

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Tiny Houses im Vormarsch – auch in Winterthur?,
eingereicht von Gemeinderätin K. Gander (Grüne/AL)

Am 25. Mai 2020 reichte die Gemeinderätin Katharina Gander namens der Grüne/AL-Fraktion mit 11 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«In der Schweiz sind sie (noch) Exoten und trotzdem gibt es immer mehr Leute, die sich für diese Wohnform begeistern, bei der sich die Bewohnerinnen und Bewohner auf ein Minimum an Fläche beschränken. Der Wunsch so zu leben kann sowohl aus ideellen als auch aus wirtschaftlichen Gründen entstehen.

Tiny Houses (Minihäuser) stehen sinnbildlich für ein Leben auf «kleinem Fuss» und fokussieren sich auf das Wesentliche – wenig Platz und wenig Ressourcenverbrauch.

Es gibt auch Modelle, die sich stapeln lassen, um begrenzte Flächen optimal zu nutzen. Zudem können sie auch bei temporären Nutzungen in den Einsatz kommen, da sie ohne Unterkellerung und mit minimaler Erschliessung, teilweise auch autark funktionieren. Dank Tiny Houses können an zentralen Lagen flexibel nutzbare Räume, aber auch neue Lösungen für die Wohnungs- und Raumknappheit entstehen.

Als grosse Hürde für diese neue Wohnform stellt sich aber die Suche nach geeigneten Stellplätzen. Hier zeigt es sich, dass es sehr von der Gemeinde abhängt, ob Tiny Houses zum Einsatz kommen können oder nicht.

Deshalb bitten wir den Stadtrat zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

- 1) Gibt es bereits Überlegungen und Abklärungen, wie in Winterthur auf die neue und zunehmend beliebtere Wohnform reagiert werden könnte? Und falls ja, welche?*
- 2) Gibt es in Winterthur geeignete städtische Areale und Flächen, die sich für ein Pilotprojekt einer Tiny House-Siedlung eignen würden? Und kann sich der Stadtrat vorstellen für diese neue, flexible Wohnform auch erleichterte Bedingungen für das Aufstellen und Bewohnen von Kleinstwohnformen (Sonderbewilligungen) zu erteilen?*
- 3) Zusätzlich können Bewohnerinnen und Bewohner von Tiny Houses auch bei mittel- und längerfristigen Zwischennutzungen von brachliegenden Flächen interessante Kooperationspartner sein. Gibt es in der Stadt entsprechende Flächen beispielsweise die kleine Zeughauswiese, die sich speziell dafür eignen würden?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Der Ursprung des Wohnkonzepts von «Tiny Houses» wird Sarah Susanka, einer in den USA lebenden britischen Architektin, zugeschrieben. Bereits 1997 propagierte sie in ihrem Buch «*The Not So Big House – A Blueprint For the Way We Really Live*» das so genannte «downsizing» im Sinn von flächen- und ressourcenreduziertem Wohnen. Inzwischen stösst dieses Konzept auch in der Schweiz auf ein zunehmendes Interesse. Dabei zeigt sich, dass die Idee von Tiny Houses sehr unterschiedlich interpretiert wird. Das Spektrum reicht von einer geplanten Überbauung mit 40 Häusern am Zollikerberg, die als Tiny Houses vermarktet werden¹, über das autarke Haus auf Rädern, das sich als Spezialfahrzeug im normalen Strassenverkehr bewegen

¹ https://www.utorem.ch/portfolio/tiny-houses_zollikerberg/

kann, bis hin zu einem ehemaligen Stall in Sarreyer (VS)², welcher in ein Wohnhäuschen umgebaut wurde.

Mittlerweile handelt es sich bei Tiny Houses um einen Trendbegriff, vergleichbar mit den allgegenwärtigen «Lofts» in den 80er und 90er Jahren. Obwohl Letztere den Tiny Houses konzeptionell diametral entgegengesetzt waren – es ging dabei grundsätzlich um sehr grossräumige Wohn- und Arbeitsflächen – ist beiden Begriffen gemeinsam, dass sie inzwischen für Projekte verwendet wurden und werden, die mit den ursprünglichen Konzeptideen teilweise wenig gemeinsam haben.

