

Sitzung vom 23. September 2026

1014. Anfrage (Erhöhung Wohnraum)

Die Kantonsräte Hans Egli, Steinmaur, Peter Schick, Zürich, und Roger Cadonau, Wetzikon, haben am 22. Juni 2026 folgende Anfrage eingereicht:

Die anhaltend hohe Zuwanderung führt im Kanton Zürich zu einem stetig steigenden Bedarf an Wohnraum. Es herrscht akuter Wohnraum-mangel. Aufgrund von knappem Bauland und bestehenden Regeln in den Bau und Zonenordnungen (BZO) stossen viele Gemeinden an ihre Grenzen, insbesondere in Wohnzonen wie der W₃, in denen die zulässige Geschosshöhe traditionell tief gehalten ist. Gleichzeitig dauern umfassende BZO Revisionen oft mehrere Jahre.

Vor diesem Hintergrund bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie gross sind die Baulandreserven im Kanton Zürich, und für welche zusätzliche Einwohnerzahl würden diese – basierend auf den geltenden Nutzungsziffern – ausreichen? Bitte nach Gemeinden aufgeschlüsselt.
2. Wie hoch sind die Nutzungsreserven innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets, und für welche zusätzliche Einwohnerzahl würden diese ausreichen?
3. Ist der Regierungsrat bereit zu prüfen, ob kantonale Richtlinien oder Empfehlungen geschaffen werden können, die den Gemeinden ein schnelleres und administrativ schlankeres Vorgehen bei der Anpassung ihrer Bau und Zonenordnungen ermöglichen, um auf den steigenden Wohnraumbedarf zu reagieren?
4. Wie beurteilt der Regierungsrat die Möglichkeit, kantonsweit einheitliche Mindestgeschosshöhen oder standardisierte Erhöhungen der Geschosshöhen (z. B. W₃ → W₅) zuzulassen, sofern Erschliessung, Infrastrukturkapazitäten und städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet sind?
5. Welche Auswirkungen hätte eine solche vereinfachte Erhöhung der Geschosshöhen auf die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verdichtungspotenziale, die Belastung der Infrastruktur sowie auf die kantonalen Richtpläne?

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Anfrage Hans Egli, Steinmaur, Peter Schick, Zürich, und Roger Cadonau, Wetzikon, wird wie folgt beantwortet:

Zu Fragen 1 und 2:

Der Kanton verfügt über Bauzonen im Umfang von 28 532 ha (Stand 2024). Davon waren 26 598 ha (93,2%) bebaut und 1934 ha (6,8%) unbebaut. Auf Grundlage dieser Zahlen kann das theoretische Einwohnerpotenzial abgeleitet werden. Es wird anhand der sogenannten Geschossflächenreserven berechnet. Diese umfassen zusätzliche Geschossflächen, welche innerhalb der heutigen Bauzonen unter bestimmten Annahmen theoretisch noch realisiert werden können. Da viele bebaute Grundstücke noch nicht vollständig ausgenützt sind, gibt es sowohl in den bebauten als auch in den unbebauten Bauzonen Potenzial für eine bauliche Entwicklung. 2024 gab es in den bebauten Wohn-, Misch- und Arbeitszonen Geschossflächenreserven von 64 221 000 m². In den unbebauten Bauzonen waren es 13 699 000 m².

Wie viel der vorhandenen Reserven auch baulich umgesetzt werden, kann nur grob geschätzt werden. Die Realisierung dieser Reserven liegt in der Verantwortung der Grundeigentümerschaften. In manchen Fällen sind sie nicht an einem baulichen Ausbau interessiert oder können aufgrund finanzieller Möglichkeiten oder Uneinigkeit mit Miteigentümerschaften kein Bauprojekt realisieren. Es gibt zurzeit keine rechtliche Grundlage, um Grundeigentümerschaften zur Erstellung von zusätzlichem Wohnraum bzw. zur Ausschöpfung der vorhandenen Reserven zu verpflichten. Der Kanton Zürich kennt keine Regelungen zur Baulandmobilisierung.

Für die Schätzung des tatsächlich realisierbaren Potenzials rechnet der Kanton mit folgenden Annahmen: In den bereits bebauten Bauzonen werden 20% des Geschossflächenpotenzials umgesetzt, in den unbebauten Bauzonen sind es 80%. Zudem wird mit dem heutigen und gleichbleibenden Bedarf an Geschossfläche pro Person gerechnet. Weiter fließt das gegenwärtige Verhältnis der Wohn- und Beschäftigtenanteile innerhalb der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen in die Berechnung ein.

Diese Annahmen führen zu einem geschätzten Einwohnerpotenzial von rund 300 000 Personen im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnungen. Davon entfallen 100 000 Personen auf die unbebauten Bauzonen und 200 000 Personen auf bereits bebaute Bauzonen.

Das Bundesamt für Statistik rechnet für den Kanton Zürich im tiefen Bevölkerungsszenario bis 2055 mit einem Zuwachs von 70 000 Personen gegenüber 2025. Im mittleren Szenario mit einem solchen von 300 000 Personen und im hohen Szenario mit zusätzlichen 550 000 Personen. Für das hohe Szenario reichen die gegenwärtigen Reserven somit nicht aus. Es zeichnet sich zudem ab, dass an zentralen Lagen weitere Kapazitäten geschaffen werden müssen, um das Bevölkerungswachstum gemäss den Vorgaben des kantonalen Raumordnungskonzepts auf die urbanen Handlungsräume lenken zu können. Dies erfolgt durch Revisionen der kommunalen Bau- und Zonenordnungen, die generell alle 15 Jahre zu überprüfen und anzupassen sind. Bis 2055 kann deshalb mit mindestens zwei Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung gerechnet werden, wobei je nach Bedarf zusätzliches Einwohnerpotenzial geschaffen werden kann.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufschlüsselung der Geschossflächenreserven und der Einwohnerpotenziale auf die einzelnen Gemeinden für das Jahr 2024:

Gemeinde	Geschossflächen- reserven in unbebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Geschossflächen- reserven in bebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Einwohnerpotenzial in unbebauten Bau- zonen (in Personen)	Einwohnerpotenzial in bebauten Bauzonen (in Personen)
Adliswil	92,8	478,2	1151	1788
Aesch	36,8	62,4	529	259
Aeugst am Albis	19,4	103,6	248	429
Affoltern am Albis	139,1	706,9	1044	1886
Altikon	4,2	19,3	54	78
Andelfingen	69,5	285,7	300	670
Bachenbülach	64,5	182,4	355	338
Bachs	7,2	18,4	80	70
Bäretswil	31,8	204,3	381	562
Bassersdorf	159,9	528,5	989	1518
Bauma	135,3	321,9	1034	787
Benken	6,6	51,0	83	204
Berg am Irchel	7,3	16,4	91	65
Birmensdorf	39,7	313,7	293	1067
Bonstetten	22,6	102,5	326	458
Boppelsen	17,8	47,9	217	192
Brütten	8,4	67,0	62	279
Bubikon	215,6	575,3	1262	1368
Buch am Irchel	13,9	8,8	146	29

Gemeinde	Geschossflächen- reserven in unbebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Geschossflächen- reserven in bebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Einwohnerpotenzial in unbebauten Bau- zonen (in Personen)	Einwohnerpotenzial in bebauten Bauzonen (in Personen)
Buchs	110,9	436,8	1127	1095
Bülach	182,6	1054,9	1612	3292
Dachsen	35,1	157,7	168	475
Dägerlen	6,7	41,3	83	168
Dällikon	45,8	250,8	186	465
Dänikon	11,0	51,8	139	215
Dättlikon	24,3	37,9	315	152
Dielsdorf	168,9	525,2	451	1057
Dietikon	389,8	940,6	1847	1967
Dietlikon	122,3	502,8	703	983
Dinhard	6,1	82,3	75	338
Dorf	5,4	18,0	67	73
Dübendorf	188,2	1064,7	1880	3082
Dürnten	35,7	422,4	462	1474
Egg	80,7	369,7	1115	1558
Eglisau	76,2	343,3	734	1033
Elgg	110,9	270,5	715	852
Ellikon an der Thur	15,3	35,0	106	84
Elsau	67,8	327,0	670	756
Embrach	98,8	531,1	677	1668
Erlenbach	44,3	131,1	583	546
Fällanden	61,1	361,7	616	1278
Fehraltorf	49,9	412,6	228	1088
Feuerthalen	46,7	174,4	494	647
Fischenthal	86,2	128,5	1020	394
Flaach	21,5	65,1	208	206
Flurlingen	11,9	87,9	110	257
Freienstein-Teufen	32,5	91,2	446	406
Geroldswil	25,5	184,4	185	715
Glattfelden	68,9	343,8	803	1122
Gossau	26,0	381,9	369	1486
Greifensee	25,3	77,4	295	321
Grüningen	20,3	163,5	215	566

Gemeinde	Geschossflächen- reserven in unbebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Geschossflächen- reserven in bebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Einwohnerpotenzial in unbebauten Bau- zonen (in Personen)	Einwohnerpotenzial in bebauten Bauzonen (in Personen)
Hagenbuch	5,5	22,5	66	91
Hausen am Albis	42,6	164,9	540	638
Hedingen	16,2	192,4	170	690
Henggart	17,6	98,2	156	442
Herrliberg	64,3	271,3	901	1179
Hettlingen	41,2	133,9	150	414
Hinwil	244,2	977,0	1441	2119
Hittnau	18,4	145,1	237	510
Hochfelden	8,7	56,2	66	219
Hombrechtikon	118,6	235,6	991	834
Horgen	148,5	771,6	959	2357
Höri	67,9	176,2	548	452
Hüntwangen	11,3	66,5	143	173
Hüttikon	20,0	49,9	291	227
Illnau-Effretikon	183,2	696,1	1126	2169
Kappel am Albis	20,3	33,4	255	131
Kilchberg	39,6	288,7	535	1159
Kleinandelfingen	45,3	191,3	503	535
Kloten	268,9	1113,9	926	2615
Knonau	21,1	83,0	256	245
Küsnacht	138,7	548,1	1835	2352
Langnau am Albis	60,2	396,9	811	1637
Laufen-Uhwiesen	39,9	93,0	491	376
Lindau	123,9	330,5	766	658
Lufingen	17,8	89,1	210	358
Männedorf	82,7	330,9	995	1342
Marthalen	29,6	170,3	184	436
Maschwanden	7,4	7,6	88	28
Maur	102,5	450,4	1134	1956
Meilen	107,8	514,2	1328	2000
Mettmenstetten	108,3	224,9	926	808
Mönchaltorf	46,9	155,1	482	339
Neerach	28,8	99,4	345	386

Gemeinde	Geschossflächen- reserven in unbebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Geschossflächen- reserven in bebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Einwohnerpotenzial in unbebauten Bau- zonen (in Personen)	Einwohnerpotenzial in bebauten Bauzonen (in Personen)
Neftenbach	38,3	282,3	385	719
Niederglatt	220,6	324,0	1022	815
Niederhasli	148,0	699,2	828	1106
Niederweningen	130,8	246,2	1214	705
Nürensdorf	16,8	222,3	213	903
Oberembrach	14,1	33,6	182	139
Oberengstringen	35,7	187,2	325	642
Oberglatt	92,4	320,2	903	619
Oberrieden	36,9	118,4	444	461
Oberweningen	24,5	68,1	309	262
Obfelden	48,9	242,0	651	967
Oetwil am See	66,4	117,9	795	475
Oetwil an der Limmat	8,0	80,5	113	351
Opfikon	262,0	621,7	1086	1521
Ossingen	16,4	99,0	147	268
Otelfingen	142,8	330,0	621	378
Ottenbach	19,0	136,9	205	528
Pfäffikon	200,9	671,2	1270	1711
Pfungen	35,1	309,1	295	813
Rafz	108,0	364,0	590	1024
Regensberg	14,4	8,5	151	28
Regensdorf	554,3	1290,4	4173	3191
Rheinau	9,6	58,1	120	234
Richterswil	76,0	481,1	800	1559
Rickenbach	11,0	178,7	120	574
Rifferswil	20,1	18,9	240	73
Rorbas	29,4	130,3	346	521
Rümlang	239,2	762,6	700	919
Rüschlikon	44,4	195,8	461	789
Russikon	22,8	199,7	234	754
Rüti	69,4	530,8	658	1694
Schlatt	17,5	18,7	227	75

Gemeinde	Geschossflächen- reserven in unbebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Geschossflächen- reserven in bebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Einwohnerpotenzial in unbebauten Bau- zonen (in Personen)	Einwohnerpotenzial in bebauten Bauzonen (in Personen)
Schleinikon	12,6	22,3	159	87
Schlieren	216,2	674,1	622	1194
Schöfflisdorf	19,6	66,9	256	269
Schwerzenbach	65,1	224,4	493	529
Seegräben	42,3	77,7	458	288
Seuzach	33,6	332,9	137	1096
Stadel	36,8	81,5	467	328
Stäfa	143,8	469,4	1736	1814
Stallikon	13,1	88,8	160	363
Stammheim	89,1	147,1	851	509
Steinmaur	60,4	158,5	367	486
Thalheim an der Thur	26,6	37,3	127	118
Thalwil	68,7	425,1	724	1439
Trüllikon	23,3	39,2	281	158
Truttikon	4,1	11,1	52	43
Turbenthal	70,4	273,5	543	894
Uetikon am See	17,6	220,7	246	878
Utikon	10,0	204,5	141	914
Unterengstringen	71,2	366,0	508	542
Urdorf	75,1	378,5	175	924
Uster	215,5	1259,3	1590	3699
Volken	3,6	2,3	43	9
Volketswil	313,1	1139,9	1413	1749
Wädenswil	165,2	889,1	1289	2822
Wald	112,3	506,1	958	1460
Wallisellen	77,1	771,9	304	1696
Wangen- Brüttisellen	105,7	316,6	727	865
Wasterkingen	8,9	11,0	110	45
Weiach	39,5	153,5	463	279
Weiningen	44,3	140,8	500	562
Weisslingen	17,4	163,0	225	661

Gemeinde	Geschossflächen- reserven in unbebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Geschossflächen- reserven in bebauten Bauzonen (in 1000 m ²)	Einwohnerpotenzial in unbebauten Bau- zonen (in Personen)	Einwohnerpotenzial in bebauten Bauzonen (in Personen)
Wettswil am Albis	85,2	256,2	1135	944
Wetzikon	238,2	1459,8	1811	3642
Wiesendangen	69,0	355,9	801	1272
Wil	14,4	272,6	158	364
Wila	35,1	166,4	313	538
Wildberg	15,0	26,8	185	109
Winkel	44,0	125,0	645	563
Winterthur	1282,9	4349,4	7471	10644
Zell	128,8	346,2	644	1085
Zollikon	49,1	470,4	667	2012
Zumikon	82,0	247,6	1079	1036
Zürich	987,7	13803,9	10638	53366
Total	13700	64220	108706	198857
Kanton Zürich				

Innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedungsgebiets gibt es überdies Flächen, welche nicht einer Bauzone zugewiesen sind. Sie könnten deshalb als weiteres, theoretisches Potenzial für die Siedlungsentwicklung gelten. Eine Einzonung dieser Flächen ist derzeit nicht angestrebt, da innerhalb der bestehenden Bauzonen noch genügend Reserven vorhanden sind. Zudem liegen diese Flächen nicht nur innerhalb der urbanen Handlungsräume. Eine Berechnung des Einwohnerpotenzials nach obengenannter Methode ist für diese Flächen nicht möglich. Eine alternative Schätzung des Einwohnerpotenzials ist mit grossen Unsicherheiten verbunden. Deshalb kann zum Einwohnerpotenzial in diesen Flächen keine Aussage gemacht werden.

Zu Frage 3:

Der Regierungsrat prüft bereits eine Vielzahl von Massnahmen für die Bereitstellung von mehr Wohnraum. Die Zürcher Stimmberechtigten haben am 14. Juni 2026 den Gegenvorschlag zur «Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen (Wohnungsinitiative)» angenommen. Danach sollen Kanton und Gemeinden «günstige Rahmenbedingungen für ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot» schaffen. In den Übergangsbestimmungen wird der Regierungsrat beauftragt, Massnahmen im Bereich der Wohnbau- und Wohneigentumsförderung, der Raumplanung sowie zur Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren zu prüfen und dem Kantonsrat innert drei Jahren die erforderlichen Gesetzesänderungen vorzulegen.

Für die Anpassung von Bau- und Zonenordnungen enthält das Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) nur wenige Verfahrensvorgaben. Geregelt ist die Anhörung und die öffentliche Auflage von 60 Tagen (§ 7 PBG), die Festsetzung durch das zuständige Gemeindeorgan sowie die Genehmigung durch die Baudirektion (§§ 88 und 89 PBG). Die Dauer solcher Revisionen hängt massgeblich von der Erarbeitungsphase, den zeitlichen Vorgaben zu Gemeindeversammlungen bzw. Urnenabstimmungen sowie im Nachgang von allfälligen Rechtsmittelverfahren ab. Zudem erfahren Vorhaben zur Verdichtung vermehrt Widerstand in den Gemeinden. Vorhaben zur Verdichtung sind vor allem dann erfolgreich, wenn die betroffene Bevölkerung genügend in den Prozess eingebunden wird, die angestrebte Siedlungsqualität hoch ist und Mehrwerte für die bereits ansässige Bevölkerung geschaffen werden. Die sorgfältige Prozessgestaltung unter Einbezug der Bevölkerung ist eine wichtige Phase, in welcher eine Beschleunigung oder Verkürzung in der Regel nicht erfolgsversprechend ist.

Zu Fragen 4 und 5:

Der Regierungsrat unterstützt eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen und die bessere Nutzung bestehender Bauzonen. An gut erschlossenen und städtebaulich geeigneten Standorten sollen deshalb zusätzliche bauliche Möglichkeiten geschaffen und Verdichtungspotenziale genutzt werden. Eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten. Der Regierungsrat hat jedoch betreffend eine pauschale Erhöhung der Geschosshöhen bestimmte Vorbehalte.

Sie würde den übergeordneten Zielsetzungen der Raumentwicklung widersprechen. Mit dem Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans ist vorgesehen, dass 80% des Bevölkerungswachstums auf die urbanen Handlungsräume entfallen soll. Dort ist bereits eine gute Infrastruktur vorhanden, die besser genutzt und bei Bedarf punktuell und kosteneffizient ausgebaut werden kann.

Mit einer pauschalen Erhöhung der Geschosshöhen könnte den lokalen Gegebenheiten nur beschränkt Rechnung getragen werden. Die Gemeinden müssen bei Revisionen der Nutzungsplanung prüfen, welche Ortsteile sich für eine Weiterentwicklung eignen, welche umstrukturiert und welche erhalten werden sollen. Zum Beispiel besteht zwischen einer dreigeschossigen und einer fünfgeschossigen Wohnzone ein wesentlicher Massstabssprung, bei welchem auch die Gebäudetypologie sowie der umgebende Freiraum betrachtet werden muss. Die örtlichen Gegebenheiten eignen sich daher nicht in jedem Fall für zusätzliche Geschosse. Bei einer Veränderung der Geschossigkeit ist regelmässig auch eine Erhöhung der Ausnützung notwendig, damit die neuen Möglichkeiten tat-

sächlich realisiert werden können. Ausnützungserhöhungen sind abhängig von der gewählten Ziffer (Ausnutzungsziffer, Baumassenziffer oder Überbauungsziffer) sowie weiterer Rahmenbedingungen (z. B. Berücksichtigung von Hanglagen), die sich lokal stark unterscheiden.

Allfällige Anpassungen von Geschosshöhen erfolgen zweckmässigerweise auf Stufe der Gemeinde mit einer Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung. Dabei müssen die Dichtevorgaben aus den regionalen Richtplänen beachtet werden. Diese geben den Gemeinden vor, in welchen Gebieten eine niedrige bauliche Dichte und in welchen eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Das heutige Vorgehen berücksichtigt den planungsrechtlichen Stufenbau, das Subsidiaritätsprinzip sowie die Gemeindeautonomie. Mit den richtplanerischen Vorgaben mit Dichtezielen sowie den Zuständigkeiten im Genehmigungsprozess kann die Baudirektion bei den Gemeinden eine räumliche Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung einfordern und die Gemeinden in den urbanen Handlungsräumen zur Schaffung von zusätzlichen Kapazitäten auffordern.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:
Kathrin Arioli