

**Beschluss des Kantonsrates  
zum Postulat KR-Nr. 66/2019 betreffend  
Ökologische Kleinwohnformen fördern  
statt verhindern**

(vom .....)

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Bericht und Antrag des Regierungsrates vom 14. Juni 2023,

*beschliesst:*

I. Das Postulat KR-Nr. 66/2019 betreffend Ökologische Kleinwohnformen fördern statt verhindern wird als erledigt abgeschlossen.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

Der Kantonsrat hat dem Regierungsrat am 30. August 2021 folgendes von Kantonsrätin Barbara Schaffner, Otelfingen, Kantonsrat Jonas Erni, Wädenswil, und Kantonsrätin Cornelia Keller, Gossau, am 25. Februar 2019 eingereichte Postulat zur Berichterstattung und Antragstellung überwiesen:

Der Regierungsrat wird gebeten aufzuzeigen, wie die bewilligungstechnischen Hürden bei der Bewilligung von ökologische Kleinwohnformen gesenkt werden können.

---

**Bericht des Regierungsrates:**

**Ausgangslage**

Der Begriff Kleinwohnformen wird als Überbegriff für Tiny Houses, mobile Kleinstgebäude, Ökonomiehäuser und ähnliche Wohnformen verwendet und definiert Wohnformen, die oft mobil sind und bei denen sich die Wohnfläche der Bewohnenden auf unter 40 m<sup>2</sup> beschränkt. Kleinwohnformen werden von den Postulantinnen und dem Postulanten in

ihren Ausführungen als ökologisch erachtet, da sich der Ressourcenverbrauch bei Kleinwohnformen aufgrund der geringen Quadratmeterzahl tiefer halten lasse als bei herkömmlichen Wohnungen.

Das vorliegende Postulat fokussiert in erster Linie auf die Förderung des Potenzials von ökologischen Kleinwohnformen für die temporäre Nutzung von freistehenden Brachen und Restgrundstücken. Das Postulat beschränkt sich aber gemäss Titel und Ausführungen nicht nur auf den Anwendungsbereich von Zwischennutzungen, sondern bezieht sich auch auf ökologische Kleinwohnformen als dauerhafte Wohnformen.

## **Kleinwohnformen als Zwischennutzungen und als dauerhafte Wohnformen**

### *1. Kleinwohnformen als Zwischennutzungen*

Der Regierungsrat geht davon aus, dass Kleinwohnformen zur temporären Nutzung von freistehenden Brachen und Baulücken einen beschränkten Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung leisten können. Sie dienen der Umstrukturierung von brachliegenden Arealen und haben das Potenzial, Quartiere aufzuwerten und zu beleben sowie die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 7. März 2023 dem Kantonsrat einen Antrag zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1) betreffend Justierungen unterbreitet (Vorlage 5889). Diese Vorlage enthält auch eine Bestimmung zur Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen (neuer § 221 PBG). Gemäss dieser Bestimmung soll bei befristeten Zwischennutzungen, zu denen auch temporäre ökologische Kleinwohnformen zählen, von der Nutzweise abgewichen werden können. Falls im Rahmen einer befristeten Zwischennutzung von weiteren Bauvorschriften, die nicht die Nutzweise betreffen, abgewichen werden soll, ist dies unter den Voraussetzungen der allgemeinen Ausnahmeregelung nach § 220 PBG möglich.

Mit der beantragten Gesetzesänderung soll insbesondere dem im Postulat angesprochenen Umstand Rechnung getragen werden, dass künftig auch in Industriezonen temporär Wohnnutzungen als Zwischennutzungen ermöglicht werden. Damit hat der Regierungsrat auf die vorgebrachte Problematik reagiert, dass Zwischennutzungen heute häufig den kommunalen Nutzungsvorschriften widersprechen und damit nicht als zonenkonform beurteilt werden können. Dass sich die Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten im Zusammenhang mit ökologischen Kleinwohnformen aufgrund der rechtlichen Situation bisher als schwierig erwies, zeigte sich beispielhaft an einem geplanten Experiment mit Tiny Houses

in Kloten (Projekt Steinacker). Im Rahmen dieses Projekts sollten auf einer rund 20 000 m<sup>2</sup> grossen, brachliegenden Fläche im Industriegebiet von Kloten temporär Minihäuser erstellt werden. Aufgrund der fehlenden Zonenkonformität und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten liess sich das Projekt nach Anhebung eines Rechtsmittelverfahrens letztlich nicht umsetzen.

