

8. Einfamilienhausquartiere und -häuser weiterentwickeln

Motion Karin Fehr Thoma (Grüne, Uster), Silvia Rigoni (Grüne, Zürich), Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen) vom 25. September 2023

KR-Nr. 333/2023, RRB-Nr. 1416/6. Dezember 2023 (Stellungnahme)

Ratspräsident Beat Habegger: Der Regierungsrat beantragt, die Motion nicht zu überweisen.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich): Ich verlese Ihnen das Votum von Karin Fehr, die heute nicht im Rat anwesend sein kann.

Im Kanton Zürich machen die Einfamilienhausquartiere gebäude- und flächenmässig den grösseren Anteil an allen Wohnzonen und Wohnbauten aus. Aufgrund der niedrigen Dichte an Bewohnenden ist in diesen Quartieren der Energiebedarf vergleichsweise hoch. Insgesamt verfügen diese Quartiere über grössere Baureserven, denn nur ein Teil des zulässigen Volumens ist ausgeschöpft. Zudem ist rund die Hälfte aller 121'000 existierenden Einfamilienhäuser unternutzt, denn sie werden nur von ein bis zwei Personen bewohnt. Diese Menschen befinden sich mehrheitlich in der Nachfamilienphase. Als langjährige Bewohnende fühlen sie sich mit ihrem Haus, ihrem Garten sowie mit der Nachbarschaft verbunden. Die Wohnkosten sind relativ moderat. Deshalb kommt ein Umzug für sie trotz der nicht mehr vollständig genutzten Wohnfläche häufig sehr lange nicht infrage.

Mit dem Älterwerden drängen sich aber auch ihnen die Fragen nach Alternativen, das heisst nach barrierefreien oder sozial stärker durchmischten Wohnformen sowie einer besseren Nahversorgung auf. Was wir aufgrund von zwei Studien aus den Jahren 2012 und 2023 zum Thema aber auch wissen, ist, dass Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Einfamilienhausquartieren der baulichen Verdichtung gegenüber offen sind, dies insbesondere dann, wenn sie von ökologischen und sozialen Begleitmassnahmen flankiert wird. Häufig sind sie sich aber zu wenig bewusst, dass eine Veränderung der Liegenschaft besser frühzeitig angegangen wird. Darum sind wir überzeugt: Wenn wir die ungenutzten Baureserven in den Einfamilienhausquartieren besser ausschöpfen wollen, muss es uns gelingen, den gesellschaftlichen Bedarf nach innerer Verdichtung und zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum mit den erwähnten ökologischen und sozialen Anliegen zu verbinden. Auch sind wir überzeugt, dass es dazu das Engagement von Gemeinden, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern und auch das Engagement des Kantons braucht. Eine gleichermassen umfassende und gezielte kantonale Wohnpolitik muss sich stärker als bis anhin und vor allem kontinuierlicher der koordinierten Weiterentwicklung der Einfamilienhausquartiere und -häuser annehmen. Das öffentliche Interesse daran ist ausgewiesen.

Der Boden lässt sich auch in unserem Kanton nicht vermehren. Deshalb setzen wir mit unserer Motion auch genau hier an. Wir fordern, dass der Kanton Zürich die Gemeinden und die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit einem Informations- und Beratungsangebot bei der räumlichen, baulichen, sozialen und

ökologischen Weiterentwicklung der Einfamilienhausquartiere und Häuser unterstützt. Dazu soll der Kanton die entsprechende Gesetzesgrundlage schaffen. Konkret denken wir einerseits an fachliche Unterstützung und Begleitung der Gemeinden bei der Erarbeitung und Umsetzung von raumplanerischen und quartierbezogenen Entwicklungsstrategien, andererseits benötigt es die Bereitstellung von Sensibilisierungs- und Informationskampagnen sowie die Schaffung ganzheitlicher Beratungsoptionen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Dazu soll der Kanton auch die Einführung eines Beratungs-Gutscheinsystems prüfen. Wir brauchen zusätzlichen, vielfältigen und bezahlbaren Wohn- und Begegnungsraum für Menschen verschiedener Generationen, gerade auch in den Einfamilienhausquartieren. Mit dem Weiterbauen im Bestand besteht bereits eine ressourcenschonende Methodik, die die bestehenden Qualitäten der Quartiere zu erhalten hilft. Wir danken Ihnen, wenn Sie unsere Motion «Einfamilienhausquartiere und -häuser weiterentwickeln» unterstützen.

