

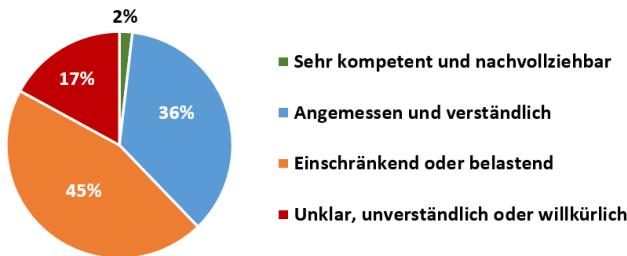
Winterthurer Bauherren-Befragung 2025:

Wenn Bauen zur Geduldsprobe wird

Wer in Winterthur baut, braucht Geduld – und starke Nerven. Das zeigt die aktuelle Umfrage unter knapp 600 Bauherrschaften, die in den letzten Jahren ein Projekt in der Stadt eingereicht oder realisiert haben. 110 Teilnehmende gaben Einblick in ihre Erfahrungen mit dem Bewilligungsverfahren – und das Ergebnis fällt zwiespältig aus: Zwischen professioneller Sachbearbeitung und frustrierender Bürokratie liegen Welten.

Zwar loben viele Befragte die Freundlichkeit und das Engagement einzelner Mitarbeitender. 75 Prozent attestieren den Behörden, dass ihre Unterlagen „sachlich und zielorientiert“ geprüft worden seien. Doch in entscheidenden Punkten offenbart sich ein massives Vertrauensproblem. Die Resultate zur fachlichen Beratung und behördlichen Auflagen zeichnen ein deutliches Bild – eines, das man in Winterthur nicht ignorieren sollte.

Wie empfanden Sie die fachliche Beratung oder behördlichen Auflagen?



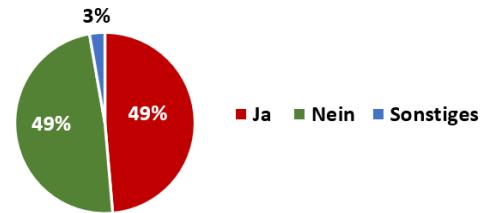
Auflagen als Belastung statt Orientierung

Nur zwei der über hundert Befragten bezeichneten die fachliche Beratung und die behördlichen Auflagen als „sehr kompetent und nachvollziehbar“. Ganze 50 Bauherrschaften empfanden sie dagegen als „einschränkend oder belastend“, weitere 19 sogar als „unklar, unverständlich oder willkürlich“. Damit erlebte rund zwei Drittel der Befragten die Begleitung durch die Stadtverwaltung nicht als Unterstützung, sondern als Hemmnis.

In den freien Kommentaren klingen Frustration und Resignation deutlich an: „Quartiererhaltungszonen sind zu unklar und willkürlich.“ oder der „Zweck des Bauwerks wird nicht angemessen bewertet.“

Diese Zitate verdeutlichen, dass viele Bauherrschaften weniger an mangelnder Kompetenz zweifeln als an der Praxis der Anwendung. Auflagen werden als übermäßig detailliert und teilweise realitätsfern erlebt. Zahlreiche Befragte bemängeln, dass die Stadt zu früh zu viele Details einfordert – etwa zu Bepflanzung, Materialien oder Farbkonzepten –, was Planungen verteuert und verzögert.

Haben Sie auf Bauwünsche/Ausbauten verzichtet, weil Sie negative Auswirkungen auf den Gesamtentscheid befürchteten?



Ein Klima der Unsicherheit

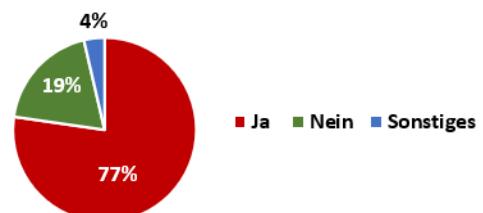
Besonders alarmierend ist das Ergebnis auf die Frage nach dem Verzicht auf Ausbauwünsche aus Angst vor einem negativen behördlichen Gesamtentscheid: 49 Prozent der Befragten geben an, auf Bauwünsche oder Ausbauten verzichtet zu haben, weil sie negative Auswirkungen auf den Entscheid der Baubehörden befürchteten. Fast gleich viele verneinten dies – ein Patt, das trotzdem viel aussagt.

Wenn rund die Hälfte der Bauherrschaften eigene Ideen zurückstellt, weil sie mit Gegenwind aus dem Amt rechnet, ist das ein ernstes Signal. Offenbar herrscht ein Klima, in dem Anpassung als sicherer gilt als Innovation. Wer wagt, riskiert – wer nachgibt, bekommt eher die Bewilligung. So entstehen keine mutigen, zukunftsweisenden Projekte, sondern angepasste, risikoarme Bauten.

Ein Architekt formulierte es in der Umfrage so: „*Man hat ständig das Gefühl, man müsse es der Behörde recht machen. Dabei will man doch gemeinsam gute Lösungen finden.*“

Das Bild eines partnerschaftlichen Prozesses, in dem Verwaltung und Bauherrschaft auf Augenhöhe agieren, scheint vielerorts verloren gegangen zu sein.

Könnte Ihr Grundstück besser ausgenutzt werden, wenn bestimmte Auflagen oder Restriktionen nicht bestehen würden?



