sanierungen) ein echtes, unkompliziertes «Fast-Track-Verfahren» respektive eine erweiterte Meldepflicht einzuführen, um das Gewerbe zu entlasten und Ressourcen im Bauamt für Grossbauprojekte freizumachen?

7. Praxis des Denkmals- und Ortsbildschutzes sowie «qualifizierte Verfahren»:

a) Wie beurteilt der Stadtrat die aktuelle Bewilligungspraxis in den Ustermer Ortsbildschutzzonen?

b) Sieht der Stadtrat Spielraum, um bei reinen inneren Umbauten, energetischen Sanierungen (z. B. Fensterreparaturen, Solaranlagen) oder geringfügigen äusseren Anpassungen in Schutzzonen auf die standardmässige Forderung nach aufwendigen «qualifizierten Verfahren» zu verzichten?

c) Wie stellt der Stadtrat zudem sicher, dass die kantonalen und kommunalen Denkmalschutzvorgaben von den städtischen Experten verhältnismässig, dialogorientiert und im Sinne einer Ermöglichungskultur ausgelegt werden, statt Bauherren mit pauschalen Vorwürfen («zu wenig mit dem Ortsbild auseinandergesetzt») zu blockieren?

8. Abschaffung von administrativen Leerläufen (Retentionsfristen):

a) Wie ist der aktuelle Status der sogenannten siebenwöchigen Retentionsfrist (Vorprüfungsfrist) im Bauamt?

b) Wurde diese Frist, wie politisch teilweise angekündigt, für klare Bagatellfälle und unbestrittene Gewerbeprojekte bereits offiziell abgeschafft, und falls ja, warum kommt sie in der Abteilung gemäss Rückmeldungen aus der Praxis immer noch standardmässig zur Anwendung?

c) Ist der Stadtrat bereit, bei Baugesuchen, bei denen offensichtlich keine Einspracheberechtigten existieren, auf zeitintensive Publikations- und Auflagefristen zu verzichten, um den administrativen Leerlauf zu beenden?

9. Verhinderung von Leerständen und Mietzinsausfällen im Gewerbe:

a) Ist sich der Stadtrat der volkswirtschaftlichen Konsequenzen bewusst, wenn Gewerbebetriebe monatelang auf Bewilligungen für Kleinstanpassungen warten müssen und dadurch erhebliche Mietzinsausfälle erleiden, während einzugswillige Firmen blockiert werden?

b) Welche Sofortmassnahmen ergreift der Stadtrat, um sicherzustellen, dass vorübergehende Teildecken- oder Abbruchbewilligungen unkompliziert erteilt werden, damit Bauherrschaften die langen Wartezeiten bis zur Hauptbewilligung wenigstens für vorbereitende Arbeiten nutzen können?

Uster, 16. November 2026

Benjamin Streit

Andres Ott