

Martin Lenzlinger  
Dr. phil., Physiker SIA  
Ida-Sträuli-Strasse 79  
8404 Winterthur

KR-Nr.161/2013

An die  
Geschäftsleitung des  
Kantonsrates  
8090 Zürich

## **Einzelinitiative**

betreffend «Schluss mit Bauzonen für Einfamilienhäuser»

### Antrag:

§ 49a. Absatz 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 wird wie folgt geändert:

Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnutzungsziffern oder entsprechende Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen:

bei eingeschossigen Zonen	<del>20 %</del>	(streichen)
bei zweigeschossigen Zonen	<del>30 %</del>	(streichen)
bei dreigeschossigen Zonen	<del>50 %</del>	60 %
bei viergeschossigen Zonen	<del>65 %</del>	75 %
bei mehr als viergeschossigen Zonen	90 %	

### Begründung:

Einfamilienhäuser brauchen wesentlich mehr Energie, verursachen mehr Treibhausgasemissionen und tragen stark zur Zersiedelung bei.

Typische Einfamilienhäuser haben eine doppelt so grosse Oberfläche pro Quadratmeter Wohnfläche wie ein grösseres Mehrfamilienhaus und brauchen deshalb bei gleicher Wärmedämmung und Wärmeerzeugung fast doppelt so viel Heizenergie und verursachen durch die Heizung fast doppelt so grosse Treibhausgasemissionen.

Wegen der vergleichsweise grossen Oberfläche brauchen Einfamilienhäuser pro Wohnfläche auch wesentlich mehr Graue Energie (Energie, die für die Herstellung der Baustoffe benötigt wird) als Mehrfamilienhäuser.

Einfamilienhauszonen tragen stark zum Landverbrauch und zur Zersiedelung bei. In einer dreigeschossigen Wohnzone mit einer Ausnutzungsziffer von 60 % kann pro Grundstückfläche dreimal mehr Wohnfläche realisiert werden als in einer eingeschossigen Zone mit 20 % Ausnutzungsziffer.

Massgebend ist aber nicht der Energie- bzw. Landverbrauch pro Wohnfläche, sondern der Verbrauch pro Person. Da die Wohnfläche pro Person in Einfamilienhäusern im Durchschnitt wesentlich grösser ist als in Mehrfamilienhäusern, ist der Unterschied im Energie- und Landverbrauch pro Person zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern noch wesentlich grösser als beim Verbrauch pro Wohnfläche.

Untersuchungen haben gezeigt, dass Bewohner von Einfamilienhäusern täglich grössere Distanzen zurücklegen, dafür häufiger das Auto brauchen und seltener ein Abo auf den öffentlichen Verkehr haben als Bewohner von Mehrfamilienhäusern. Das ist auch nicht erstaunlich, da Zonen mit niedriger Siedlungsdichte nicht effizient mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden können. Die Grenze für eine gute öV-Erschliessung liegt bei einer Ausnützungsziffer von ungefähr 60 %. Dünn besiedelte Gebiete liefern einfach zu wenig potentielle öV-Benützer.

Auch der Aufwand für die Erschliessung ist bei dünn besiedelten Gebieten grösser. Das gilt nicht nur für die Verkehrserschliessung, sondern auch für die Energieerschliessung. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, wie Umweltwärme aus Oberflächengewässern und tiefer Geothermie, oder von Abwärme aus Kehrlichtverbrennungsanlagen und industriellen Prozessen ist nur bei einer genügenden Abnehmerdichte möglich, die in Einfamilienhausquartieren nicht gegeben ist.

Aus all diesen Gründen sollen die Gemeinden keine ein- und zweigeschossigen Bauzonen, die auf Einfamilienhäuser ausgerichtet sind, mehr ausscheiden dürfen.

P.S. Einfamilienhäuser werden durch diese Gesetzesänderung nicht verboten. Auch in einer dreigeschossigen Bauzone darf man ein Einfamilienhaus bauen. Bestehende Einfamilienhäuser werden nicht rechtswidrig.

Winterthur, 14. Mai 2013

Mit freundlichen Grüssen

Martin Lenzlinger