Die Anliegen des Postulats in Bezug auf die Förderung von ökologischen Kleinwohnformen als Zwischennutzungen können mit der Vorlage 5889 aufgenommen und erfüllt werden.

## *2. Kleinwohnformen als dauerhafte Wohnformen*

Das Raumplanungsrecht schreibt den haushälterischen Umgang mit der nicht erneuerbaren Ressource Boden und die klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vor. Im kantonalen Richtplan sind für die Raumentwicklung im Kanton Zürich fünf Leitlinien festgelegt. Leitlinie 1 gibt Folgendes vor: Siedlungsentwicklung nach innen, Erhalt und Steigerung der Siedlungsqualität, Sicherstellung der Grundversorgung sowie der sparsame Umgang mit Energie, Wasser und weiteren Ressourcen, insbesondere dem Boden. Zu diesem Zweck legt der kantonale Richtplan unter anderem das Siedlungsgebiet fest. Bauzonen für Siedlungszwecke können nur innerhalb des Siedlungsgebiets ausgeschieden werden. Aufgrund der vielfältigen Funktionen und Ansprüche auf vergleichsweise engem Raum ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden unabdingbar. Daher werden in den regionalen Richtplänen die Verdichtungsziele für die einzelnen Gebiete konkretisiert und flächendeckend Vorgaben zur angestrebten Bevölkerungsdichte für das Siedlungsgebiet festgelegt.

Der Regierungsrat begrüsst Anstrengungen zu einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Er geht aber davon aus, dass Kleinwohnformen als dauerhafte Wohnformen zur Erfüllung dieser raumplanerischen Ziele und Leitlinien wenig Beitrag leisten können. Vor allem in Bezug auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Siedlungsentwicklung nach innen schaffen dauerhafte Kleinwohnformen in der Regel keinen Mehrwert gegenüber herkömmlichen Mehrfamilienhäusern. Dauerhafte Kleinwohnformen werden meist freistehend aufgestellt, womit sie einen hohen Flächenbedarf aufweisen. Selbst bei einer Stapelung von dauerhaften Tiny Houses kann vergleichsweise wenig Wohnraum pro Grundfläche zur Verfügung gestellt werden. Ein Vergleich zweier Beispiele verdeutlicht dies: Während eine dichte Wohnsiedlung wie das Hunziker Areal in Zürich Leutschenbach eine Einwohnerdichte von rund 300 E/ha aufweist, lässt sich in einer Tiny-House-Siedlung wie

jener in Unterentfelden AG eine Einwohnerdichte von 50 bis 100 E/ha erreichen (Annahme: Wohnfläche 25 m<sup>2</sup>, Belegung höchstens 1–2 Personen). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerdichte einer dauerhaften Kleinwohnformsiedlung damit deutlich unter derjenigen einer herkömmlichen Mehrfamilienhaussiedlung liegt. Der Flächenverbrauch bei dauerhaften Kleinwohnformen dürfte trotz geringem Wohnflächenverbrauch pro Person in Realität meist kaum tiefer sein als bei herkömmlichen Wohnsiedlungen. Aufgrund der niedrigen Nutzungsdichte werden Tiny Houses zudem häufig an Orten gebaut, die verkehrlich schlecht erschlossen sind.

Der Regierungsrat begrüsst Bestrebungen zum schonenden Umgang mit Ressourcen und schliesst nicht aus, dass in Einzelfällen Kleinwohnformen zur Ergänzung der Siedlungsentwicklung beitragen können. Für eine grossflächige Siedlungsentwicklung nach innen eignen sich dauerhafte Kleinwohnformen aus Sicht des Regierungsrates insgesamt aber nicht. Eine Senkung der bewilligungstechnischen Hürden zur langfristigen Förderung der Kleinwohnungen als dauerhafter Hauptwohnsitz ist deshalb raumplanerisch nicht erwünscht.

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Kantonsrat, das Postulat KR-Nr. 66/2019 als erledigt abzuschreiben.