Was genau unter Tiny Houses zu verstehen ist, ist baurechtlich nicht vorgegeben. Der Verein Kleinwohnformen Schweiz, der zum Ziel hat, verschiedene Kleinwohnformen in der Schweiz bekannt zu machen, spricht im Zusammenhang mit Tiny Houses beispielsweise von kleinen, innovativen, ökologisch möglichst gut verträglichen und weitgehend mobilen Wohnkonzepten, die jedoch alle Voraussetzungen erfüllen müssen, um als Hauptwohnsitz genutzt werden zu können. In der Regel weisen solche Tiny Houses eine Fläche von 15 bis 45 Quadratmetern auf, sie können aber auch deutlich grösser sein. Die meisten in der Schweiz unter dieser Bezeichnung bisher realisierten Projekte sind nicht unterkellert, aber trotzdem nicht mobil. Die Beweggründe, in ein solches Häuschen zu ziehen, reichen von ökonomischer Dringlichkeit bis hin zu ökologischen Bedürfnissen – wobei sich der Fokus dieses Wohnkonzepts in den letzten Jahren verstärkt auf ressourcenschonende Baumaterialien, eine geringe Betriebsenergie und effiziente Raumnutzung verschoben hat³. Ob Tiny Houses effektiv ökologisch und nachhaltig sind, ist allerdings stark vom Kontext abhängig. Werden sie fernab von Siedlungsgebieten errichtet, wie es vor allem bei ausländischen Beispielen der Fall ist, oder handelt es sich um umgebaute Ställe wie gelegentlich in der Schweiz, ist dies jedenfalls aus raumplanerischer Sicht eine fragwürdige Entwicklung.

Es ist unbestritten, dass der Wohnflächenbedarf pro Kopf eine wichtige Kennzahl für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist. Gesamtschweizerisch nahm er seit 1980 um einen Drittel auf ca. 46 Quadratmeter zu. Dieser Trend hat sich allerdings in jüngerer Zeit deutlich abgeschwächt. Im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden die Wohnungsgrössen aus ökonomischen und ökologischen Gründen bereits seit längerem wieder reduziert. Im Gegenzug werden innovative architektonische Konzepte realisiert, die trotzdem attraktive Grundrisse ermöglichen. Diese Entwicklung haben mittlerweile auch institutionelle Anleger/innen und grosse Projektentwickler/innen aufgegriffen, insbesondere für Projekte in Städten und Agglomerationen; dies häufig aus finanziellen Überlegungen angesichts steigender Bodenpreise. Ein aktuelles Beispiel für diesen Trend ist das Haus «Krokodil» im neuen Stadtquartier Lokstadt auf dem ehemaligen Sulzer Areal. Drei verschiedene Wohnbauträger realisieren dort gemeinsam sehr kompakte, attraktive Wohnungen. Der Stadtrat erachtet vor diesem Hintergrund flächenreduzierte Wohnformen jeglicher Art – darunter, wo sinnvoll, auch Tiny Houses – durchaus als innovative und unterstützungswürdige Konzepte auf dem Weg zu einer verdichteten, ressourcenschonenden und insgesamt nachhaltigeren Stadt.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Gibt es bereits Überlegungen und Abklärungen, wie in Winterthur auf die neue und zunehmend beliebtere Wohnform reagiert werden könnte? Und falls ja, welche?»

² <https://www.rapinsaiz.ch/projet/raccard-de-montagne/>

³ <https://bellevue.nzz.ch/design-wohnen/tiny-houses-die-schweiz-braucht-mehr-eigenheime-im-miniformat-ld.1534370>

Der Trend hin zu vielfältigen und individuell gestaltbaren Wohnformen entspricht dem Bedürfnis einer sich immer stärker ausdifferenzierenden Gesellschaft. Davon wird auch die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Winterthur geprägt. Dementsprechend ist es dem Stadtrat ein Anliegen, dass in Winterthur unterschiedliche, darunter auch neue, innovative Wohnangebote realisiert und zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Dort, wo Einflussmöglichkeiten des Gemeinwesens bestehen – insbesondere bei Gestaltungsplänen –, werden diese ausgeschöpft, um die gewünschte Wohnvielfalt zu fördern. So ist es wesentlich entsprechenden Forderungen der Stadt zu verdanken, dass im neuen Stadtquartier Lokstadt eine breite Palette unterschiedlicher Wohnformen, von genossenschaftlichen Mietwohnungen bis hin zu Eigentumsstadthäusern realisiert werden.

Derzeit bestehen behördlicherseits keine konkreten Anzeichen dafür, dass in der Stadt Winterthur als Tiny Houses bezeichnete Wohnformen zunehmend gefragter würden. Ferner sind die städtischen Einflussmöglichkeiten auf die Realisierung von Wohnkonzepten rechtlich beschränkt. Grundsätzlich geben das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die kommunale Bau- und Zonenordnung vor, welche Nutzungen und Bauten wo zulässig sind und welche Vorgaben dabei zu berücksichtigen sind. In diesem Rahmen ist es Grundeigentümern/innen, Projektentwicklern/innen und Investoren/innen grundsätzlich freigestellt, welche Wohnkonzepte sie baulich realisieren möchten; dazu können auch Tiny Houses gemäss eingangs umrissenem Begriffsverständnis zählen. Mit Rücksicht auf die wachsende Bevölkerung und die zunehmend knapper werdenden Bauflächen ist es dem Stadtrat ein generelles Anliegen, dass Formen von verdichtetem Bauen realisiert werden, was auch kleinflächige Wohnformen wie Tiny Houses mit einschliesst. Ein Bedürfnis, dieses Wohnkonzept auf dem Winterthurer Stadtgebiet spezifisch zu fördern, sieht er derzeit allerdings nicht.

Zur Frage 2:

«Gibt es in Winterthur geeignete städtische Areale und Flächen, die sich für ein Pilotprojekt einer Tiny House-Siedlung eignen würden? Und kann sich der Stadtrat vorstellen für diese neue, flexible Wohnform auch erleichterte Bedingungen für das Aufstellen und Bewohnen von Kleinstwohnformen (Sonderbewilligungen) zu erteilen?»

Es gibt derzeit kein Grundstück im städtischen Eigentum, das sich spezifisch für die Erstellung einer Tiny House-Siedlung im dargelegten Sinn eignen würde. Zudem hätte eine solche Siedlung unter den Gesichtswinkeln der Nachhaltigkeit und des Wohnflächenbedarfs auch nicht unbedingt Vorzüge gegenüber einer andersartigen, innovativen und verdichteten Überbauung. So weist beispielsweise das genossenschaftliche Projekt «Zollhaus» in der Stadt Zürich eine durchschnittliche Wohnfläche von lediglich 28 Quadratmetern pro Person auf. Selbst unter Einbezug der zahlreichen Gemeinschaftsflächen, die in dieser Baute allen Bewohnenden zur Verfügung stehen, dürfte dieser Wert in der Gesamtbilanz einer deutlich effizienteren Nutzung des Grundstückes entsprechen, als dies zum Beispiel mit den zweigeschossigen Häuschen der eingangs erwähnten Tiny House-Siedlung in Zollikon mit Wohnflächen zwischen 45 und 60 Quadratmeter erreicht wird. Zudem ist bei Kleinhäusern dieser Art der Bedarf an Bauland pro Kopf wesentlich grösser als bei einem vielstöckigen Mehrfamilienwohnhaus, was dem Bedürfnis nach einer verdichteten Bauweise im urbanen Raum entgegenläuft. Sollte dereinst ein städtisches Grundstück in Winterthur für eine neue Wohnüberbauung zur Verfügung stehen, wäre die geeignetste und nachhaltigste Bebauungsform in einem Wettbewerbsverfahren zu klären. In einem solchen Rahmen könnte bei einer entsprechenden Projekteingabe auch die Realisierung einer Tiny House-Siedlung beurteilt werden.

Festzuhalten ist sodann, dass die Stadt über keine Handlungsspielräume verfügt, um neue Wohnkonzepte wie Tiny Houses mit Sonderbewilligungen irgendwelcher Art gegenüber konventionellen Bauten baurechtlich zu bevorzugen. Grundsätzlich gibt die Zonenordnung vor, wo in Winterthur gebaut werden darf. Auf Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind,

sind auch keine Tiny Houses möglich. Ferner wäre es aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung auch nicht denkbar, bei einem als Tiny House deklarierten Projekt beispielsweise zu gestatten, rechtlich vorgegebene Grenzabstände zu unterschreiten oder dass mehr Ausnützung als ein konventionelles Haus beansprucht werden kann. Die bau- und zonenrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell unabhängig davon, in welcher Bauweise ein Gebäude erstellt wird, ob es fest installiert ist oder sich – wie beispielsweise temporäre Schulpavillons – grundsätzlich auch an einen anderen Standort verschieben lässt.

