Regierungsrat des Kantons Schwyz

kantonschwyz

Beschluss Nr. 621/2026
Schwyz, 25. August 2026 / ju

Motion M 4/26: Verzicht auf die Pflicht zur kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL) bei Gestaltungsplänen
Beantwortung

1. Wortlaut der Motion

Am 14. April 2026 haben Kantonsrat Willi Kälin und acht Mitunterzeichner folgende Motion eingereicht:

«Ausgangslage: Gemäss § 24 Abs. 2 PBG können in Gestaltungsplänen Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden, sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet.

Der Minergiestandard umfasst als festen Bestandteil die Pflicht zur kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL). Diese Pflicht gilt damit für sämtliche Wohnbauten in Gestaltungsplänen, die sich auf Abs. 2 stützen – unabhängig davon, ob die örtlichen Verhältnisse eine mechanische Lüftung erfordern oder nicht.

Problemstellung: Die Pflicht zur kontrollierten Wohnraumlüftung führt zu erheblichen Mehrkosten in der Erstellung und im laufenden Betrieb. Die Investitionskosten für KWL-Anlagen liegen erfahrungsgemäss bei mehreren tausend Franken pro Wohneinheit. Hinzu kommen wiederkehrende Aufwendungen für Wartung, Filterwechsel und Energieverbrauch. Diese Kosten schlagen direkt auf die Miet- oder Kaufpreise durch.

In ruhigen Wohnlagen mit guten natürlichen Lüftungsmöglichkeiten ist die KWL-Pflicht nicht verhältnismässig. Wo weder lärmschutztechnische noch lufthygienische Gründe eine mechanische Lüftung erfordern, verteuert die zwingende KWL-Vorgabe die Erstellung von Wohnraum unnötig – ohne einen entsprechenden Mehrwert für die Wohnqualität zu erbringen.

Dieser Vorstoss richtet sich nicht gegen den Minergiestandard als solchen und nicht gegen die energetischen Anforderungen bei Gestaltungsplänen. Einzig die spezifische Pflicht zur kontrollierten Wohnraumlüftung soll in Gestaltungsplänen entfallen können, wenn die örtlichen Verhältnisse eine natürliche Lüftung zulassen.

Antrag: Im Planungs- und Baugesetz (PBG) wird nach § 24 Abs. 3 folgender neuer Absatz eingefügt:
[3bis] Beim Minergiestandard oder einer energetisch gleichwertigen Lösung gemäss Absatz 2 kann in den Sonderbestimmungen auf die Pflicht zur kontrollierten Wohnraumlüftung verzichtet werden, sofern aufgrund der Lage oder Ausrichtung der Bauten geeignete natürliche Lüftungsmöglichkeiten bestehen und die übrigen energetischen Anforderungen eingehalten werden."

Begründung: Die vorgeschlagene Bestimmung knüpft systematisch an § 24 Abs. 2 PBG an und konkretisiert dessen Anforderung an den Minergiestandard bzw. eine gleichwertige Lösung. Sie wahrt die energiepolitische Zielsetzung des PBG, indem sämtliche übrigen Anforderungen des Minergiestandards vollumfänglich bestehen bleiben. Es wird lediglich eine punktuelle Flexibilisierung eingeführt, die den konkreten örtlichen Gegebenheiten Rechnung trägt.

Die Regelung trägt dem Verhältnismässigkeitsprinzip Rechnung: Wo eine kontrollierte Wohnraumlüftung weder aus lärmschutztechnischen noch aus lufthygienischen Gründen geboten ist, überwiegen die Kosteneinsparungen für Erstellung und Betrieb das Interesse an einer flächendeckenden KWL-Pflicht. Dies kommt sämtlichen Bauherrschaften und Bewohnern in Gestaltungsplangebieten zugute, namentlich auch im Segment des preisgünstigen Wohnraums, der gemäss § 24 Abs. 3 PBG als wesentlicher Vorteil anerkannt ist.»

2. Antwort des Regierungsrates

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Der Gestaltungsplan ist ein wichtiges öffentlich-rechtliches Planungsinstrument des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100). Er gehört zu den Sondernutzungsplänen und ergänzt und konkretisiert die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften (Regelbauvorschriften) innerhalb eines klar umgrenzten Gebiets. Das grundeigentümerverbindliche Instrument des Gestaltungsplans bezweckt eine gegenüber der Normalbauweise oder der Regelbauweise qualitätsvollere Bebauung sowie die Förderung der Innenentwicklung und die Umstrukturierung von Entwicklungsgebieten. Mit dem Gestaltungsplan sollen unter anderem der preisgünstige Wohnungsbau und das energieeffiziente Bauen gefördert werden. Ausnahmen von den Regelbauvorschriften sind möglich, sofern mehrere wesentliche Vorteile ausgewiesen und verbindlich geregelt werden. Wohnbauten müssen zudem zwingend den Minergie-Standard oder eine vergleichbare energetische Bilanz einhalten (vgl. Planungshilfe Gestaltungsplan vom 25. November 2019).

2.2 Rechtliche Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision des PBG, 3. Etappe (2024), beantragten diverse Gemeinden und Eingemeindebezirke sowie der Verband Schwyzer Gemeinden und Bezirke (VSZGB) eine Änderung von § 24 Abs. 2 PBG in Bezug auf den Minergiestandard. Die Einhaltung des Minergiestandards und die damit verbundene Pflicht zum Einbau einer Komfortlüftung führten bereits damals im Zusammenhang mit dem Erlass von Gestaltungsplänen regelmässig zu Diskussionen. § 24 Abs. 2 PBG wurde deshalb dahingehend ergänzt, dass auch ein Verzicht auf eine Komfortlüftung und eine Zertifizierung möglich ist, sofern nachweislich eine mindestens gleichwertige energetische Lösung wie mit dem Minergiestandard erreicht werden kann (RRB Nr. 751/2023, Teilrevision Planungs- und Baugesetz 3. Etappe, Bericht und Vorlage an den Kantonsrat vom 24. Oktober

2023). Mittels Medienmitteilung vom 6. November 2023 informierte der Kanton über die 3. Etappe der Revision des PBG, namentlich auch über diverse Anpassungen im Bereich Minergie. An der Detailberatung im Kantonsrat vom 27. März 2024 gingen zur Änderung von § 24 Abs. 2 PBG keine Wortmeldungen ein (vgl. Wortprotokoll Kantonsratssitzung vom 27. März 2024, S. 1896). Die Anpassung von § 24 Abs. 2 PBG stellt eine Vereinfachung für das Baubewilligungsverfahren dar. Der Nachweis kann mit der neuen Regelung auch ohne aufwändige Minergie-Zertifizierung erbracht werden (vgl. RRB Nr. 491/2025, Teilrevision der Planungs- und Bauverordnung, Erlass vom 17. Juni 2025).

§ 24 Abs. 2 Satz 1 PBG lautet seit der letzten Revision wie folgt: Sofern die Sonderbestimmungen mindestens die Einhaltung des Minergiestandards oder eine energetisch gleichwertige Lösung für Wohnbauten vorschreiben und der Gestaltungsplan mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhaltet, können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Die Minimalanforderungen an Energie werden heute in § 24 der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 (PBV, SRSZ 400.11) konkretisiert.

2.3 Minergiestandard oder gleichwertige Lösung

Die Motionäre halten zutreffend fest, dass Neubauten der Gebäudekategorie «Wohnen» in Gestaltungsplänen gemäss § 24 Abs. 2 PBG den Minergiestandard oder eine gleichwertige Lösung einhalten müssen. Die Bauherrschaft hat demnach die Wahl zwischen zwei verschiedenen Baustandards (Minergiestandard oder energetisch gleichwertige Lösung).

Entscheidet sich die Bauherrschaft für den Minergiestandard, ist ein Minergie-Nachweis einzureichen. Für den Minergie-Nachweis ist der Einbau einer kontrollierten (automatischen) Lüftung unabdingbar, eine unkontrollierte (manuelle) Fensterlüftung genügt nicht. Fehlt eine kontrollierte Lüftung, werden die Minergie-Anforderungen nicht erfüllt und folglich kann eine Minergiezertifizierung nicht erteilt werden.

Die gleichwertige Lösung gemäss § 24 Abs. 2 PBG wurde vom Regierungsrat am 17. Juni 2025 in § 24 PBV wie folgt definiert: Neue Wohnbauten erfüllen die Anforderungen an die Deckung des Wärmebedarfs, wenn diese den Minergie-Standard einhalten oder der gewichtete Energiebedarf (EHWLK) pro Jahr maximal 90 % des Grenzwertes der kantonalen Minimalanforderungen beträgt sowie die Eigenstromerzeugung mindestens 20 W pro m^2 Energiebezugsfläche EBF beträgt. Alternativ kann demnach seit der PBG-Revision auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet werden. In diesem Fall ist jedoch nachzuweisen, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung mindestens 10 % unter den Mindestanforderungen gemäss § 24a des kantonalen Energiegesetzes vom 16. September 2009 (KEnG, SRSZ 420.100) liegt (vgl. § 24 PBV). Zusätzlich ist eine Eigenstromerzeugung von 20 W pro m^2 EBF (anstelle von 10 W) zu installieren. Wird keine kontrollierte Lüftung eingebaut, ist den bauphysikalischen und lufthygienischen Anforderungen besondere Beachtung zu schenken, da moderne Gebäudehüllen in der Regel luftdicht ausgeführt sind.

2.4 Fazit

Eine energieeffiziente Bauweise ist nach wie vor ein wichtiger Bestandteil im Hinblick auf eine nachhaltige und umweltschonende Entwicklung. Der Regierungsrat anerkennt – gerade auch mit Fokus auf die derzeitige herausfordernde Wohnungssituation – das Bedürfnis von Bauherren, Kosten im Zusammenhang mit der Bauausführung zu reduzieren. Eine spezifische Pflicht zur kontrollierten Wohnraumlüftung besteht allerdings bereits heute nicht. Die bestehende gesetzliche Regelung erlaubt schon heute bei der Wahl einer energetisch «gleichwertigen» Lösung im Sinne von § 24 Abs. 2 PGB vom Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung abzusehen. Die Wahl obliegt schliesslich dem Bauherrn, ob und mit welcher Variante er die Grundvoraussetzung für einen Ge-

staltungsplanbonus erfüllen will. Dem Anliegen der Motionäre wird folglich bereits heute ausreichend Rechnung getragen. Eine explizite Aufnahme des Vorschlags der Motionäre ins PBG wird vom Regierungsrat daher als nicht notwendig erachtet. Zusammen mit der Beantwortung der Motion wurde bereits die Homepage der kantonalen Energiefachstelle in Bezug auf die Kommunikation optimiert. Zudem werden die Fachverbände der Branchen Architektur und Gebäudetechnik mit vorliegender Motionsantwort zur weiteren Bekanntmachung bedient.

Beschluss des Regierungsrates

1. Dem Kantonsrat wird beantragt, die Motion M 4/26 nicht erheblich zu erklären.

2. Zustellung: Mitglieder des Kantonsrates; Architektur Forum Schwyz (per E-Mail: info@architekturforumschwyz.ch); Suissetec Zentralschweiz, Gebäudetechnikverband, Baselstrasse 61, 6003 Luzern.

3. Zustellung elektronisch: Mitglieder des Regierungsrates; Staatsschreiber; Sekretariat des Kantonsrates; Volkswirtschaftsdepartement; Umweltdepartement; Amt für Raumentwicklung; Amt für Umwelt und Energie.

Im Namen des Regierungsrates:



Sandro Patierno
Landammann

Dr. Mathias E. Brun
Staatsschreiber