Peter Schick (SVP, Zürich): Die SVP/EDU-Fraktion lehnt diese Motion ab. In der Antwort des Regierungsrats steht eigentlich schon alles drin. Die Forderung der Motion ist keine Aufgabe des Kantons. Es ist grundsätzlich die Aufgabe der Gemeinden, eine langfristige Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, vergleiche kantonaler Richtplantext 2.1.2c. So haben die Gemeinden für die Siedlungsentwicklung nach innen sowie für die angemessene Ausnutzung bestehender Gebäude zu sorgen und die Voraussetzungen für die Sanierung von Ortsteilen zu schaffen. So soll es auch sein. Der Kanton unterstützt die Gemeinden bereits heute mit verschiedenen Angeboten, die von verschiedenen Akteurinnen und Akteuren entwickelt wurden respektive weiterentwickelt werden. Gegenwärtig setzt sich unter anderem der Planungsdachverband der Region Zürich und Umgebung mit dem Thema auseinander. Gemeinsam mit der EBP Schweiz AG (*Planungs- und Ingenieurunternehmen*) startet ein von der Metropolitankonferenz Zürich unterstütztes Projekt. Dieses hat zum Ziel, Gemeinden bei der Nutzungsverdichtung ausgewählter Einfamilienhausquartiere zu unterstützen sowie älteren Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern Möglichkeiten zum Umgang mit dem Wohneigentum aufzuzeigen. Es gibt noch etliche Programme mehr.

Die Motion kommt halt von der links-grünen Seite. Sie wollen lieber den Staat aufbieten, um den privaten Eigentümerinnen und Eigentümern zu sagen, was sie gefälligst zu tun haben – Privatrecht ade. Die Kosten, die entstehen würden, um die über 160 Gemeinden zu beraten, wären immens, zig neue Staatsstellen und vieles mehr. Die daraus entstehenden Kosten scheinen Ihnen egal zu sein, Hauptsache der Staat macht etwas. Es sei nochmals gesagt, dass der Kanton die Privaten nicht konkurrenzieren soll und erst recht nicht mit Steuergeldern. Zu Recht lehnt der Regierungsrat die Motion ab. Wir, die SVP/EDU-Fraktion, lehnen diese ebenfalls ab.

Theres Agosti Monn (SP, Turbenthal): Wir haben es von Silvia Rigoni gehört: 50 Prozent, also rund die Hälfte der Einfamilienhäuser im Kanton Zürich, werden

heute von ein bis zwei Personen bewohnt. Einfamilienhäuser sind Häuser, die ursprünglich für Mehrpersonenhaushalte gebaut wurden. Die «Einfamilienhäuser», in Anführungszeichen, sind im Kanton Zürich stark unternutzt. Zuhanden von Peter Schick: Die Steigerung des Wohnflächenverbrauchs pro Person ist durchaus ein kantonales Problem, dazu braucht es dringend Massnahmen auf kommunaler und kantonaler Ebene.

Wir von der SP unterstützen die Motion. Mein Postulat zu altersdurchmischem Wohnen (KR-Nr. 316/2017) hat gezeigt, welche Dringlichkeit besteht, damit sich der Kanton in der langfristigen Raumentwicklung mit der Unternutzung von Einfamilienhausquartieren befasst. Flächen- und gebäudemässig machen Einfamilienhausquartiere den grössten Teil aller Wohnzonen aus. Um die Wohnungsnot zu lindern, muss sich der Kanton sowohl in der langfristigen Raumplanung als auch in der kurzfristigen Beratung von Gemeinden und Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern engagieren.

