

Beschluss Nr. 932/2023
Schwyz, 12. Dezember 2023 / ju

Postulat P 14/23: Weniger Formalismus, mehr Wohnraum
Beantwortung

1. Wortlaut des Postulats

Am 25. August 2023 haben Kantonsrat Dominik Zehnder und drei Mitunterzeichnende folgendes Postulat eingereicht:

«Es ist auch in unserem eher ländlich geprägten Kanton Schwyz offensichtlich: die Nachfrage nach Wohnmöglichkeiten übersteigt das Angebot zusehends. Gemäss Hochrechnungen werden bis 2026 im Kanton Schwyz über 1'700 Wohnungen fehlen. Zurückzuführen ist dies einerseits auf ein gesteigertes Raumbedürfnis sowie die Zuwanderung und andererseits aber auch auf die steigenden Kosten verursacht durch zunehmende Reglementierung und Anforderungen an die Bauherren sowie langwierige und aufwändige Bewilligungsverfahren.

Der Gesetzgeber, die Regierung und die Verwaltung stehen in der Pflicht, die Bautätigkeit mittels einfacher Verfahren zu begünstigen (KV § 2 Abs. 3) und so zur Linderung der drohenden Wohnungsnot beizutragen. Wir ersuchen daher den Regierungsrat darzulegen, was aus seiner Sicht die konkreten Ursachen sind für die zunehmende Knappheit des Immobilienangebots im Kanton Schwyz und dabei besonderes Augenmerk auf folgende Fragen zu legen.

- 1. Warum hält die Bautätigkeit immer weniger mit der Nachfrage schritt, sodass wir bald mit einer Wohnungsnot konfrontiert werden könnten?*
- 2. Inwiefern beeinträchtigen die stetig steigenden Anforderungen an Bewilligungen, Risikonachweisen und Zusatzstudien das Gelingen von Bauprojekten und damit die Immobilienentwicklung insgesamt?*
- 3. Welche Erleichterungen regulatorischer oder administrativer Natur kann der Regierungsrat identifizieren, um den Wohnungsbau im Kanton Schwyz zu fördern?*
- 4. Welche konkreten Vorschriften könnten vereinfacht oder gar ganz weggelassen werden?*

5. *Bei welchen Bauvorhaben könnte der Wechsel von einer Bewilligungspflicht zur Meldepflicht zweckdienlich sein (analog P18/19 Änderung Bewilligungsverfahren für Luft-Wärmepumpen)? Wir danken für die Abklärungen und Stellungnahme.»*

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen / Allgemeines

Der Regierungsrat beobachtet die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt laufend und hat Kenntnis davon, dass es als Folge der starken Wohnraumnachfrage, insbesondere in den wachstumsstärksten Gemeinden des Kantons, schwieriger geworden ist, Wohnraum zu finden. In der Tat weisen einige Gemeinden im Kanton Schwyz eine tiefe Leerwohnungsziffer aus. Im Jahr 2022 lag der Leerwohnungsbestand im Kanton Schwyz bei 0.72 %, wobei die regionalen Unterschiede erheblich sind (vgl. dazu Interpellationsantwort I 10/23: «Wie können leere Wohnungen im Kanton Schwyz verhindert werden», RRB Nr. 578/2023).

Die Gründe, welche zu dieser Situation geführt haben, sind vielfältig: Nachfrageseitig ist das starke Bevölkerungswachstum einer der Hauptgründe. Von 2010 bis 2021 hat die ständige Wohnbevölkerung im Kanton Schwyz um rund 12 % bzw. rund 17 000 Personen zugenommen, womit auch der Wohnungsbedarf angestiegen ist. Zugleich hat sich auch das Wohnverhalten der Bevölkerung geändert. Vermehrt entstehen Ein- und Zwei-Personenhaushalte und Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind rückläufig. Letzteres hat laut Marktbeobachtern vor allem drei Gründe: Erstens der gestiegene Wohlstand. Zweitens die alternde Bevölkerung, die tendenziell in relativ grossen Wohnungen lebt. Und drittens die im Vergleich zu den Angebotsmieten tiefen Bestandesmieten, die einen Anreiz zum Verbleib in grösseren Wohnungen schaffen.

Auf der Angebotsseite sind vor allem folgende Faktoren relevant: der Anstieg der Zinsen und der Baukosten, die Verknappung der Baulandreserven, die zahlreichen Abhängigkeiten und regulatorischen Probleme bei grösseren Innenverdichtungsprojekten (inklusive Erschliessung) sowie damit einhergehend mögliche Einsparungen.

Hinzu kommt seit einigen Jahren die Tatsache, dass sich der Wohnungsbau – wie vom revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700) bezweckt – vermehrt auf Verdichtungsräume konzentriert und damit weg von der grünen Wiese. Ersatzneubauten spielen dabei eine zunehmend wichtige Rolle. Bei vielen Neubauten gehen alte Wohnungen verloren, so dass die Wohnbautätigkeit nicht in gleichem Mass zu einer Erhöhung des Wohnungsbestands führt.

2.2 Mögliche Lösungsansätze auf kantonaler und kommunaler Stufe

Es gibt somit verschiedene Hindernisse, die den Bau von Wohnungen verlangsamen oder gar verhindern. Abhilfe schaffen können digitale und damit schnellere und transparentere Bewilligungsverfahren. Der Kanton Schwyz hat mit dem Projekt eBau einen grossen Schritt hin zum digitalen Baubewilligungsverfahren gemacht. Mitunter dank Digitalisierung und eines koordinierten Verfahrens (kantonaler Gesamtentscheid) gelingt es der Baugesuchszentrale, über 85 Prozent der Baugesuche innert zwei Monaten zu behandeln.

Ferner können mit der Mobilisierung von Baulandreserven brachliegende oder unternutzte Gebiete für den Wohnungsbau bereitgestellt werden und attraktive Quartiere entstehen. In verschiedenen Gemeinden im Kanton Schwyz laufen gegenwärtig Planungen, die in diese Richtung gehen. Es soll neuer Wohnraum in grösserem Umfang entstehen, so beispielsweise in Brunnen Nord, um den Bahnhof Arth-Goldau oder auch beim Bahnhof in Einsiedeln. Die Planungsverfahren sind

heute anspruchsvoller geworden, da hauptsächlich im Bestand geplant und gebaut wird. Einsprachen und Beschwerden bilden die Regel, was den Baubeginn zusätzlich verzögert. Der Umgang mit Komplexität bei Planungs- und Bauprojekten wird zukünftig verstärkt in den Fokus rücken, sowohl bei den Investoren und Planern, wie auch auf Seiten der Behörden.

Mit dem überarbeiteten kantonalen Richtplan und mit den bereits erfolgten und laufenden Revisionen des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100) hat der Kanton Schwyz die planerischen und rechtlichen Grundlagen zur Innenentwicklung und zur Mobilisierung der Baulandreserven geschaffen. Mit dem Projekt Raum+ Schwyz werden die kantonalen Siedlungsflächenreserven in Zusammenarbeit mit den Gemeinden alle zwei Jahre erhoben. Diese Übersicht dient insbesondere den Gemeinden bei der Mobilisierung der Siedlungsflächenreserven. Mit der ESP-Politik (ESP = Entwicklungsschwerpunkte) verfolgt der Kanton eine konsequente Strategie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen und Wohnraum an raumplanerisch sinnvollen und gut erschlossenen Standorten.

2.3 Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundes

Am 12. Mai 2023 fand unter der Leitung von Bundesrat Guy Parmelin ein runder Tisch mit Delegierten der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche zur Wohnungsknappheit statt. Die Kantone waren unter anderem durch die Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK) vertreten. Der runde Tisch beschloss, dass ein gemeinsamer «Aktionsplan Wohnungsknappheit» ausgearbeitet werden soll. Eine gemeinsam eingesetzte Arbeitsgruppe soll bis Mitte 2024 ermitteln, was auf gesetzlicher und regulatorischer Ebene geändert werden muss, um das Bauen zu flexibilisieren. Anlässlich der Medienorientierung äusserte sich Bundesrat Parmelin dahingehend, dass er sich bewusst sei, dass man den Regionen möglicherweise wieder mehr Kompetenzen einräumen müsse. Gefordert wurde mitunter mehr Spielraum, um den regional unterschiedlichen Herausforderungen begegnen zu können, beispielsweise bei den Lärmschutzvorschriften.

2.4 Fazit und weiteres Vorgehen

Der Regierungsrat ist bereit, die Fragestellung, wie mit weniger Formalismus mehr Wohnraum geschaffen werden kann, vertieft abzuklären. Da der Bund zur Bearbeitung derselben Themen einen Massnahmenplan in Auftrag gegeben hat, ist es angezeigt, die entsprechenden Erkenntnisse, welche Mitte nächstes Jahr vorliegen dürften, abzuwarten und alsdann eine konsolidierte Übersicht möglicher Ansätze zu erstellen. Dies macht auch deshalb Sinn, da die rechtlichen Vorgaben im Baubereich teils auf Bundes-, teils auf Kantons- und auf Gemeindeebene festgelegt und folglich eng verzahnt sind.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, das Postulat P 14/23 erheblich zu erklären.
2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates.

Im Namen des Regierungsrates:

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber

