

6. Ökologische Kleinwohnformen fördern statt verhindern

Antrag des Regierungsrates vom 14. Juni 2024 und Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 26. November 2024

KR-Nr. 66a/2019

Barbara Franzen (FDP, Niederweningen), Präsidentin der Kommission für Planung und Bau (KPB): Die KPB hat das Postulat an fünf Sitzungen beraten und bedankt sich bei den Verantwortlichen der Baudirektion für die umfassende Auslegeordnung und die breite Diskussion. Auch die Erstunterzeichnerin konnte ihr Recht auf Anhörung wahrnehmen und ihr Anliegen weiterpräzisieren.

Bei den Kleinwohnformen handelt es sich um einen Überbegriff für Tiny Houses, mobile Kleinstgebäude, Ökonomiehäuser und ähnliche Wohnformen. Wie die Baudirektion schreibt, sind dies Wohnformen, die oft mobil sind und bei denen sich die Wohnfläche der Bewohnenden auf unter 40 Quadratmeter beschränkt.

Aus Sicht der Postulanten handelt es sich dabei um eine ökologische alternative Wohnform, da sich der Ressourcenverbrauch tiefer halten lasse als bei herkömmlichen Wohnungen. Sie seien dabei besonders geeignet für Restflächen. Wegen ihrer besonderen Stellung sei das reguläre Baubewilligungsverfahren aber eben nicht verhältnismässig.

Eine in der KPB nicht ganz geklärte Frage war zu Beginn der Diskussion diejenige der Nutzung. Sollten im Fokus der Betrachtung ökologische Kleinwohnformen für die temporäre Nutzung von freistehenden Brachen und Restgrundstücken stehen? Geht es also um eine Zwischennutzung oder bezieht sich der Wunsch nach Förderung auch auf ökologische Kleinwohnformen als dauerhafte Wohnformen? Aus Sicht der Baudirektion, welche sich auch die KPB nach gewalteter Diskussion anschloss, steht bei den Tiny Houses die Zwischennutzung klar im Vordergrund und da könne durch die PBG-Justierungsvorlage 5889 das Hauptanliegen bereits erfüllt werden. Tiny Houses aber erfüllten den Aspekt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden eben nicht. Ihr Flächenbedarf sei im Verhältnis zur Nutzerdichte gross. Neben der Frage der Nutzungsform wurde in der KPB auch die Zonenkonformität und die Frage der Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens angeschnitten. Allerdings sah es die KPB als nicht sinnvoll an, für eine bestimmte Wohnform die Verfahrensschritte zu lockern. Für eine Minderheit wurde die Frage, wie die bewilligungstechnischen Hürden doch noch gesenkt werden könnten, nicht vollständig beantwortet. Auf einen Antrag für einen Ergänzungsbericht indes verzichtete sie. Im Namen der KPB-Mehrheit beantrage ich Ihnen die Abschreibung des Postulats.

Simon Vlk (FDP, Uster): Tiny Houses werden meist freistehend aufgestellt, womit sie – und das war zumindest für mich doch etwas überraschend – raumplanerisch betrachtet eher einen hohen Flächenbedarf aufweisen im Verhältnis zu anderen Wohnformen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die FDP schon etwas die Frage, ob es angebracht ist, Tiny Houses gegenüber anderen Wohnformen speziell

zu begünstigen. Deshalb sehen wir das Potenzial für die Erleichterung von Tiny Houses vor allem in der generellen Vereinfachung der Bauvorschriften. Aktuell befinden sich gleich mehrere FDP-Vorstösse im Kantons- und Regierungsrat in Behandlung, durch welche, zumindest indirekt, das Bewilligungsprozedere für Tiny Houses vereinfacht würde. So ist die FDP Erstunterzeichnerin der Motion «Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen». Bei Annahme dieses Vorstosses dürften mobile Tiny Houses einfacher als bisher in leerstehenden Arealen oder Brachen aufgestellt werden und könnten dabei zudem von gelockerten Bauvorschriften profitieren. Weiter erwähnen die Tiny House-Postulantinnen explizit die Wichtigkeit von Energie-Autarkie mittels Photovoltaik zur Erreichung dieser Wohnform. Auch hier ist die FDP Erstunterzeichnerin eines Vorstosses, welcher diesem Anliegen der Tiny House-Besitzenden zugutekäme, nämlich, dass Solaranlagen mit einer Fläche von bis zu 35 Quadratmeter generell von der Bewilligungspflicht befreit werden sollen. Interessanterweise unterstützen fast alle Parteien diesen Vorstoss, ausser diejenige, welche das Tiny House-Postulat erst unterzeichnet hat – das jedoch nur am Rande. Die FDP stimmt für die Abschreibung des Postulats.

Thomas Wirth (GLP, Hombrechtikon): Nach der Selbstbeweihräucherung der FDP bin ich jetzt ein bisschen überrascht, dass sie unserem Zusatzbericht nicht zugestimmt haben, denn wir sind nicht ganz zufrieden mit dem, was uns der Regierungsrat als Antwort auf dieses Postulat zukommen liess. Wir wollten eben auch, dass Bauvorschriften überprüft werden, und sehen das Tiny House durchaus als ein Experimentierfeld, wo man mal schauen könnte, braucht es diese Bauvorschrift oder könnte man diese Bauvorschrift beispielsweise durch Zielwerte, die erreicht werden müssen, ergänzen. Leider war dies im Postulatsbericht nicht enthalten, und wir wollten einen Zusatzbericht dafür, waren aber chancenlos. In diesem Sinne haben wir dann den Antrag nicht gestellt und sind für die Abschreibung.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Wir stimmen mit den Schlussfolgerungen des Regierungsrates bei der Behandlung des Postulats zu. Kleinwohnformen sind als dauerhafte Wohnform raumplanerisch nicht erwünscht; sie tragen nicht zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei und sind damit nicht konform mit dem übergeordneten Recht, sprich dem RPG (*Raumplanungsgesetz*). Ergo sind Kleinwohnformen nicht zu fördern. Da braucht es auch keine speziellen Bestimmungen. Wir schreiben ab.

Janine Vannaz (Die Mitte, Aesch): Der Titel dieses Postulates «ökologische Kleinwohnformen fördern statt verhindern» scheint mir ein wenig irreführend, denn von Verhinderung, so kann man es dem Bericht entnehmen, kann keine Rede sein. Vielmehr sollte man die Frage der Gleichbehandlung in den Vordergrund stellen, und diese wird mit der Forderung der Postulanten schon ein bisschen strapaziert. Bauvorschriften sollen nun plötzlich für Tiny Houses gelockert werden.

Für eine Lockerung im Bauwesen spricht sich die Mitte sehr wohl aus, aber dann bitte schön für alle Wohnformen.

Die Regierung hat zwar aufgezeigt, dass Kleinwohnformen wie Tiny Houses als temporäre Lösungen für die Nutzung ungenutzter Flächen durchaus Potenzial haben, allerdings als dauerhafte Wohnlösungen aufgrund ihres relativ hohen Flächenverbrauchs und der niedrigen Benutzungsichte keinen Mehrwert haben. Sie tragen nicht wesentlich zur effizienten Bodennutzung bei und können die Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen nicht in gleichem Masse erfüllen wie die herkömmlichen Mehrfamilienhäuser. Daher ist eine Förderung dieser Wohnformen nicht erwünscht. Wir danken für den Bericht und schreiben ab Merci.

Regierungsrat Martin Neukom: Grundsätzlich ist es mir sympathisch, wenn man versucht, auf möglichst kleiner Wohnfläche zu leben – eine sympathische Einstellung. Dadurch versucht man, sich selber einzuschränken. Die Problematik bei diesen Tiny Houses liegt aber nicht darin, dass die Leute wenig Wohnfläche verbrauchen – das ist eine gute Sache –, sondern dass sie im Verhältnis relativ viel Boden beanspruchen, das heisst, die Bodennutzung, also Quadratmeter Boden pro Person, die ist weniger effizient, wenn Sie das mit einer dichteren Stadtsiedlung vergleichen. Also da liegt ein Faktor drei bis sechs dazwischen, dass sie mehr Leute unterbringen können pro Hektare Land, wenn Sie so wollen, als wenn Sie hier ganz viele Tiny Houses bauen. Deshalb widersprechen diese Tiny Houses in dieser Form – vor allem auch darum, weil man sie nicht beliebig hoch stapeln kann – dem Grundsatz in der Raumplanung der haushälterischen Bodennutzung. Ich sehe dennoch ein Potenzial für Tiny Houses, dies aber eher im Bereich von Zwischenlösungen, von temporären Nutzungen, so wie wir dies beispielsweise mit der Vorlage «Justierung PBG-Erleichterungszwischennutzung» bereits angegangen sind. Ich nehme an, dass die KPB dieses Geschäftes nächstens abschliessen wird. Damit wird dann auch mindestens ein Teil der Forderung in diesem Postulat erfüllt. Im Namen des Regierungsrates beantrage ich Ihnen, das Postulat abzuschreiben.

Ratspräsident Jürg Sulser: Die vorberatende Kommission schlägt die Abschreibung des Postulates vor. Ein anderer Antrag wurde nicht gestellt. Somit ist das Verfahren beendet. Das Postulat ist abgeschrieben.

Das Geschäft ist erledigt.