

Sitzung vom 13. Oktober 1993

**3154. Anfrage (Anreiz zum Einbau von Einliegerwohnungen)**

Kantonsrat Erhard Hunziker, Wiesendangen, hat am 23. August 1993 folgende Anfrage eingereicht:

Mit dem Älterwerden benötigen die Leute andere Wohnungstypen (kleiner, pflegeleicht, behindertengerecht usw.). Dennoch verlassen diese ungern ihr zu gross gewordenes Haus und die vertraute Umgebung.

Mit einem Bonus zur höheren Ausnutzung bei bestehenden und neuen Bauten könnte vielenorts der Anreiz zur Erstellung von Kleinwohnungen geschaffen werden. So würde der älteren Bevölkerung ermöglicht, ihre zu grossen Wohnungen/Häuser jungen Familien zu überlassen und sich - solange es die Umstände erlauben - in diese kleineren Wohnungen im eigenen Haus zurückzuziehen, ohne sich einer neuen Umgebung anpassen zu müssen. Mit der Förderung von solchen Wohnungstypen kann dem Bedürfnis der älteren Generation, nämlich den Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim möglichst lange aufzuschieben, entsprochen werden. Zudem wird die Pflege und Fürsorge durch Angehörige dadurch erleichtert oder gar erst ermöglicht.

Ich bitte den Regierungsrat um Beantwortung folgender Fragen:

1. Beurteilt der Regierungsrat die Gewährung eines solchen Bonus zur vermehrten Erstellung von Alterswohnungen auf privater Basis als einen sinnvollen Weg, um manchenorts auf den Bau von teuren, öffentlichen Alterswohnungen teilweise verzichten und dadurch öffentliche Gelder einsparen zu können?
2. Ist der Regierungsrat bereit, analog der Regelung bei grossen Familienwohnungen gemäss § 49a Abs. 3 PBG auch beim Einbau von alters- und behindertengerechten Einliegerwohnungen eine erhöhte Nutzungsziffer zuzulassen?

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Die Anfrage Erhard Hunziker, Wiesendangen, wird wie folgt beantwortet

Die Erstellung von Kleinwohnungen für Betagte in bestehenden und neuen Gebäuden ist dort sinnvoll, wo die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen erfüllt werden können. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (§ 239 Abs. 4) ist die Grundlage für eine weitergehende Berücksichtigung dieser Anforderungen geschaffen worden. Eine Änderung der Besonderen Bauverordnung I im Hinblick auf die Beachtung der diesbezüglichen Norm SN 521 500 steht bevor.

Der Regierungsrat hat den Einbau von Einliegerwohnungen seit der Schaffung des Planungs- und Baugesetzes gefördert, indem er in seiner Rechtsmittel- und Genehmigungspraxis stets den Standpunkt vertreten hat, dass die Zahl der Wohnungen pro Haus, insbesondere bei sogenannten Land- oder Einfamilienhäusern, nach dem Gesetz keiner Beschränkung unterworfen werden darf. Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. September 1991 wurde eine neue Berechnungsweise für die Ausnutzungsziffer eingeführt (§ 255 PBG); sie wird zur Hauptsache allerdings erst wirksam, wenn die einzelne Gemeinde ihre Bau- und Zonenordnung revidiert hat oder wenn seit dem Inkrafttreten der geänderten Gesetzesbestimmungen fünf Jahre verstrichen sein werden. Als Folge davon, dass die Aussenwandquerschnitte und in der Regel die Nutzflächen in Dach- und Untergeschossen nicht mehr angerechnet werden, können nicht nur unüberbaute Grundstücke dichter überbaut werden, sondern es entstehen auch bei bestehenden Gebäuden Ausnutzungsreserven. Diese Reserven können unter anderem für den An- oder Einbau von Klein-

wohnungen in grosse Einfamilienhäuser verwendet werden, soweit dies erforderlich ist, weil sich dadurch gesamthaft vergrösserte anrechenbare Nutzflächen ergeben.

Ein Ausnützungsbonus für besondere Nutzweisen und Gestaltungsformen in ein und derselben Zone und in unmittelbarer Nachbarschaft ist planerisch oft nicht unbedenklich und kann insbesondere Probleme der Gleichbehandlung aufwerfen. Es ist deshalb angebracht, solche Vergünstigungen von einer gesetzlichen Grundlage abhängig zu machen, wie sie für Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne, für Arealüberbauungen, für gewerbliche Nutzungen und neu auch für grössere Familienwohnungen geschaffen worden ist. Die Zulassung derartiger unterschiedlicher Ausnützungsfestsetzungen in weiteren, im Gesetz nicht vorgesehenen Fällen, lediglich durch eine «grosszügige» Genehmigungspraxis, kann aus grundsätzlichen Erwägungen nicht befürwortet werden.

Die durch die neue Berechnungsweise der Ausnützungsziffer geschaffenen Verdichtungsmöglichkeiten werden im übrigen bereits ohne solche Zuschläge vielerorts als zu weitgehend kritisiert. Auch wenn die diesbezüglichen Befürchtungen im allgemeinen übertrieben sind, erscheint es nicht als sinnvoll, mit einem zusätzlichen Bonus die zulässige Ausnützung in Einzelfällen noch weiter zu erhöhen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. Oktober 1993

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:  
**Roggwiller**