

Der Hauseigentümerverband Kanton Schwyz hat mit Datum 26. Oktober 2015 an das Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz die folgende **Vernehmlassung zum kantonalen Richtplan 2015** eingereicht:

**Vernehmlassung
zum kantonalen Richtplan 2015**

1. Grundsätzliches

Die Richtung des Richtplans stimmt grundsätzlich. Der Richtplan ist aber zu detailliert und umfangreich ausgefallen. Der Richtplan enthält zu viele konkrete Vorgaben, die im Endeffekt dazu führen, dass Bauvorhaben durch Einsprachen, welche ihr Argumentarium aus dem Richtplan ziehen, blockiert und verzögert werden.

Blockierungen und Verzögerungen führen zwangsläufig zu einer Verteuerung der Bauvorhaben, was im Endeffekt zu teurerem Eigentum und damit zu höheren Mieten führt. Zu ausufernde Vorgaben führen zu mehr Bürokratie. Mehr Bürokratie führt zu höheren Kosten, was wiederum verhindert, dass kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

Der Weg damit Bauherren überhaupt die Möglichkeit haben kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können, führt nicht über ein zusätzliches Aufstellen von verbindlichen Vorgaben und damit einer weiteren Regulierung, sondern er würde über eine Verringerung der Vorgaben und Vereinfachung der Verfahren führen. Mit dem Richtplan wird aber genau wieder überreguliert, was zu einer Verteuerung des Wohnraums im Kanton Schwyz führen wird.

Es sollte anstatt mit konkreten Vorgaben vermehrt mit Grundsätzen gearbeitet werden. Diese Grundsätze sind offen auszugestalten, so dass sie beim konkreten Bauprojekt den Bewilligungsbehörden einen erkenn- und damit nutzbaren Ermessensspielraum bieten.

Die Gefahr beim vorliegenden Richtplan ist, dass die Gemeinden, obwohl sie eigentlich einen Gestaltungs- resp. Ermessensspielraum hätten, lieber auf die Formulierungen des Richtplans abstellen und diesen in der Folge wie ein Gesetz gegen aussen anwenden. Das heisst, dass bei diesem Richtplan die Gefahr besteht, dass die Gemeinden ihren Gestaltungsspielraum nicht nutzen, was zu einer einschränkenden Belastung der Bauherren führt und am Ende auch den künftigen Eigentümern oder Mietern durch höhere Kosten zum Nachteil gereicht.

Damit wird die pragmatische Forderung gestellt:

Die Ausführungen im Richtplan sind auf die Hälfte der benutzten Zeichen zu reduzieren.

Nur so wird erreicht, dass wirklich nur das im Richtplan steht, was auch wirklich zwingend in den Richtplan gehört, womit eine unnötige Überregulierung verhindert wird.

2. Verdichtung RES-2.2 a)

Es ist zu begrüßen, dass die bestehenden Innenentwicklungspotenziale durch Verdichtung besser genutzt werden sollen. Eine Verdichtung darf aber nicht nur auf dem Papier stattfinden, sondern sie muss auch konkret ermöglicht werden. Es muss möglich sein alte, nicht mehr zeitgemässe Bauwerke durch Neubauten zu ersetzen. Das sture Festhalten an bestehender und teils überholter Architektur ist nicht zu begrüßen. Es muss auch heute möglich sein in Zentrumszonen zeitgemässe Bauwerke zu errichten. Auf Grund der demografischen Entwicklung wird der Wohnraum in Zentren künftig noch begehrter, da in den Zentren die Erreichbarkeit der für das tägliche Leben relevanten Infrastrukturanlagen ohne Fahrzeug gegeben ist. In diesem Wohnraum müssen aber auch altersgerechte Wohnungen angeboten werden können. Damit muss es auch heute möglich sein, in Zentren zeitgemässe Wohnungen zu erstellen, wo-bei auch die Ausscheidung von Hochhauszonen in Zentren in diesem Zusammenhang vorzusehen ist.

3. Wachstum B-2.1

Es wird begrüsst, dass der Kanton zur Ausarbeitung des Richtplans auf die Basis des Bevölkerungsszenarios Hoch (+0.77% pro Jahr) abstellt. Das Problem hierbei ist nur, dass selbst die Annahme eines hohen Wachstums, gemäss den Annahmen des Bundes, zu defensiv ist. Es ist absehbar, dass der Kanton Schwyz, wie bereits in der Vergangenheit, ein höheres Wachstum haben wird als für den Richtplan 2015 angenommen.

Damit muss bereits heute das Augenmerk darauf gerichtet werden, dass der Richtplan schon in naher Zukunft bezüglich der Erweiterung der Siedlungsgebiete schnell und unbürokratisch abgeändert werden kann. Es muss den Gemeinden die einfache Möglichkeit gegeben werden im Bedarfsfall rasch Neueinzonungen vorzunehmen. Damit sind künftige Einzonungen, welche mit dem neuen Richtplan noch nicht als künftiges Siedlungsgebiet ausgewiesen werden, zu vereinfachen. Es ist bereits heute darauf zu achten, dass solche Gebiete nicht als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen werden. Denn die Einzonung von Fruchtfolgeflächen ist schwieriger als die Einzonung von Flächen, die nicht als solche Fruchtfolgeflächen ausgewiesen sind. Da der Kanton Schwyz wesentlich mehr Fruchtfolgeflächen ausweist als dies vom Bund vorgegeben ist, können und sollen diese bei potentiellen neuen Siedlungsgebieten ersatzlos aufgehoben werden.

4. Arbeitszonen B-5

Die Arbeitszonen sind am richtigen Ort ausgeschieden. Das Problem besteht aber, dass gewisse Arbeitszonen schon seit langer Zeit auf eine Nutzung warten (z.B. Zeughausareal Seewen, Nova Brunnen). Es wird gefordert, dass Zonen nicht nur auf einem Plan ausgewiesen werden, sondern auch der geplanten Nutzung zugeführt werden, denn sonst nützen sie nichts.

Das bedeutet einerseits, dass die politischen Verantwortungsträger gefordert sind die notwendigen Vorkehren zu treffen, dass die Arbeitszonen auch als solche genutzt werden können. Andererseits muss Gewähr dafür geboten werden, dass die Arbeitszonen nicht durch eine andere Zone bzw. Vorgabe wie beispielsweise durch einen Wildtierkorridor (z.B. Nova Brunnen) eingeschränkt werden. Wenn schon ein Wildtierkorridor neu eingeführt wird, so darf dieser nicht zur Verhinderung der Nutzung der angrenzenden Zonen missbraucht werden können.

5. Siedlungsqualität B-4.2 a)

Bei grösseren Bauvorhaben ist zur Sicherung der Siedlungsqualität vorgesehen, dass Studienaufträge oder Wettbewerbe durchzuführen sind. Dazu ist festzuhalten, dass die Siedlungsqualität auch durch Baukommissionen – eventuell unter Zuzug von externen Experten – gesichert werden kann, was für das Gemeinwesen, aber auch den Bauherren, kostengünstiger ist. Sollten aber Studienaufträge oder Wettbewerbe durchgeführt werden müssen, so muss Gewähr dafür geboten werden, dass der Bauherr nicht nur entscheidet, wer am Wettbewerb bzw. Studienauftrag teilnimmt, sondern auch bestimmt, welches Projekt er, als derjenige der das Risiko trägt, am Ende realisiert.

Grundsätzlich sind die Vor- und Ausgaben des Bauherrn (von Wohnbauten, aber auch beispielsweise von Deponien usw.) vor Baubewilligung auf ein Minimum zu beschränken, ansonsten die Gefahr besteht, dass von allem Anfang an mangels finanzieller Mittel keine Projekte ausgearbeitet werden.

6. Verkehr V-5

Die Förderung der kombinierten Mobilität Bike+Ride wird begrüsst.

Falsch ist die Vorgabe, wonach Park+Ride-Anlagen in urbanen Räumen nur eingeschränkt angestrebt werden. Denn diese Vorgabe entspricht im Kanton Schwyz nicht den Bedürfnissen der Arbeitnehmer. Da viele Arbeitnehmer resp. Pendler nicht im urbanen Raum, von wo sie mit der Bahn zur Arbeit fahren können, sondern im periurbanen oder ländlichen Raum wohnen, sind sie darauf angewiesen, dass sie mit ihrem Auto zum Pendlerbahnhof fahren und ihr Fahrzeug dort abstellen können. Damit müssen auch künftig genügend Parkflächen an den Bahnhöfen zur Verfügung gestellt werden. Ist dies nicht der Fall und kann damit der Pendler auf Grund von Parkplatzproblemen nicht auf den öffentlichen Verkehr umsteigen, so wird er mit seinem Auto zur Arbeit fahren, was nicht im öffentlichen Interesse sein kann und damit nicht Ziel des Richtplans 2015 sein kann.

Weiter sind Park+Ride-Anlagen nicht nur bei Bahnhöfen, sondern auch bei den Autobahnein- und ausfahrten vorzusehen, damit sich Pendler zu Fahrgemeinschaften zusammenschliessen können.

7. Energie W-2

Eine sichere, nachhaltige, umweltverträgliche und wirtschaftliche Energieversorgung wird begrüsst. Es muss aber die Möglichkeit offen gelassen werden, dass neben beispielsweise einer Erdsonden-Wärmepumpe auch eine Gasheizung betrieben werden kann. Dies damit nicht für wenige Tage im Winter überdimensionierte Wärmepumpenanlagen, welche äusserst teuer sind und im Endeffekt den Wohnraum und damit die Mieten verteuern, erstellt werden müssen. Zudem ist das Vorschreiben von Arealanlagen, sollten mehrere Eigentümer betroffen sein, nicht zweckmässig. Hier muss es dem einzelnen Bauherrn überlassen werden, wie er sein Energiekonzept, das immer auch vom jeweiligen Standort abhängt, umsetzen will.