

Sitzung vom 6. Dezember 2023

1416. Motion (Einfamilienhausquartiere und -häuser weiterentwickeln)

Die Kantonsrätinnen Karin Fehr Thoma, Uster, und Silvia Rigoni, Zürich, sowie Kantonsrat Thomas Schweizer, Hedingen, haben am 25. September 2023 folgende Motion eingereicht:

Der Regierungsrat wird aufgefordert, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, damit der Kanton Zürich die Gemeinden und Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit einem Informations- und Beratungsangebot bei der räumlichen, baulichen, sozialen und ökologischen Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren und -häusern unterstützen kann. So soll zusätzlicher, vielfältiger und nachhaltiger Wohn- und Begegnungsraum für Menschen verschiedener Generationen in diesen Quartieren geschaffen werden.

Begründung:

Gemäss Schlussbericht zum altersdurchmischten Wohnen im Kanton Zürich lebt gut ein Fünftel der Zürcher Bevölkerung in rund 121 000 Einfamilienhäusern. Die Einfamilienhausquartiere machen gebäude- und flächenmässig den grössten Anteil an allen Wohnzonen und -bauten aus. Aufgrund der niedrigen Dichte an Bewohnenden bedeuten diese Quartiere auch einen vergleichsweise hohen Energiebedarf. Insgesamt verfügen die Quartiere über Baureserven, da nur ein Teil der zulässigen Volumen ausgeschöpft ist.

Rund die Hälfte der Einfamilienhäuser wird heute von ein bis zwei Personen bewohnt. Diese befinden sich mehrheitlich in der Nachfamilienphase. Als langjährige Bewohnende fühlen sie sich mit ihrem Haus und Garten und der Nachbarschaft besonders verbunden. Die Wohnkosten sind meist eher moderat. Deshalb kommt für sie ein Umzug trotz der überdurchschnittlichen Wohnfläche häufig nicht in Frage. Mit dem Älterwerden kommen bei ihnen jedoch zunehmend Fragen zum barrierefreien Wohnen, zur sozialen Durchmischung und zur Nachbarschaftshilfe sowie zur Nahversorgung im Quartier auf. Bereits die Masterarbeit zu Chancen und Hindernissen der baulichen Verdichtung in Einfamilienhausquartieren in der Schweiz von René Zettel (2012) konnte zeigen, dass Hauseigentümerinnen und -eigentümer der baulichen Verdichtung gegenüber offen sind. Gemäss der Studie der ETH Zürich zum Wohnungsnotstand (2023) stösst die bauliche Verdichtung auf erhöhte Akzeptanz, wenn sie von ökologischen und sozialen Begleitmassnahmen flankiert wird. Ge-

mäss Zettel sind sich die Hauseigentümerinnen und -eigentümer aber häufig kaum bewusst, dass eine Veränderung einer Liegenschaft besser frühzeitig angegangen wird.

Aus raumplanerischer, sozial- und wohnungspolitischer sowie ökologischer Sicht ist die koordinierte Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern für Kanton und Gemeinden von grossem öffentlichem Interesse. Mit dem Weiterbauen im Bestand steht auch eine Methodik zur Verfügung, die Ressourcen spart und die bestehenden Qualitäten der Quartiere erhalten hilft.

Der Kanton soll die Gemeinden deshalb bei der Erarbeitung und Umsetzung von raumplanerischen und quartierbezogenen Entwicklungsstrategien, Sensibilisierungs- und Informationskampagnen unterstützen (können). Er soll zudem Hauseigentümerinnen und -eigentümer ganzheitliche Beratungsoptionen offerieren können. Dazu soll der Kanton die Einführung eines Beratungs-Gutscheinsystems prüfen. Nur mit geeinten Kräften wird das Potenzial heutiger Einfamilienhausquartiere zur Schaffung von zusätzlichem, vielfältigem und nachhaltigem Wohn- und Begegnungsraum für Menschen verschiedener Generationen realisiert werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Zur Motion Karin Fehr Thoma, Uster, Silvia Rigoni, Zürich, und Thomas Schweizer, Hedingen, wird wie folgt Stellung genommen:

Ein wichtiges raumplanerisches Ziel ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Zudem soll sich die räumliche Entwicklung am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientieren. Das Anliegen der Motion entspricht diesen Zielen. Der Regierungsrat teilt die Haltung, dass Informations- und Beratungsangebote für Gemeinden sowie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer einen wertvollen Beitrag zur räumlichen, baulichen, sozialen und ökologischen Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren und -häusern leisten.

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Gemeinden, eine langfristige Entwicklungsstrategie zu erarbeiten (vgl. kantonaler Richtplan, Richtplantext 2.1.1.2 c). So haben die Gemeinden für die Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die angemessene Ausnützung bestehender Gebäude zu sorgen und die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen zu schaffen. Des Weiteren haben die Gemeinden darzulegen, wie Nutzungsreserven haushälterisch genutzt werden können. Hierfür werden sie auch von privaten Raumplanungsbüros unterstützt.

Der Kanton Zürich unterstützt die Gemeinden bereits heute mit verschiedenen Angeboten, die von verschiedenen Akteurinnen und Akteuren entwickelt werden. Gegenwärtig setzt sich unter anderem der Planungsdachverband der Region Zürich und Umgebung mit dem Thema auseinander. Gemeinsam mit der EBP Schweiz AG startete er ein von der Metropolitankonferenz Zürich unterstütztes Projekt. Dieses hat zum Ziel, Gemeinden bei der (Nutzungs-)Verdichtung ausgewählter Einfamilienhausquartiere zu unterstützen sowie älteren Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern Möglichkeiten zum Umgang mit ihrem Wohneigentum aufzuzeigen. Dazu werden ein handlungsorientiertes Vorgehen zur Analyse von Einfamilienhausquartieren und eine Bau- und Wohnberatung für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer entwickelt. Das Angebot wird in Partnergemeinden erprobt und auf die Übertragbarkeit in weitere Gemeinden getestet. Die Produktentwicklung erfolgt im engen Austausch mit Städten wie Uster oder Gemeinden wie Rüschlikon sowie dem Amt für Raumentwicklung. Ein weiteres Beratungsangebot bietet der Verein MetamorphHouse an. Es vereint verschiedene Ansätze, die seit 2010 die qualitative Innenentwicklung von Einfamilienhausquartieren als Ziel haben. Im Dialog mit Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern werden Vorstellungen zur Wohnzukunft mit den ihnen verfügbaren Baureserven sowie die planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug gebracht und ein konkretes Innenentwicklungsprojekt erarbeitet. Darüber hinaus wurde im Projekt «Empowerment der EigentümerInnen für die resiliente Innenentwicklung von Einfamilienhäusern (EMPWR)» eine öffentlich zugängliche Informationsplattform entwickelt, auf der sich Gemeinden sowie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer anhand von Videoreportagen mit Zeugenberichten und Interviews über Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren und -häusern informieren können. Das Projekt wurde unter anderem vom Bundesamt für Wohnungswesen und vom Amt für Raumentwicklung unterstützt.

Der Regierungsrat erachtet es als nicht notwendig, sich darüber hinaus noch stärker zu engagieren. Für die Erstellung von quartierbezogenen Entwicklungsstrategien können die genannten Angebote genutzt werden und es kann der Beizug eines privaten Raumplanungsbüros sinnvoll sein. Letztere können die Gemeinden in solchen Themen kompetent beraten und unterstützen. Die Einrichtung einer zusätzlichen kantonalen Beratungsstelle würde privaten Büros bzw. deren Arbeit konkurrenzieren. Die rund 160 Gemeinden im Kanton zu beraten, wäre zudem mit einem grossen Aufwand verbunden.

Aus diesen Gründen beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, die Motion KR-Nr. 333/2023 abzulehnen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli