



Beschluss Nr. 373/2025
Schwyz, 20. Mai 2025 / ju

Postulat P 14/23: Weniger Formalismus, mehr Wohnraum
Bericht an den Kantonsrat

1. Übersicht

Das Postulat P 14/23 wurde mit RRB Nr. 932/2023 fristgerecht beantwortet und vom Kantonsrat am 21. Februar 2024 erheblich erklärt. Mit dem Postulat wurde der Regierungsrat ersucht, darzulegen, was aus seiner Sicht die konkreten Ursachen sind für die zunehmende Knappheit des Immobilienangebots im Kanton Schwyz. Dabei soll ein besonderes Augenmerk auf die regulatorischen Anforderungen gelegt werden.

Der Regierungsrat beobachtet die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt laufend und ist sich bewusst, 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. Am 1. Juni 2024 lag der Leerwohnungsbestand im Kanton Schwyz bei 0.50 %, wobei die regionalen Unterschiede erheblich sind (vgl. dazu auch 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 2024 hat die ständige Wohnbevölkerung im Kanton Schwyz um rund 14 % bzw. rund 20 800 Personen zugenommen, wobei sich das Wachstum in den letzten Jahren etwas abgeschwächt hat. Zugleich hat sich auch das Wohnverhalten der Bevölkerung geändert. Daher ist der Wohnflächenbedarf bzw. die Grösse der Wohnungsflächen ein weiterer Faktor, der die Wohnungsknappheit beeinflusst. Grösser werdende Wohnungen führen dazu, dass pro Nutzfläche weniger Wohneinheiten entstehen können. Vermehrt entstehen Ein- und Zwei-Personenhaushalte und Haushalte mit fünf oder mehr Personen sind rückläufig. Letzteres hat 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: Entwicklung der Zinsen und der Baukosten, die Verknappung der Baulandreserven, die zahlreichen Abhängigkeiten und regulatorischen Probleme bei grösseren Innenverdichtungsprojekten (inklusive Erschliessung) sowie damit einhergehend mögliche Einsprachen.

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

Der vorliegende Bericht ist in drei Hauptteile gegliedert. Unter Ziffer 3 wird ausgeführt, welche Massnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baubewilligungsverfahrens im Rahmen der drei abgeschlossenen Revisionsstadien des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) umgesetzt respektive verworfen wurden.

Unter Ziffer 4 wird der Aktionsplan des Bundes vom 13. Februar 2024 zusammengefasst. Da die Wohnungsknappheit in nahezu der gesamten Schweiz ein Thema ist, hat der Bund Anfang 2024 zusammen mit den Kantonen und der Bauwirtschaft einen Aktionsplan mit zahlreichen Massnahmen erarbeitet. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen sollen die Innenentwicklung erleichtert, die Verfahren beschleunigt und der bedarfsgerechte Wohnraum sichergestellt werden. Unter Ziffer 5 werden weitere Ansätze auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinde vorgestellt, um der Wohnungsknappheit entgegenwirken und den Baubewilligungsprozess beschleunigen und vereinfachen zu können.

2. Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten

2.1 Mit der Teilrevision des RPG wurde vor zehn Jahren ein Paradigmenwechsel eingeleitet. Seither lautet das Credo: Innenentwicklung vor Aussenentwicklung. Grosszügiges Einzonieren am Siedlungsrand, so wie dies lange vielerorts praktiziert wurde, ist heute nicht mehr möglich. Zunächst mussten die Kantone ihre Richtpläne anpassen. Die Gemeinden ziehen nun mit ihren kommunalen Nutzungsplanungen nach, womit das bisherige Ausweichen auf Flächen am Siedlungsrand endet. Zuerst sind die Siedlungsreserven im Bestand zu nutzen, bevor wieder Bauland eingezont wird. Die Raumplanung wird damit anspruchsvoller, aber die Handlungsmöglichkeiten sind vorhanden (vgl. Raum und Umwelt, EspaceSuisse, Ausgabe Dezember 2024).

2.2 Die Ausscheidung von Bauzonen ist im Kanton Schwyz in erster Linie Sache der Gemeinden. Der kantonale Richtplan macht mit den Beschlüssen B-3.1 Bauzonendimensionierung, B-3.2 Einzonungen und B-4 Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität Vorgaben für die Nutzungsplanungen der Gemeinden. Die Gemeinden – egal ob klein oder gross – sind angehalten, ihre Wohnraumentwicklung mit (raum-)planerischen Mitteln zu lenken (namentlich Richt-, Nutzungs- und Gestaltungsplan). Sie sind gut beraten, wenn sie die Arbeitsplätze und den Wohnraum an raumplanerisch sinnvollen und gut erschlossenen Standorten ansiedeln. Mit dem grundeigentümergebundenen Instrument des Gestaltungsplans (vgl. §§ 24 und 30f. PBG) kann eine gegenüber der Normalbauweise oder der Regelbauweise qualitativere Bebauung sowie die Förderung der Innenentwicklung und die Umstrukturierung von Entwicklungsgebieten zusätzlich gefördert werden (inklusive Ausnützungsbonus).

2.3 Nach § 17 Abs. 1 PBG scheidet die Gemeinde im Zonenplan die erforderlichen Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Gefahrenzonen aus und sichert den Raumbedarf der Fließgewässer. Bauzonen umfassen gemäss § 18 Abs. 1 PBG Land, das sich für die Überbauung eignet und

weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Wohnzonen zählen zu Bauzonen (vgl. § 18 Abs. 2 Bst. a PBG). Auch mit der Schaffung von Wohn-Gewerbebezonen können die Gemeinden den Wohnanteil fördern – insbesondere, wenn ein Mindestwohnanteil festgesetzt wird.

2.4 Weiter kann festgehalten werden, dass sowohl die Standortgemeinden, wie auch der Kanton Schwyz, bereits heute bauherrenfreundlich sind und über eine liberale Bewilligungspraxis verfügen. Die Dauer der Baubewilligungsverfahren ist vergleichsweise kurz (mehr als 85 % der Baugesuche sind innert zwei Monaten bewilligt). Je vollständiger ein Baugesuch vom Projektverfasser eingereicht wird, desto schneller und problemloser kann es bewilligt werden. Zudem ist es ratsam, die betroffenen Nachbarn frühzeitig über ein Bauvorhaben zu informieren und, wenn möglich, ihre Anliegen zu berücksichtigen.

2.5 Unabhängig von der Information werden vor allem gegen grössere und komplexere Vorhaben in urbanen Gebieten oftmals Einsprachen und Beschwerden erhoben. Im Durchschnitt wird zwar nur gegen jedes zehnte Baugesuch Einsprache erhoben. Dabei erheben Privatpersonen in der Regel Einsprachen und Beschwerden gegen Bauvorhaben auf Nachbarparzellen. Die legitimierten Schutzorganisationen erheben vor allem Einsprachen und Beschwerden gegen Baugesuche in Landwirtschafts- und/oder Schutzzonen oder wenn Aspekte der Denkmalpflege betroffen sind. Allfällige Beschwerden werden vom Regierungsrat und vom kantonalen Verwaltungsgericht zügig entschieden (rund sechs Monate pro Instanz, abhängig vom Verlauf des Schriftenwechsels).

3. PBG-Revisionen im Kanton Schwyz – umgesetzte und verworfene Massnahmen

3.1 Der Kantonsrat hat bereits im Jahr 2007 im PBG die Grundlage geschaffen, dass mittels kantonalen Nutzungsplänen, welche durch die betroffenen Gemeinderäte zu genehmigen sind, Entwicklungs- und Arbeitsplatzschwerpunkte geschaffen werden können (vgl. § 10 Abs. 2):

- Bst. a: Förderung von regionalen Entwicklungsschwerpunkten und Umnutzung von grösseren Arealen, deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde;
- Bst. b: Gebiete, die sich im kantonalen Interesse zur Ansiedlung von Unternehmen eignen.

Zudem hat der Kanton vor einigen Jahren angefangen, verschiedene Entwicklungsschwerpunkte (ESP Seewen-Schwyz, Brunnen Nord, Rietli [Schübelbach/Reichenburg], Bahnhof Einsiedeln, Siebnen-Wangen) gezielt zu fördern. Weiter hat der Regierungsrat die Verordnung zur Mitfinanzierung von Entwicklungsschwerpunkten vom 8. Juni 2022 (MESP, SRSZ 311.111) in Kraft gesetzt, damit sich der Kanton an den Erschliessungskosten von solchen Gebieten beteiligen kann. Die MESP entlastet die erschliessungspflichtigen Gemeinden und Investoren massgeblich. In diesen grossflächigen ESP werden neben Arbeitsplätzen regelmässig auch Wohnräume und preisgünstiges Wohnen angeboten.

3.2 Im Zuge der letzten drei Teilrevisionen des PBG (Etappen 1–3) wurden vom Kantons- und Regierungsrat zahlreiche Massnahmen zur Verschlinkung der Bewilligungsverfahren und mit- hin zur Förderung der Bautätigkeit im Kanton Schwyz eingeführt:

- Stärkung der Digitalisierung (§ 4a);
- Betrieb elektronischer Plattformen für Baubewilligungs-, Planungs- und Mehrwertabgabeverfahren (§ 91 Abs. 3);
- Möglichkeit der Ersatzvornahme durch Regierungsrat, wenn Gemeinde ihrer Planungspflicht (Nutzungs- und Erschliessungsplanung) nicht nachkommt (§ 16);
- den Gemeinden werden innerhalb der Bauzone keine Nutzflächenziffern mehr vorgeschrieben (§ 21 Abs. 1 Bst. a);

- Stärkung der partizipativen Prozesse (Mitwirkung) und Vorprüfung bei der Nutzungsplanung (§ 25 Abs. 1 und 2);
- Vereinfachung der Einhaltung des Minergiestandards bei Gestaltungsplänen, indem energetisch gleichwertige Lösungen für Wohnbauten zugelassen wurden (§ 24 Abs. 2);
- Herabsetzung des notwendigen Quorums bei Änderungen von Gestaltungsplänen (§ 31 Abs. 1 und 2);
- Förderung der Verfügbarkeit von Bauland durch eine den örtlichen Verhältnissen angepasste aktive Boden- und Baulandpolitik (§ 36a);
- Baupflicht im Rahmen einer Revision des Zonenplans sichern (§ 36b);
- Durchsetzung der Baupflicht mittels Mahnung und entschädigungsloser Auszonung (§ 36c);
- Bürokratieabbau beim Mehrwertabgabeverfahren (kleinere Anpassungen und Überführungen in ÖREB-Kataster unterliegen nicht mehr der Mehrwertabgabepflicht; § 36d Abs. 4);
- Ermöglichen von Infrastrukturverträgen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern (§ 36h);
- ungleiche Verteilung des Grenzabstandes werden auch gegenüber Nichtbauzonen zugelassen (§ 62 Abs. 2);
- Vereinfachung und Vereinheitlichung der Bestimmungen zum Gewässerraum und Gewässerabstand (kein Gewässerabstand mehr erforderlich, wenn kein Gewässerraum ausgeschieden werden musste; § 66);
- Reduktion des Zonengrenzabstands für Haupt- und Nebengebäude (§ 67a);
- Anpassung der Hochhausvorschriften (von 20 m auf 30 m; § 69 Abs. 1);
- Ausdehnung des Meldeverfahrens für Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden in Industrie-, Gewerbe- und öffentlichen Zonen (§ 75a Abs. 4);
- unverzügliche Mitteilung von Hinderungsgründen an Gesuchsteller (§ 81 Abs. 2);
- voller Parteikostenersatz bei offensichtlich missbräuchlichen Einsprachen und Beschwerden (§ 82 Abs. 2, wobei dies die obsiegende Partei nachweisen muss);
- vorzeitige Baufreigabe im Beschwerdefall (§ 85 Abs. 1);
- Austritt aus der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und damit Verzicht auf langwierige Zonenplan- bzw. Baureglementsanpassungen in Gemeinden und Eingemeindebezirken;
- Vereinfachung der Verfahren bei Luftwasser-Wärmepumpen (§ 45a Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997, SRSZ 400.111, PBV);
- Setzung einer Maximalfrist für Bauabnahmen (§ 48a PBV).

Mit diesen zahlreichen Verfahrensanpassungen und Vereinfachungen soll die Bautätigkeit im Kanton Schwyz gefördert und beschleunigt werden. Das Bundesrecht (RPG und Bundesgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005, BGG, SR 173.110) verbietet teilweise noch stärkere Verfahrensbeschleunigungen und/oder Einschränkungen von Einsprache- und Beschwerderechten. Unter anderem dürfen die bundesrechtlichen Anforderungen an die Baubewilligungspflicht durch das kantonale Recht nicht eingeschränkt werden (vgl. BGE 113 Ib 314 E. 2b). Zudem dürfen die Kantone die Beschwerdelegitimation nicht enger fassen als das Bundesgericht (vgl. Art. 111 BGG).

3.3 Zusammenfassend hat der Kanton Schwyz in den letzten 16 Jahren zahlreiche Vorschriften abgeschafft und die Planungs- sowie Bewilligungsverfahren im Rahmen seiner Möglichkeiten verschlankt bzw. gestrafft. Ein vollständiger Paradigmenwechsel (z. B. vom Einsprache zum Rekursverfahren, Abschaffung des Regierungsrates als Beschwerdeinstanz oder Einführung der IVHB) wurde vom Kantonsrat als nicht zweckmässig erachtet.

4. Aktionsplan Wohnungsknappheit des Bundes vom 13. Februar 2024

Da die Wohnungsknappheit in nahezu der gesamten Schweiz ein Thema ist, hat der Bund Anfang 2024 zusammen mit den Kantonen und der Bauwirtschaft einen Aktionsplan mit zahlreichen Massnahmen erarbeitet. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen sollen die Innenentwicklung erleichtert, die Verfahren beschleunigt und der bedarfsgerechte Wohnraum sichergestellt werden.

4.1 Innenentwicklung erleichtern

Das Raumplanungsgesetz bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Zu diesem Zweck begrenzt es die Ausdehnung von Siedlungen und lenkt diese schwergewichtig an bereits besiedelte Orte, die angemessen durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Bestehende Reserven an unbebautem Bauland sollen besser genutzt und die Nutzungsdichte auf bereits bebauten Grundstücken erhöht werden. Die Wohnraumversorgung muss innerhalb der Bauzonen qualitativ voll gewährleistet werden. Entsprechend hat die Innenentwicklung eine hohe Siedlungsqualität zum Ziel. Verdichtungsprojekte sind anspruchsvoll und verlangen nach strategischer Planung und umsichtiger Entwicklung, insbesondere auf Gemeindeebene. Es gilt in diesem Zusammenhang, bestehende Instrumente besser anzuwenden, ihre Wirkungen noch besser zu untersuchen und, sofern nötig, neue Instrumente zu entwickeln, um die qualitätsvolle Innenentwicklung zu erleichtern. Bei folgenden Massnahmen stimmen die Teilnehmer des Runden Tisches überein, dass sie grundsätzlich sinnvoll sind. Deshalb werden sie den zuständigen Partnern zur Umsetzung empfohlen:

Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung unterstützen Die Planung der räumlichen Entwicklung und damit auch des Wohnraumangebots ist für eine Gemeinde oft eine anspruchsvolle Aufgabe. Sie soll auf ihre jeweilige Situation abgestimmt sein und muss verschiedene Aspekte (Nachhaltigkeit, Raumplanung, Verkehr, Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, Anpassung an den Klimawandel, Entwicklungsziele etc.) berücksichtigen. Verschiedene Beratungsangebote decken bereits einen Teil der erwähnten Aspekte ab: Siedlungsberatung von EspaceSuisse, Impuls Innenentwicklung der Tripartiten Konferenz (TK), Sammlung Baukulturelle Beratung des Bundesamts für Kultur (BAK) etc. Der Kanton Waadt unterstützt seine Gemeinden finanziell bei der Erarbeitung einer Wohnraumstrategie (sogenannte Objectif logement).			
Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont *
A1.1	Prüfen, ob der Impuls Innenentwicklung über 2025 hinaus fortgesetzt und gegebenenfalls weiterentwickelt werden kann.	TK / Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)	Kurz- / mittelfristig
A1.2	Prüfen einer finanziellen Unterstützung der Gemeinden bei der Erarbeitung von Strategien zur räumlichen Entwicklung inklusive Wohnraumstrategien.	Kantone	Mittel- / langfristig
A1.3	Verschiedene Beratungsangebote besser aufeinander abstimmen.	EspaceSuisse, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA) / BAK / Weitere	Kurz- /mittelfristig

* Im Rahmen des Aktionsplans bedeutet kurzfristig 1-2 Jahre, mittelfristig 2-5 Jahre und langfristig 5-10 Jahre.

Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen erleichtern Das Bundesrecht (vgl. Art. 14 RPG) unterscheidet drei Zonentypen – Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone. Die Kantone können innerhalb dieses Rahmens weitere Nutzungszonen vorsehen (z. B. für Gewerbe, Industrie, gemischte Nutzungen, Wohnen oder öffentliche Nutzungen). Die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen, die ursprünglich auch dem Schutz vor schädlichen Immissionen diente, hat heute an vielen Orten an Bedeutung verloren, weil viele gewerbliche und industrielle Tätigkeiten emissionsarm sind. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Trennung von Arbeits- und Wohnzonen an geeigneten Orten gelockert werden

kann. Damit liessen sich z. B. auch Büro- und Hotelimmobilien einfacher zu Wohnungen umnutzen. Die Konsequenzen einer derartigen Praxisänderung, insbesondere auch auf Gewerbe und Industrie, gilt es vorgängig sorgfältig zu prüfen. Derartige Massnahmen sind daher im Rahmen einer übergeordneten – bei Bedarf interkommunalen – Planung (z. B. räumliches Leitbild) abzustimmen.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
A2.1	Eine Studie zum Potenzial und den Grenzen einer höheren Durchlässigkeit und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen in Auftrag geben; Empfehlungen erarbeiten.	Bund / Kantone / Gemeinden, Städte	Kurz- / mittelfristig
A2.2	Prüfen und Anpassen der Zonenvorgaben in den kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzen.	Kantone / Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK)	Mittelfristig
A2.3	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der kommunalen Zonenpläne	Gemeinden, Städte	Langfristig

Ausnützungsziffern erhöhen oder Grenzabstände reduzieren
 Die Umsetzung der angestrebten Innenentwicklung kann wesentlich unterstützt werden, wenn an geeigneten Orten im Rahmen einer räumlichen Entwicklungsstrategie vermehrt in die Höhe gebaut werden kann und wenn bisherige Vorgaben zu Grenzabständen angepasst werden. Allenfalls kann auf die Festsetzung von spezifischen Abständen (oder anderen Vorgaben wie eine Parkplatzpflicht) verzichtet werden. Die höhere Dichte muss mit umfassenden Qualitätsanforderungen und auf nachhaltige Art und Weise umgesetzt sowie mit einem Mindestanteil von preisgünstigem und/oder gemeinnützigem Wohnraum kombiniert werden (vgl. C2.1 und C2.2). Dies und partizipative Ansätze erhöhen die Akzeptanz in der Bevölkerung.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
A3.1	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der Vorgaben für Bauhöhen, Ausnützungsziffern (bspw. Minstdichten) und Grenzabstände in Nutzungsplänen (z. B. für Zentrumszonen). Allenfalls kann dies auch zur Überprüfung von übergeordneten Gesetzen und Reglementen führen	Kantone	Mittel- / langfristig
A3.2	Prüfen und gegebenenfalls Anpassen der kommunalen Baureglemente und Nutzungspläne.	Gemeinden, Städte	Mittel- / langfristig

Mobilisierung von Bauland

Das Raumplanungsgesetz gibt vor, dass die Kantone in ihren Bau- und Planungsgesetzen Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorsehen (vgl. Artikel 15a RPG). In manchen Fällen wird Bauland indes gehortet. Zuweilen geben Grundeigentümer ihr Bauland nicht zur Überbauung frei, weil ihnen die Mittel zur Entwicklung fehlen, sie auf steigende Bodenpreise spekulieren oder sie das Gebiet anders nutzen. Ziel dieser Massnahme ist es, die bestehenden Reserven an Bauland für eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu nutzen.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
A4.1	Durchführen einer Wirkungsanalyse der Umsetzung des gesetzlichen Auftrags von Art. 15a RPG (Baulandmobilisierung) in kantonalem und kommunalem Recht.	Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)/ Kantone / Gemeinden / Städte	Kurz- / mittelfristig

A4.2	Konsequente Umsetzung der Massnahmen zur Baulandmobilisierung.	Gemeinden, Städte	Kurz- / mittelfristig
A4.3	Prüfen von Anreizen oder Bestimmungen (z. B. Mindestausnützung), um bei unternutzten Parzellen eine höhere Ausnutzung zu erreichen.	Kantone / Städte, Gemeinden	Kurz- / mittelfristig
A4.4	Kommunikative Massnahmen und Beratung zur Förderung von Massnahmen im Bereich der Baulandmobilisierung (Kantone ↔ Gemeinden, Gemeinde → Baulandeigentümer).	Kantone / Städte, Gemeinden / EspaceSuisse	Kurz- / mittelfristig

Die folgende Massnahme wurde diskutiert und wird nicht von allen Organisationen als geeignet erachtet:

Beratungsangebot für Eigentümerinnen und Eigentümer Eigentümerinnen und Eigentümer sind von der Komplexität von Verdichtungsprojekten zuweilen überfordert. Ein niederschwelliges Beratungsangebot könnte ihnen helfen, (auch kleinräumige) Verdichtungen im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung zu realisieren. Dies beispielsweise mit Anbauten, Aufstockungen oder der Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten auf einem unternutzten Grundstück. Eine öffentlich-institutionelle Bauberatung in Gemeinden unterstützt bei der Analyse und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes, begleitet Bauvorhaben und unterstützt die räumliche und gestalterische Eingliederung der einzelnen Bauprojekte.			
Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
A5	Prüfen eines Beratungsangebots für Eigentümerinnen und Eigentümer.	Gemeinden, Städte / Verbände	Kurz- / mittelfristig

4.2 Verfahren straffen und beschleunigen

Die Anforderungen an Planungs- und Baubewilligungsverfahren haben in den vergangenen Jahren zugenommen und teilweise hat sich deren Behandlungsdauer verlängert. Als besonders langwierig können sich mehrstufige Planungs- und Bewilligungsverfahren erweisen. Im Laufe eines Verfahrens sind verschiedene Interessen zu berücksichtigen, und Einsprachen sowie Rechtsmittel können die Verfahren zusätzlich verzögern. Die Herausforderung besteht darin, die Qualität der Baugesuche zu verbessern sowie die Verfahren zu klären und zu beschleunigen, ohne die materiellen Interessen zu tangieren. Bei folgenden Massnahmen stimmen die Teilnehmer des Runden Tisches überein, dass sie grundsätzlich sinnvoll sind. Deshalb werden sie den zuständigen Partnern zur Umsetzung empfohlen:

Interessenabwägung stärken Bei Wohnbauprojekten sind unterschiedliche Interessen im Spiel, welche gegeneinander abgewogen werden müssen. Diese Massnahme hat zum Ziel, die Interessenabwägung insgesamt zu stärken und zu prüfen, ob das Interesse einer ausreichenden Wohnraumversorgung allenfalls auf gesetzlicher Stufe verankert werden soll.			
Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
B1.1	Erarbeiten einer Vollzugshilfe für die frühzeitige, konkrete und korrekte Durchführung einer Interessenabwägung, namentlich bei Projekten zur Siedlungsentwicklung	TK-Dialog / Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	Kurz- / mittelfristig

	nach innen (unter Einbezug der Bauwirtschaft).		
B1.2	Prüfen, ob eine ausreichende Wohnraumversorgung als Interesse gesetzlich verankert werden soll.	ARE	Mittelfristig

Offensichtlich missbräuchliche Einsprachen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren reduzieren / Einspracheverfahren verwesentlichen
In Planungs- und Bewilligungsverfahren lassen sich einzelne Interessen mehrmals, in verschiedenen Phasen, geltend machen, was die Verfahren teilweise bedeutend verlängern kann. Zuweilen zielen Einsprachen und Rechtsmittel lediglich darauf ab, ein Projekt zu verzögern (und zu verteuern), ohne dass sie ein schützenswertes Interesse geltend machen können. National- und Ständerat haben in der Herbstsession 2023 zwei Postulaten (23.3640 Gmür-Schönenberger und 23.3918 Müller Leo) zugestimmt, die vom Bundesrat die Prüfung einer moderaten Gebühr im Sinne eines Kostenrisikos bei Einsprachen verlangen. Die vorgeschlagenen Massnahmen sollen den Rechtsschutz sowie berechnigte Einsprachen, die häufig zu einer Optimierung des Projekts führen, nicht ausschliessen. Es soll jedoch geprüft werden, ob und gegebenenfalls wie die bestehenden Einsprache- und Rechtsmittelmöglichkeiten gebündelt und reduziert werden können, ohne diese materiell einzuschränken. Idealerweise trägt dies dazu bei, dass sich Einsprachen auf die wesentlichen Punkte fokussieren.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
B2.1	Verbessern der Grundlagen und Erhöhen des Wissensstands über die Verbreitung sowie die Art und Weise von Einsprachen und ihre Wirkung auf den Bewilligungsprozess von Bauvorhaben.	ARE, BWO / Baubranche	Kurz- / mittelfristig
B2.2	Vergabe eines juristischen Gutachtens zur Frage, wie offensichtlich missbräuchliche Einsprachen reduziert werden können, ohne dass dabei der Rechtsschutz in Frage gestellt wird.	ARE / BPUK	Kurz- / mittelfristig
B2.3	Prüfen einer Kostenaufgabe zur Vermeidung von verzögernden Einsprachen (Umsetzung der Postulate 23.3640 und 23.3918).	ARE	Kurz- /mittelfristig

Planungs- und Bewilligungsverfahren effizienter gestalten

Für manche Schritte in Planungs- und Bewilligungsverfahren sind Fristen vorgegeben, können aber aus verschiedenen Gründen zuweilen nicht eingehalten werden. Die beteiligten Privaten und die zuständigen Behörden engagieren und verpflichten sich, die Fristen einzuhalten und dazu genügend Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Bei Bedarf sollen private Akteure von den Behörden dabei unterstützt werden, Unterlagen solide und konform vorzulegen und so zu einem robusten, verlässlichen Verfahren beizutragen. Um die Komplexität und den Aufwand im Bewilligungsprozess zu reduzieren, könnte ein Bewilligungsverfahren in zwei Phasen sinnvoll sein. Auch liessen sich so unter Umständen Planungsrisiken reduzieren. In einer ersten Phase würden die angestrebte Nutzung, das architektonische Erscheinungsbild und dessen räumliche Wirkung sowie die Emissionen ins Quartier geprüft. Die Einhaltung der Nutzungsvorgaben sowie der technischen, energetischen und betrieblichen Normen wird vorausgesetzt und in einer zweiten Phase als Bedingung für die Baufreigabe geprüft. Digitale Prozesse in der Planung und Bewilligung von Bauvorhaben (Building Information Modelling BIM, digitale Plattformen, Benchmarks, Standards und Data Intelligence) können diesen Ansatz unterstützen.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
B3.1	Prüfen einer stärkeren Ressourcenausstattung der Bewilligungs- und Fachstellen sowie Ausbau der Beratung und Verfahrensbegleitung der Projektträgerschaften.	Kantone / Gemeinden, Städte	Kurz- / mittelfristig
B3.2	Erarbeiten eines Benchmarks zur Dauer von Planungs- und Bewilligungsverfahren.	BPUK	Kurzfristig
B3.3	Entwickeln kommunikativer Massnahmen, die Entscheidungsträger dazu anregen, die bestehenden Handlungsspielräume im Bewilligungs- und Bauprozess zu nutzen.	ARE, BWO / BPUK / SSV, SGV / Verbände	Kurzfristig
B3.4	Entwickeln eines Konzepts für eine Baubewilligung mit zwei Phasen (1. Nutzung und Architektur, 2. Technische Aspekte und Normen) und einer starken Digitalisierung des Bewilligungsprozesses.	BPUK / Baubranche	Mittelfristig

4.3 Preisgünstiger Wohnraum

Die sich abzeichnende Wohnungsknappheit macht sich bereits in steigenden Angebotsmieten bemerkbar. Zudem steigen die Bestandesmieten aufgrund von Inflation und steigendem Referenzzinssatz, und die steigenden Energiepreise erhöhen die Wohnkosten allgemein. Vor allem finanzschwache Haushalte haben vermehrt Schwierigkeiten, die steigende Wohnkostenbelastung zu tragen. Die Knappheit und die steigenden Preise erfassen allerdings auch vermehrt das mittlere Preissegment. Es gilt, durch die Erstellung und den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum den Druck auf Bevölkerungsgruppen mit tiefen Einkommen zu lindern und Verdrängungseffekten entgegenzuwirken. Zudem trägt preisgünstiger Wohnraum zur Akzeptanz von Verdichtungsprojekten bei. Bei folgenden Massnahmen stimmen die Teilnehmer des Runden Tisches überein, dass sie grundsätzlich sinnvoll sind. Deshalb werden sie den zuständigen Partnern zur Umsetzung empfohlen:

Indirekte Wohnraumförderung stärken

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (sogenannte indirekte Förderung) durch den Bund hat sich bewährt und trägt zur Entstehung und zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum bei. Die bestehenden Instrumente – Darlehen aus dem Fonds de roulement sowie Bürgschaften für langfristige Finanzierungen – sollen weitergeführt und gezielt verbessert werden. Verschiedene Kantone und Gemeinden kennen bereits Fördermassnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus (z. B. Finanzierungshilfen oder die Abgabe von Land im Baurecht). Diese Massnahmen können die Bundesförderung ergänzen und unterstützen.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C1.1	Überprüfen und Überarbeiten der Darlehensbedingungen für den Fonds de roulement (innerhalb des bestehenden finanziellen Rahmens).	BWO	Kurz- / mittelfristig

C1.2	Vorbereiten eines Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen (Bürgschaften) in der Wohnraumförderung (spätestens ab 2027).	BWO	Mittelfristig
C1.3	Prüfen von Fördermassnahmen, um die indirekte Förderung des Bundes zu ergänzen.	Kantone / Städte, Gemeinden	Mittelfristig

Bei Mehrausnützung einen Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum vorsehen
Bei Aufzonungen und wenn Wohnnutzungen in bisherigen Gewerbezonon zugelassen werden, soll ein jeweils festzulegender Anteil der zusätzlichen Ausnützung für preisgünstige Wohnungen verfügbar sein. Dazu wird ein gemeinsames Verständnis über preisgünstigen Wohnraum geschaffen.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C2.1	Prüfen und gegebenenfalls Aufnehmen einer entsprechenden Regelung in die kantonalen Raumplanungs- und Baugesetze	Kantone	Kurz- / mittelfristig
C2.2	Erarbeiten eines (freiwilligen) Standards für den Bau von preisgünstigem Wohnraum für gewinnorientierte Investoren (basierend auf den Anlagekostenlimiten des BWO und der Kostenmiete).	BWO	Kurz- / mittelfristig