Es gibt vielfältige Ansätze, wie Einfamilienhausquartiere weiterentwickelt werden können, Verdichtung muss das Ziel sein. Die Aufgabe ist komplex. Wenn sowohl bauliche als auch ökologische und soziale Aspekte in die erste Planung einfließen, entsteht gesamtheitlich grosser Mehrwert. Für die SP ist die Wohnungsnot ein drängendes Problem. Kluge Verdichtung, die zusätzlichen Wohnraum schafft, und gleichzeitig die Steigerung des Wohnflächenverbrauchs bremst, muss den Kanton etwas angehen. Stimmen Sie der Motion zu. Danke.

Sonja Rueff-Frenkel (FDP, Zürich): Ich war ein bisschen überrascht, als bei Wilma Willi vorher der Puls ein bisschen höher gestiegen ist beim Vorstoss der FDP (*gemeint ist das Traktandum 7, KR-Nr. 229/2023*). Ich muss gestehen, bei diesem Vorstoss geht jetzt der Puls bei mir ein bisschen höher. Ich weiss nicht, um was es da geht, ob man da einfach die alten Leute aus dem Haus treiben möchte. Ich verstehe das Anliegen. Es ist wirklich ein Problem, es ist aber auch ein Problem für die Bewohner. Es war kürzlich, vor zwei, drei Wochen, auch in der Zeitung zu lesen, dass die älteren Bewohner ausziehen wollen, aber nichts in der Gemeinde finden, weil vor allem die älteren Personen in ihren Einfamilienhäusern auf ihr soziales Umfeld und einfach alles, was bei einer Pflegebedürftigkeit damit zusammenhängt, angewiesen sind. Aber, ein grosses Aber, für das brauchen wir nicht den Kanton.

Ich möchte gerne an das Votum von Peter Schick anknüpfen. Der Regierungsrat hat alles gesagt, weshalb es den Kanton nicht braucht, und das beste Beispiel ist die Gemeinde Bonstetten. Die Gemeinde Bonstetten hat eine Gemeindepräsidentin, Arianne Moser (*Altkantonsrätin*), unsere ehemalige Fraktionskollegin, eine FDP-Politikerin, und sie hat in der Gemeinde eine eigene Initiative mit der Gemeinde gestartet. Sie haben sich an zentraler Lage mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft (*GEWO BAG*) zusammengetan, um auf verschiedenen Parzellen eine Siedlung zu entwickeln, mit einem internen kleinen Pflegeheim – die Spitex ist angegliedert – und mit kleinen Wohnungen. Jetzt können Einfamilienhausbewohner von Bonstetten, wenn sie das möchten, in diese Alterswohnungen ziehen, und es werden die Häuser frei, und zwar ganz auf freiwilliger

Basis, ohne Druck. Und die Gemeinde hat das in Eigenregie gemacht. Sie hat die Leistung bei «Wohnen Schweiz» (*Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger*) eingekauft, sie hat dazu den Kanton nicht gebraucht. Auf meine Nachfrage hin hat Arianne Moser geantwortet, sie wäre gar nicht auf die Idee gekommen, den Kanton um Hilfe und Unterstützung zu bitten, weil es all diese Unterstützungsangebote schon gibt.

Deshalb: Wenn irgendeine Gemeinde ein Projekt hat, geht auf die FDP-Politikerin Arianne Moser zu. Sie weiss, wie es geht, es ist möglich, für das brauchen wir den nicht Kanton. Wir sagen deshalb Nein zu dieser Motion.