Ist auf bebauten Grundstücken die zulässige Ausnutzung nicht vollständig ausgeschöpft und erlauben es die vorgegebenen Grenzabstände, steht es den Grundeigentümern/innen grundsätzlich frei, als Alternative zu einem konventionellen Anbau an ein bestehendes Gebäude im Sinn einer baulichen Verdichtung des Grundstücks auch die Realisierung eines Tiny House-Konzepts zu prüfen. Das städtische Bauinspektorat hatte bislang vielleicht drei Anfragen zu Tiny Houses. Sie wurden immer dahingehend beantwortet, dass solche Bauten baurechtlich wie «normale» Wohnhäuser zu beurteilen sind.

Zur Frage 3:

«Zusätzlich können Bewohnerinnen und Bewohner von Tiny Houses auch bei mittel- und längerfristigen Zwischennutzungen von brachliegenden Flächen interessante Kooperationspartner sein. Gibt es in der Stadt entsprechende Flächen beispielsweise die kleine Zeughauswiese, die sich speziell dafür eignen würden?»

Temporäre Wohnnutzungen auf brachliegenden Flächen sind auch in Winterthur grundsätzlich denkbar und wurden teilweise bereits realisiert. Als Beispiel für eine solche temporäre Siedlung ist die Asyl-Wohnsiedlung Grüzefeld aus 138 ausgebauten Conecta-Containern zu erwähnen. Ein neues, bisher schweizweit einzigartiges Modell hat die Stadt Zürich mit einer temporären Siedlung aus Holzmodulen auf einer Brachfläche beim Bahnhof Altstetten in einer Zentrumszone umgesetzt. Sie dient vorerst für 20 Jahre als Wohn- und Arbeitsort für Studierende, Flüchtlinge, Gewerbetreibende und Kunstschaffende. Die Bezeichnung als Tiny Houses wurde für diese Arten von temporärer Bebauung nie benutzt, obwohl sie dem herkömmlichen Begriffsverständnis weitgehend entsprechen dürften.

Falls Investoren/innen private Brachflächen für temporäre Gebäude oder Siedlungen nutzen wollen, unterstützt dies der Stadtrat prinzipiell. Allerdings sind dabei die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung zu beachten. Auf einer Brache in einer Industriezone ist deshalb auch temporär nur eine Arbeits- und keine Wohnnutzung zulässig. Ob es in Winterthur private Flächen in Wohn- und Mischzonen gibt, welche sich für eine entsprechende Nutzung eignen könnten, entzieht sich der Kenntnis des Stadtrats.

Als mögliche Fläche im städtischen Eigentum zur temporären Nutzung für eine Tiny House-Siedlung könnte aus heutiger Sicht allenfalls ein Grundstück im Umfeld des Bahnhofs Grütze in Frage kommen; dies allerdings erst nach dem Bau der Querung Grütze, falls diese Vorlage von der Stimmbevölkerung angenommen wird, und somit frühestens in einigen Jahren. Ob an diesem Standort eine zeitlich befristete Zwischennutzung dieser Art effektiv sinnvoll wäre, kann zum heutigen Zeitpunkt indessen noch nicht abschliessend beurteilt werden. Mit Blick auf die angesprochene Kleine Zeughauswiese hat der Stadtrat im Herbst 2014 entschieden, dass für dieses Grundstück keine Notwendigkeit für eine zügige Entwicklung besteht. Über dessen zukünftige Nutzung solle in 20 Jahren eine nächste Generation entscheiden. An dieser Haltung hat sich nichts geändert. Da die Kleine Zeughauswiese in der Zone für öffentliche Bauten liegt, wäre auch für eine zeitlich befristete Nutzung als Standort für eine Tiny House-Siedlung eine Umzonung erforderlich. Dementsprechend kommt dieser Standort für eine mittel- oder längerfristige Zwischennutzung durch eine Tiny House-Siedlung nicht in Betracht.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon