Interpellation Huber-Wildhaus-Alt St.Johann / Gull-Flums:
«Lockerungen im Zweitwohnungsgesetz – folgen Anpassungen in der kantonalen Raumplanung?

Gemäss dem kantonalen Richtplan sind zehn Gemeinden im Kanton St.Gallen verpflichtet, einen Auszonungsprozess durchzuführen. Im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Richtplans für den Teil Siedlung im Jahr 2017 wurde für jede Gemeinde einzeln berechnet, wie viel bebaubare Fläche in jeder Gemeinde zur Verfügung stehen darf. Diese Berechnung basierte auf der Einwohnerzahl sowie einem Faktor für den erwarteten Bevölkerungszuwachs. Jede Gemeinde, die im Verhältnis zur berechneten künftigen Bevölkerungszahl zu viel bebaubare Fläche aufweist, muss seine bebaubare Fläche innert zehn Jahren – also bis ins Jahr 2027 – reduzieren.

Das Problem für Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil liegt darin, dass sich die Einwohnerzahl sowie der erwartete Bevölkerungszuwachs durchgehend an der ständigen Wohnbevölkerung orientiert. Jedoch beanspruchen auch Zweitheimische Baufläche, was in der Berechnung des Kantons St.Gallen schlichtweg ignoriert wird. Für die betroffenen Gemeinden bedeutet dies, dass sie die zur Verfügung stehende bebaubare Fläche reduzieren müssen, obwohl der Raumbedarf effektiv viel höher ist als berechnet. Die Konsequenz für die einheimische Bevölkerung: steigende Immobilienpreise, faktische Verunmöglichung von Neubauten, Verknappung des Wohnungsangebots usw. Betroffene Grundeigentümer erfahren durch die Auszonung zudem eine materielle Enteignung, wobei die Entschädigungsfrage weiterhin ungewiss ist.

Am 1. Oktober 2024 trat die erste Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen in Kraft. Damit verbunden ist eine Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes bei der Regelung zu altrechtlichen Bauten, welche vor der Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 erstellt wurden. Es ist anzunehmen, dass diese Änderung eine Zunahme der Zweitwohnungsanteile in den Zweitwohnungsgemeinden zur Folge hat.

Von den insgesamt zehn Auszonungsgemeinden im Kanton St.Gallen weisen vier Gemeinden einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aus. Da es sich bei den Zweitwohnungsgemeinden um die Tourismusgemeinden unseres Kantons handelt, schwächt die Nichtberücksichtigung der Zweitwohnungen in der Raumplanung des Kantons St.Gallen eindeutig die bauliche Entwicklung in den Tourismusgebieten.

Wir bitten die Regierung um die Beantwortung folgender Fragen:

1. In welcher Form steht die Regierung im Austausch mit Zweitwohnungsgemeinden? War sich die Regierung die ausgeführte Problematik bei der Gesamtüberarbeitung im Jahr 2017 bewusst?
2. Aus welchem Grund verzichtete die Regierung auf die Berücksichtigung der Zweitwohnungen in der Gesamtüberarbeitung des Richtplans für den Teil Siedlung im Jahr 2017?
3. Anerkennt die Regierung, dass dadurch der Bedarf an Bauflächen in Zweitwohnungsgemeinden faktisch viel höher ist als berechnet?
4. Wie berücksichtigen andere Tourismuskantone der Schweiz die Zweitwohnungen in der kantonalen Raumentwicklung?
5. Welche Auswirkungen auf die Zweitwohnungsanteile erwartet die Regierung durch das Inkrafttreten der Änderung im Zweitwohnungsgesetz?
6. Ist die Regierung bereit, die Berechnungen im Bereich der Siedlungsentwicklung dahingehend anzupassen, dass die spezielle Situation von Zweitwohnungsgemeinden angemessen berücksichtigt wird?

7. Beabsichtigt die Regierung eine generelle Überarbeitung der Berechnungen im Bereich der Siedlungsentwicklung – aufgrund neuer Wachstumsprognosen (höhere Zuwanderung in die Schweiz, Bereitstellung von Wohnraum für Personen des Asylwesens durch die Gemeinden usw.)?»

2. Dezember 2024

Huber-Wildhaus-Alt St.Johann
Gull-Flums