Unzufriedenheit mit der Ausnutzung – Symptom eines tieferliegenden Problems

Auch bei der Frage nach der möglichen Ausnutzung zeigt sich eine deutliche Schieflage: 77 Prozent der Befragten sind überzeugt, dass ihr Grundstück besser genutzt werden könnte, wenn gewisse Auflagen oder

Restriktionen nicht bestünden. Nur 19 Prozent sehen keine Einschränkungen.

Gerade in einer Stadt, die sich der „Innenentwicklung“ vor „Aussenentwicklung“ verschrieben hat, ist dieses Resultatbrisant. Es legt nahe, dass planerische Ideale und praktische Realität auseinanderdriften. Wenn Bebauungsregeln und Auflagen die Verdichtung erschweren, läuft die Stadt Gefahr, ihre eigenen Ziele zu unterlaufen.

In den Kommentaren fordern Bauherrschaften mehr Flexibilität bei den Nutzungsziffern, realitätsnähere Vorgaben bei Grünflächenanteilen und eine klarere Definition von Quartiererhaltungszonen. Mehrfach fällt das Wort „Willkür“. Das ist ein starkes, aber symptomatisches Signal: Wo Regeln als unberechenbar empfunden werden, schwindet das Vertrauen in die Planungsinstanzen.

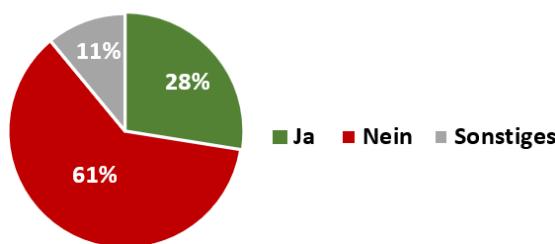
Zwischen Lob und Frustration

Trotz dieser Kritik: Die Umfrage ist kein reiner Rundumschlag gegen die Verwaltung. Viele Bauherrschaften würdigen das Engagement der Mitarbeitenden, besonders dort, wo persönliche Kommunikation möglich ist. Einzelne Fachstellen – etwa Energie und Technik – schneiden in den Bewertungen besser ab als andere. Positiv werden Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft und die Bereitschaft zum Dialog genannt.

Ein Teilnehmer schreibt: „Kompetentes, effizientes Personal – aber leider zu viele interne Hürden.“

Dieser Satz bringt den Zwiespalt auf den Punkt: Die Probleme liegen weniger bei den Personen, sondern im System selbst – in Abläufen, Schnittstellen, Zuständigkeiten und Detailvorgaben, die sich über Jahre verfestigt haben.

Haben Sie den Prozess generell als effizient erlebt?



Ein Prozess auf dem Prüfstand

Die Umfrage zeigt auch, dass sich viele Verfahren länger hinziehen als erwartet. Mehr als die Hälfte der Befragten gab an, dass die Dauer vom Gesuch bis zur Bewilligung über ihren Erwartungen lag. Nur fünf Prozent fanden den Prozess schneller als gedacht. Die Folge: steigende Planungskosten, Verzögerungen und Unsicherheit bei Investoren.

Gleichzeitig bewerten nur 28 Prozent den gesamten Prozess als effizient. 61 Prozent verneinen dies. In einer Stadt, die wächst und verdichtet, ist das ein ernst zunehmendes Problem – denn jeder verlorene Monat kostet Geld, und jede unnötige Hürde schwächt die Investitionsbereitschaft.

Konstruktive Vorschläge statt pauschaler Kritik

Bemerkenswert ist, dass viele Befragte konkrete Verbesserungsvorschläge formulieren. Sie wünschen sich klarere Richtlinien, schnellere Abläufe und eine einheitlichere Auslegung von Vorschriften. Auch die Digitalisierung des Bewilligungsverfahrens wird mehrfach angesprochen – etwa mit dem Wunsch nach einem zentralen Online-Portal, das Transparenz über den Bearbeitungsstand bietet.

Mehrere Stimmen plädieren für eine „kulturelle Wende“ in der Verwaltung: weg vom reinen Kontrolldenken, hin zu einem partnerschaftlichen Verständnis von Stadtentwicklung.

„Man sollte das Bauwesen als gemeinsame Aufgabe sehen – nicht als Kampfplatz.“

Fazit: Vertrauen ist die beste Bewilligung

Der Gesamteindruck bleibt ambivalent. Der Winterthurer Baubewilligungsprozess wird als korrekt und formal sauber erlebt – aber zu wenig kooperativ, zu schwerfällig und zu wenig lösungsorientiert. Wer baut, fühlt sich oft als Bittsteller, nicht als Mitgestalter.

Winterthur verfügt über engagierte Fachleute und klare planerische Ziele. Doch zwischen Anspruch und Umsetzung liegt eine Lücke, die wächst. Die Umfrage zeigt, dass Vertrauen das eigentliche Nadelöhr des Systems ist – und Vertrauen entsteht nur durch Transparenz, Dialog und Berechenbarkeit.

Wenn es der Stadt gelingt, den Bewilligungsprozess stärker als partnerschaftliches Instrument zu gestalten, kann sie nicht nur Bauprojekte beschleunigen, sondern auch die Baukultur stärken. Denn Bauen ist kein reines Verwaltungsgeschäft, sondern ein gemeinsames Projekt für die Zukunft der Stadt. Und wer in diese Zukunft investiert, verdient einen Prozess, der begleitet – nicht bremst.

*Für den Bericht, 01.12.2025
Beat Baltensperger/Michael Gross*