Monica Sanesi Muri (GLP, Zürich): Die Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren erachten wir als ein sehr wichtiges Thema, besonders die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Ziel auch der Raumplanung. Dabei ist es uns wichtig, dass wir die räumliche Entwicklung immer auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit betrachten. Informationen und Beratung sind für Gemeinden, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer entscheidend, um diese Quartiere räumlich, baulich, sozial und ökologisch weiterzuentwickeln. Die Hauptverantwortung für eine nachhaltige Entwicklung liegt jedoch bei den Gemeinden selbst. Sie haben, wie es auch im kantonalen Richtplan steht, die Aufgabe, langfristige Strategien zu entwickeln. Sie sollen die Siedlungsentwicklung nach innen fördern, bestehende Gebäude besser nutzen und Voraussetzungen für die Sanierung einzelner Ortsteile schaffen, und ausserdem müssen die Gemeinden zeigen, wie sie mit den vorhandenen Reserven sorgfältig und effizient umgehen. Wenn wir jetzt zusätzlich zu den bestehenden Beratungsangeboten auf Kantons-ebene noch eine weitere Beratungsstelle einrichten, würde das die Arbeit von privaten Büros konkurrenzieren, die sich genau auf diese Themen spezialisiert haben. Und nicht zuletzt wäre es ein enormer Aufwand, alle rund 160 Gemeinden im Kanton individuell zu beraten.

Das Thema ist für uns wichtig, eine Lösung mit dem Kanton aber nicht zielführend. Die GLP wird die Motion nicht unterstützen.

Marzena Kopp (Die Mitte, Meilen): Ich verlese Ihnen das Votum von Janine Vannaz, die heute abwesend ist.

Hier fordern die Grünen eine gesetzliche Grundlage, die den Kanton dazu verpflichtet, Gemeinden und Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit zusätzlichen Informations- und Beratungsangeboten zur Entwicklung von Einfamilienhausquartieren zu unterstützen. Obwohl die Intention dahinter wahrscheinlich gut gemeint ist, wird hier eindeutig über das Ziel hinausgeschossen. Einfamilienhausgebiete sind ein wichtiger Bestandteil unserer Siedlungsstruktur, und es gibt bereits zahlreiche Projekte und Massnahmen, die sich mit der Weiterentwicklung der Wohnstrukturen befassen. Diese Quartiere bieten Raum für eine spezifische Lebensweise und haben, so wie sie sind, ihre Daseinsberechtigung. Aber selbstverständlich, wer die Liegenschaft verändern will, soll Unterstützung finden. Im Rahmen des Projekts Empowerment der Eigentümerinnen und Eigentümer für die resiliente Innenentwicklung von Einfamilienhäusern, kurz EMPWR, wurde eine

öffentlich zugängliche Informationsplattform geschaffen. Diese Plattform ermöglicht es Gemeinden sowie Hauseigentümern, sich auch in raumplanerischer Hinsicht zu informieren. Das Projekt wurde unter anderem vom Bundesamt für Wohnungswesen und dem Amt für Raumentwicklung unterstützt. Es gibt also bereits bestehende Angebote, welche die nachhaltige Entwicklung unterstützen.

Die Forderung nach weiteren gesetzlichen Massnahmen scheint daher für die Mitte unnötig. Wir überweisen die Motion nicht. Besten Dank.

Michael Bänninger (EVP, Winterthur): Die EVP teilt das grundsätzliche Anliegen dieser Motion. Die Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren ist zweifellos ein wichtiges Thema aus raumplanerischer, sozialer wie auch ökologischer Sicht. Trotzdem lehnen wir diese Motion ab; nicht weil das Ziel falsch wäre, sondern weil der vorgeschlagene Weg aus unserer Sicht nicht überzeugt. Die Gemeinden sind gemäss kantonalem Richtplan klar zuständig für die Siedlungsentwicklung nach innen. Sie kennen ihre Quartiere, ihre Bevölkerungsstruktur und ihre planerischen Möglichkeiten am besten. Genau dort gehört auch die strategische Entwicklung hin. Der Kanton wiederum ist heute bereits aktiv. Es bestehen Informationsplattformen, Pilotprojekte, Beratungsangebote und regionale Initiativen, teils unterstützt durch Bund und weitere Akteure. Diese Instrumente sind vorhanden und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusätzliche kantonale Beratungsstelle würde neue Parallelstrukturen schaffen und erhebliche Ressourcen binden. Der Regierungsrat zeigt überzeugend auf, dass der Nutzen in keinem angemessenen Verhältnis zum administrativen und finanziellen Aufwand steht. Für die EVP ist es wichtig, dass Innenentwicklung ermöglicht werden soll, aber nicht durch immer neue staatliche Angebote, sondern durch klare Rahmenbedingungen, gute Information und die Stärkung bestehender Instrumente. Wir sind überzeugt, die vorhandenen Strukturen reichen aus. Was es braucht, ist deren konsequente Nutzung, nicht deren Ausweitung. Aus diesem Gründen folgt die EVP dem Antrag des Regierungsrates und lehnt die Motion ab. Besten Dank.

Thomas Schweizer (Grüne, Hedingen): Der Kanton Zürich hat aufgrund des Postulats von Theres Agosti – sie hat es erwähnt – eine umfassende Auslegeordnung über altersdurchmisches Wohnen im Kanton Zürich gemacht. Ich zitiere im Folgenden vier Empfehlungen aus diesem Bericht, welche eben die Einfamilienhausquartiere betreffen, also, Zitat: «Die Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren muss als kontinuierlicher Prozess über lange Zeit angelegt werden. Die Strategie «Weiterbauen» ist neu und verlangt bei den Gemeindebehörden wie Eigentümerinnen und Eigentümern die Entwicklung einer Umbaukultur. In diesem Paradigmenwechsel sollte der Kanton die Gemeinden unterstützen.» Zitat 2: «Die Gemeinden müssen, unterstützt vom Kanton, die Aktivierung der Reserven anstossen, die Vorteile kommunizieren, die Akteure begleiten und die Weiterentwicklung der Einfamilien- und Hausquartiere koordinieren.» «Es muss darum» – Zitat 3 – «ämterübergreifend kommunal und regional koordiniert werden, die Res-

sourcen sind koordiniert einzusetzen. Die dafür notwendigen Koordinationsleistungen und fachlichen Anforderungen überfordern kleine und mittlere Gemeinden.» Und dann, das ist der Kernsatz: «Der Kanton soll unterstützend mitwirken.» Und noch das vierte Zitat, beim Thema Finanzierung steht im Bericht: «Eine gemeinsame Kommunikationsstrategie von Kanton und Banken, Versicherungen wäre sinnvoll.»

Fazit also: Der Vorstoss stützt sich bei allem auf Empfehlungen, die im Rahmen dieses Postulats erarbeitet und von der Regierung eigentlich abgenommen wurden. Bitte unterstützen Sie diese Motion.

Silvia Rigoni (Grüne, Zürich) spricht zum zweiten Mal: Liebe Sonja Rueff, ja, es ist schon so, der Puls von Mitte-Rechts, der steigt regelmässig, wenn der Staat im Sinne des öffentlichen Interesses aktiv werden soll. Und schnell wird auch das Gespenst des staatlichen Übergriffs an die Wand gemalt. Dabei geht es hier in dieser Motion ja nicht um Zwang, sondern es geht um das Anstossen eines zukunftsgerichteten Prozesses, und alles auf freiwilliger Ebene. Und das ist durchaus sinnvoll, wenn wir sehen, wie die aktuelle Situation in den Einfamilienhausquartieren im ganzen Kanton ist. Also der Kanton hat als Ganzes ein Interesse daran, dass der knappe Raum, der für das Wohnen zur Verfügung steht, intelligent, effizient und ökologisch vertretbar zur Verfügung gestellt wird. Und klar gibt es einige Gemeinden – das haben wir gehört –, die sich engagieren, aber nicht jede Gemeinde hat die Ressourcen und die Kompetenzen, den notwendigen Transformationsprozess wirkungsvoll zu fördern. Und es ist die Aufgabe des Kantons, eine Entwicklung, die im Interesse des ganzen Kantons ist, voranzutreiben. Und ja, Marzena, unsere Motion ist sehr gut gemeint, und sie ist auch sehr gut gemacht. Bitte unterstützen Sie sie.

Abstimmung

Der Kantonsrat beschliesst mit 112 : 58 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) die Motion KR-Nr. 333/2023 nicht zu überweisen.

Das Geschäft ist erledigt.