Förderung von altersgerechtem (und hindernisfreiem) Wohnraum
Die demografische Entwicklung führt dazu, dass sich der Anteil der über 65-jährigen in der Gesellschaft deutlich erhöht (auf rund 25 % bis 2050). An vielen Orten fehlt jedoch geeigneter und bezahlbarer Wohnraum für ältere Menschen; dadurch verbleiben sie oft in zu grossen Wohnungen, was einer effizienten Flächennutzung widerspricht und wiederum den ebenso benötigten preisgünstigen Wohnraum z. B. für Familien blockiert.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C3.1	Erarbeiten eines Berichts über altersgerechtes Wohnen in der Schweiz (mit Handlungsempfehlungen und best practices).	BWO, ARE, Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV)	Kurz- / mittelfristig
C3.2	Prüfen von Vorgaben und Hilfestellungen für die altersgerechte Wohnraumplanung auf Gemeindeebene.	Kantone	Mittel- / langfristig

Regelungen für den Umgang mit temporär genutztem Wohnraum
In Zeiten der Sharing-Economy wird auch Wohnraum oft nur temporär genutzt. Dies betrifft zum Beispiel die Kurzzeitvermietung über Plattformen wie AirBnB. Allerdings kann diese temporäre Nutzung dazu führen, dass damit Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Dies betrifft sowohl Tourismusorte als auch städtische Gebiete. In Tourismusorten stellt zudem die Verfügbarkeit von temporär genutztem Wohnraum für Angestellte in den Tourismusbetrieben eine grosse Herausforderung dar.

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C4.1	Aufbau einer Informationsplattform zum Umgang mit temporär genutztem Wohnraum.	BWO / Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)	Kurz- / mittelfristig

C4.2	Organisieren eines Erfahrungsaustauschs und Sammeln von guten Beispielen im Zusammenhang mit kantonalen und kommunalen Regulierungen im Bereich der Buchungsplattformen.	VDK / SAB	Kurz- / mittelfristig
------	--	-----------	-----------------------

Gemeinden in Tourismusgebieten beim Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen unterstützen
In den Tourismusgemeinden werden viele Erfahrungen gesammelt, wie bezahlbarer Erstwohnraum für die ansässige Bevölkerung gesichert werden kann. Ziel dieser Massnahme ist es, den Erfahrungsaustausch unter den Akteuren zu unterstützen und gegebenenfalls Arbeitshilfen für interessierte Gemeinden bereitzustellen

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C5	Aufbauen einer Austauschplattform für interessierte Gemeinden, um so die Vernetzung der Akteure zu fördern.	ARE	Kurz- / mittelfristig

Ausbaustandards vereinfachen sowie einfacher und günstiger bauen
Wohnkosten werden einerseits durch die Bodenpreise und andererseits durch die Baukosten getrieben. Es gibt Beispiele, die zeigen, dass Bauprojekte auch unter bescheidenerem Mitteleinsatz realisiert werden können, ohne dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität darunter leidet. Bei dieser Massnahme geht es darum herauszufinden, weshalb der Markt zu wenig einfache und günstige Wohnungen (z. B. bezüglich Grösse und Ausbaustandard) anbietet. In einem zweiten Schritt sollen die gewonnenen Erkenntnisse für die Förderung des einfachen und günstigen (Um-)Bauens genutzt werden. Falls die Grundsätze und Prinzipien des einfachen und günstigen (Um-)Bauens zu wenig bekannt sind, sollen sie bekannt gemacht werden. Sind es indes Fehlanreize oder fehlende Anreize, die Investoren von der Erstellung von günstigen Wohnbauten abhalten, soll untersucht werden, wie Anreize für das einfache und günstige Bauen gesetzt werden können. Dies kann auch die Möglichkeit beinhalten, dass Bauherrschaften und Planende unter bestimmten Umständen von gängigen Standards abweichen dürfen, um einfacher und günstiger zu bauen (vgl. «Gebäudetyp E» in Deutschland).

Empfohlene Massnahmen		Zuständig	Zeithorizont
C6.1	Organisieren eines Erfahrungsaustauschs zwischen Behörden und der Baubranche zu Fragen rund um das Thema «einfacher und günstiger (Um-)Bauen».	ARE, BWO / BPUK	Kurz- / mittelfristig
C6.2	Prüfen der Übertragbarkeit des in Deutschland diskutierten Konzepts eines «Gebäudetyps E» (im Sinn von «einfach bauen») auf die Bau-gesetzgebung in der Schweiz.	ARE / SIA	Kurz- / mittelfristig
C6.3	Durchführen einer Studie über Möglichkeiten, Auswirkungen und Hemmnisse des einfachen und günstigen (Um-)Bauens sowie zu möglichen Anreizen dafür.	ARE, BWO / SIA	Mittelfristig
C6.4	Strategie für das einfache und günstigere (Um-)Bauen entwickeln.	SIA, SBV, bauenschweiz	Mittelfristig

5. Weitere Ansätze auf Stufe Bund, Kanton und Gemeinden

5.1 Bund

5.1.1 Lärmschutz

Das eidgenössische Parlament hat den Wohnungsbau in lärmbelasteten Gebieten mit einer Revision des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) in der Herbstsession 2024 erleichtert. Neu genügt es, wenn die am offenen Fenster gemessenen Lärmgrenzwerte in einem lärmempfindlichen Raum pro Wohnung eingehalten werden (und nicht mehr in allen lärmempfindlichen Räumen). Die Inkraftsetzung der Gesetzesrevision erfolgt voraussichtlich im Frühjahr 2026. Mit dieser Anpassung wird die Verdichtung in bestehenden Wohnzonen und die Umzonung brachliegender oder zu gross dimensionierter Gewerbe- und Industriezonen vereinfacht.

5.1.2 Zweitwohnungsinitiative

Die Zweitwohnungsgemeinden stehen unter dem Druck, den Einheimischen und saisonalen Fachkräften der örtlichen Betriebe bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Den Gemeinden stehen mitunter nachfolgende Möglichkeiten offen (vgl. Espace Suisse, Inforum, Dezember 3/2022):

- Mindestanteil an Erstwohnungen im Zonenplan festlegen;
- höhere Ausnutzung für Erstwohnungen im Zonenplan festlegen;
- Kontingentierung von Zweitwohnungen;
- Finanzielle Förderung von Erstwohnungsbauten oder -umbauten;
- Einführung Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen;
- Verbot von Umnutzungen (vgl. Gemeinde Pontresina).

5.2 Kanton

5.2.1 Gestaltungsplan als Instrument überprüfen

Der Gestaltungsplan kann ein geeignetes Planungsinstrument sein, um Umstrukturierungen von bebauten Gebieten (Innenentwicklung) zu bewältigen und um hochwertige Freiräume zu schaffen und zu erhalten. Ausnahmen von den Regelbauvorschriften sind zulässig, wenn insbesondere eine bessere Bebauungsqualität und Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist. Bei der Transformation von bestehenden Quartieren erweist es sich aber oftmals als schwierig, langfristig zweckmässige Bau- und Nutzungsvorschriften aufzustellen. Damit lebenswerte Quartiere entstehen, müssen die Bauvorschriften eine gewisse Flexibilität im Einzelfall ermöglichen, damit Grundeigentümer auf veränderte ökonomische oder soziale Rahmenbedingungen reagieren können. Die zahlreichen bestehenden und oftmals sehr kleinräumigen Gestaltungspläne stehen der geforderten Flexibilität bei Innenentwicklungsprojekten vermehrt entgegen. Es gilt deshalb generell zu prüfen, wie der Gestaltungsplan im Kanton Schwyz in Zukunft sinnvoll eingesetzt wird.

5.2.2 Städtebauliche Aufwertung in ESP-Bahnhofgebiete (ESP-B)

Der kantonale Richtplan definiert Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung für Arbeitsplatzgebiete (ESP-A) und Bahnhofsgebiete (ESP-B). ESP-A zielen darauf ab, hochwertige und wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze anzusiedeln. ESP-B hingegen bieten Potenzial für die Weiterentwicklung ihrer Funktion als Verkehrsdrehscheibe, die städtebauliche Integration sowie die Siedlungsentwicklung nach Innen. Die gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossenen Bahnhofsgebiete eignen sich in der Regel für Innenentwicklungsprojekte. Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Planung und Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten im Umfeld von Bahnhöfen mit der ESP-Koordinationsstelle (vgl. Ziff. 3.1), aktuell in Goldau, Seewen, Einsiedeln, Pfäffikon und Siebnen-Wangen.

5.3 Gemeinden

Der Wohnungsbau im Bestand bringt grössere Herausforderungen mit sich als der Bau auf bisher unbebauten Bauparzellen. Insbesondere eine qualitätsvolle Innenentwicklung an den dafür geeigneten Standorten hilft die Akzeptanz der Bevölkerung für Verdichtungsprojekte zu steigern. Die Gemeinden sind entsprechend gefordert, die Qualität bei Innenentwicklungsprojekten einzufordern. Es gibt dazu inzwischen zahlreiche gute Praxishilfen und Anschauungsbeispiele für die Gemeinden. Der Schweizer Raumplanungsverband EspaceSuisse hat auf der Web-Plattform www.densipedia.ch gute Beispiele einer qualitätsvollen Innenentwicklung anschaulich und auch für Laien verständlich dargestellt. Die Gemeinden sind vor dem Hintergrund von RPG I mit dem Richtplanbeschluss B-4.1 und B-4.2 beauftragt, ihre Siedlungsentwicklung aktiv anzugehen und Siedlungsentwicklungskonzepte zu erarbeiten. In den Siedlungsentwicklungskonzepten können die Gemeinden geeignete Gebiete für die Innenentwicklung räumlich bezeichnen und die notwendigen Massnahmen festlegen. Der Vorteil der behördenverbindlichen Siedlungsentwicklungskonzepte besteht darin, dass die Bevölkerung frühzeitig über die beabsichtigte ortsbauliche Entwicklung informiert wird und mitwirken kann. Mit der nachfolgenden Nutzungsplanung werden die Massnahmen für die Innenentwicklung grundeigentümerverbindlich festgelegt und umgesetzt. Insbesondere folgende Massnahmen können den Wohnungsbau mittel- bis langfristig befördern:

5.3.1 Erhöhung der Nutzflächenziffern

An raumplanerisch geeigneten Standorten im Siedlungsbestand können die Gemeinden Aufzonungen vornehmen und die Nutzflächenziffern in diesen Gebieten erhöhen. Als Folge der letzten PBG-Revision können die Gemeinden vollständig auf Nutzflächenziffern verzichten, wie dies in der Gemeinde Oberiberg bereits der Fall ist. Dadurch entsteht ein Anreiz für Grundeigentümerschaften, in Innenentwicklungsprojekte zu investieren. Wichtig für die Akzeptanz von Aufzonungen für die innere Verdichtung sind Vorgaben für qualitätsvolle Freiräume zugunsten der Bevölkerung.

5.3.2 Nutzungsdurchmischung

Die Gemeinden können die strikte Trennung von Wohn- und Arbeitsnutzung an geeigneten Standorten lockern oder aufheben. Mit dem Wachstum der Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich ist die strikte Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten raumplanerisch nicht mehr überall zweckmässig. Mit Umzonungen an dafür geeigneten Standorten kann die Nutzungsdurchmischung zu Gunsten von zusätzlichem Wohnraum gefördert werden. Wie bei Aufzonungen ist auch bei Umzonungen mit geeigneten Massnahmen die Qualität der Siedlungsentwicklung zu fördern. Dies kann unter anderem mit ausreichendem Freiraum, sicheren und direkten Fuss- und Veloverbindungen und besserem ÖV-Angebot erreicht werden.

5.3.3 Aktive Bodenpolitik

Eine aktive kommunale Bodenpolitik beinhaltet neben dem Erwerb und der Abgabe von Grundstücken durch die Gemeinde ein aktives Bauzonenmanagement. Dieses besteht unter anderem darin, Grundeigentümer und Investoren für zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklungsprojekte zu gewinnen, Schlüsselprojekte für die kommunale Entwicklung zu unterstützen sowie mittels Landumlegungen und Grundstücksarrondierungen zum sparsamen Umgang mit dem Boden beizutragen. Um die notwendigen finanziellen Mittel für raumplanerische Massnahmen bereitzustellen, bieten sich neben der Mehrwertabgabe auch Infrastrukturverträge zwischen den Grundeigentümern und den Gemeinden an (vgl. § 36a ff. PBG).

5.3.4 Preisgünstiger Wohnungsbau

Beim preisgünstigen Wohnungsbau sind neben den Gemeinden die Wohnbaugenossenschaften in der Pflicht. Zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaues gibt es bereits heute zahlreiche Förderinstrumente (vgl. Verordnung zu kantonalem Nutzungsplan Brunnen Nord, Baureglemente, Kaufrechte von Gemeinden, Mehrwertabgabe, Fonds de Roulement, Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger). Auch die Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger kommt wiederholt vor (z. B. Gemeinden Schwyz und Freienbach). Die Akzeptanz der Wohnverdichtung steigt, wenn öffentliche oder gemeinnützige Organisationen sie realisieren und wenn günstige Wohnungen mit ausreichend Grün-, Spiel- und Erholungsräumen realisiert werden. Zudem können die Gemeinden in der Nutzungsplanung bei Ein-, Auf- oder Umzonungen mit den Grundeigentümern einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum vereinbaren. In einigen Gemeinden fördern zudem die Korporationen und Genossamen sowohl die Baulandabgabe (regelmässig im Baurecht) an ihre Mitglieder wie auch die Vermietung von Wohnräumen mittels Vergünstigungen.

5.3.5 Erfahrungsaustausch und Best Practice

Fragen rund um den ausreichenden, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum beschäftigen die Schwyzer Gemeinderäte sowie die kommunalen Bauverwaltungen zusehends. Stichworte hierzu sind der demografische Wandel, die Weiterentwicklung von Einfamilienhausquartieren, die Innenverdichtung, Wohnbaugenossenschaften usw. Zu all diesen Fragestellungen gibt es in Schwyzer Gemeinden gute Praxisbeispiele, welche ausgetauscht werden sollten. Jedes Jahr findet eine Tagung der kantonalen und kommunalen Fachbehörden in den Bereichen Bau und Raumplanung statt. Zukünftig sollen Fragen rund um das kommunale Wohnraum-Angebot fokussiert behandelt werden. Dabei soll der Erfahrungsaustausch unter den Gemeinden im Vordergrund stehen. Ergänzend sollen externe Spezialisten neue Ideen und Umsetzungsempfehlungen einbringen. Es gilt, bestehende und neue Instrumente bekannt zu machen und deren Umsetzung anhand konkreter Beispiele zu erläutern. Denn letztlich entsteht zusätzlicher Wohnraum vor Ort in den Gemeinden, was voraussetzt, dass die Gemeinden die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten kennen und bei der Umsetzung auf die Erfahrung anderer Gemeinden abstellen können.

6. Fazit

Im Kanton Schwyz wird der Wohnungsbau vor allem mit gesetzlichen Anreizen gefördert, indem auf der einen Seite Vorschriften reduziert und auf der anderen Seite Anreize für vermehrten Wohnraum geschaffen wurden (vgl. Ziff. 2. ff.). Die vorgeschlagenen Massnahmen des runden Tisches werden nun auf Stufe Bund, Kantone und Gemeinden vorangetrieben (vgl. Ziff. 4). Hinzu kommen die verschiedenen unter Ziff. 4 aufgeführten Massnahmen, welche ebenfalls zum Wohnungsbau beitragen.

Die Massnahmen sind teilweise Prüfaufträge, andere sind bereits umgesetzt oder befinden sich in Umsetzung. Sie sollen die Siedlungsentwicklung nach innen erleichtern und gleichzeitig eine hohe Qualität erreichen. Weiter sollen sie die Verfahren beschleunigen und mithelfen, dass ausreichend bedarfsgerechter Wohnraum entsteht. Die Umsetzung liegt je nach Massnahme beim Bund, bei den Kantonen oder bei den Gemeinden. Der Regierungsrat sowie die zuständigen Departemente und Ämter stehen im regelmässigen Austausch mit dem Bund sowie den Gemeinden und werden darauf hinwirken, dass die verschiedenen Massnahmen im jeweiligen Zuständigkeitsbereich zielgerichtet weiterverfolgt werden.

Die vorliegende Auslegeordnung zeigt ein breites Spektrum möglicher Massnahmen auf, welche teilweise bereits für sich, insbesondere aber im Rahmen verschiedener Kombinationen die Voraussetzungen verbessern können, dass Flächen für zusätzlichen Wohnraum geschaffen oder die hierfür zu durchlaufenden (Bewilligungs-)Verfahren beschleunigt werden können. Neben solchen Massnahmen, welche sich auf eine Linderung der bestehenden Wohnraumknappheit fokussieren, dürfen aber auch die Ursachen hierfür, welche einleitend ebenfalls bereits kurz

angesprochen wurden, nicht ausser Acht gelassen werden. Mithin scheint es wenig zielführend und nachhaltig, wenn mit verschiedenen Massnahmen der Wohnungs- und allgemein Infrastrukturbau immer weiter forciert werden, ohne dass sich daraus im Ergebnis eine wesentliche Entspannung der Situation ergibt, weil gleichzeitig auch die entsprechende Nachfrage stets weiter, allenfalls gar exponentiell zunimmt.

7. Erledigung parlamentarische Vorstösse

Mit dem vorliegenden Bericht wird das Anliegen des erheblich erklärten Postulats P 14/23 erfüllt. Sie werden deshalb gemäss § 65 Abs. 3 Geschäftsordnung des Kantonsrates vom 17. April 2019 (GOKR, SRSZ 142.110) als erledigt abgeschrieben.

8. Behandlung im Kantonsrat

Gemäss § 61 Abs. 3 GOKR nimmt der Kantonsrat von den Berichten Kenntnis. Jedes Mitglied des Kantonsrates kann die qualifizierte Kenntnisnahme mit oder ohne Zustimmung beantragen. Gleichzeitig sind die Postulate als erledigt abzuschreiben.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, vom vorliegenden Bericht Kenntnis zu nehmen.
2. Das Postulat P 14/23 wird gemäss § 65 Abs. 3 GOKR als erledigt abgeschrieben.
3. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates.
4. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Departemente.

Im Namen des Regierungsrates:

Michael Stähli
Landammann



Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber