

**Antrag an den Landrat betreff Förderung von preisgünstigem Wohnraum**

1. Auf das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) sei einzutreten.
  2. Auf ein neues Gesetz sei zu verzichten. Stattdessen sei das Gesetz vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) wie folgt zu ändern:
- 

**Gesetz  
über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht  
(Planungs- und Baugesetz, PBG)**

Änderung vom <sup>1</sup>

---

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung der Bundesgesetzgebung vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>2</sup>,

beschliesst:

**I.**

Das Gesetz vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)<sup>3</sup> wird wie folgt geändert:

---

II. RAUMPLANUNG

C. NUTZUNGSPLANUNG

1. Zonenplanung

Art. 27a Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum

1. Grundsatz

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann vor der Beschlussfassung über Ein-, Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezone und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum abschliessen.

<sup>2</sup> In dieser Vereinbarung ist insbesondere zu regeln:

1. wie viele Wohnungen als preisgünstige Wohnungen erstellt werden müssen;
2. welches die Anforderungen an die preisgünstigen Wohnungen sind;
3. wie die Kontrolle erfolgt und welche regelmässigen Nachweise zu erbringen sind; und
4. welche Folgen die Nichterfüllung der Vereinbarung wie Gewinnabschöpfungen und dergleichen hat.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat hat die Vereinbarung den Stimmberechtigten vor der Beschlussfassung zu unterbreiten.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat hat die Vereinbarung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 27b 2. Kontrolle

<sup>1</sup> Der Gemeinderat hat die Einhaltung der Vereinbarungen zu überprüfen.

<sup>2</sup> Stellt der Gemeinderat eine Verletzung der Vereinbarung fest, hat er von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustands binnen einer angemessenen Frist zu verlangen.

---

<sup>3</sup>Der Gemeinderat ist zur Strafanzeige und zur Einleitung der in der Vereinbarung vorgesehenen rechtlichen Schritte verpflichtet, wenn der vereinbarungsgemässe Zustand nicht hergestellt wird.

### III. ZONENBESTIMMUNGEN

#### 1. Allgemeine Bestimmungen

### X. RECHTSSCHUTZ- UND STRAFBESTIMMUNGEN

#### Art. 171 Abs. 3 Ziff. 3 und 3a Strafbestimmungen

<sup>1</sup> Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Bestimmungen dieses Gesetzes und gestützt darauf erlassene Ausführungsbestimmungen oder Verfügungen werden mit Busse bis 100'000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Busse bis 200'000 Franken erkannt werden.

<sup>2</sup> Versuch und Helferschaft sind strafbar.

<sup>3</sup> Strafbar macht sich insbesondere, wer:

1. ohne Bewilligung bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen errichtet, ändert oder abbricht;
2. ohne Bewilligung von den bewilligten Plänen abweicht;
3. Auflagen und Bedingungen der Bewilligung verletzt;
- 3a. als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer die Vereinbarung gemäss Art. 27a verletzt, sofern der Gemeinderat vorgängig die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustands verlangt hat; oder
4. die Meldepflichten gemäss Art. 160 verletzt.

<sup>4</sup> Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Können diese nicht festgestellt werden, wird die juristische Person oder die Gesellschaft zur Bezahlung der Busse verurteilt.

<sup>5</sup> Die Strafverfolgung verjährt mit Ablauf von drei Jahren nach Kenntnis der Tat, spätestens aber nach fünf Jahren seit der letzten strafbaren Handlung.

## II.

<sup>1</sup> Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum; sie unterliegt der Genehmigung des Bundes.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

---

Stans, .....

LANDRAT NIDWALDEN

Landratspräsident

...

Landratssekretär

...

Datum der Veröffentlichung: ...

---

<sup>1</sup> A 2016,

<sup>2</sup> SR 700

<sup>3</sup> NG 611.1

## **Begründung:**

Weniger ist mehr: mit dem vorliegenden Vorschlag wird die ursprüngliche Initiative der SP und JUSO ‚Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden‘ vom 25. April 2013 wortgetreu umgesetzt. Diese forderte nämlich: ‚Das Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sei so zu ändern, dass mit gezielten Anreizbestimmungen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gefördert wird.‘ Das Nidwaldner Volk hat mit grosser Mehrheit dem Gegenvorschlag vom 19. Februar 2014 zugestimmt, in dem der Kanton aufgefordert wird eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. In keiner der beiden Vorlagen wurde ein eigenes Gesetz zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum eingefordert.

Die Forderungen sowohl der Initianten als auch vom Nidwaldner Stimmvolk kann mit der vorgeschlagenen Ergänzung des Baugesetzes erfüllt werden. Weniger ist mehr – wo es kein neues Gesetz braucht, ist es zu vermeiden.

Die Vereinbarung zwischen Gemeinde und Erstellern von preisgünstigem Wohnraum, an der Gemeindeversammlung vom Volk genehmigt, bildet das Kernstück des Vorschlages. Die Gemeinde hat es damit in

---

der Hand bei einer Umzonung, Auf- oder Einzonung direkt Einfluss zu nehmen über die Zonenbestimmungen und sie anders zu gewichten, als bei einer ‚normalen‘ Zonenplanänderung. Ein Bonussystem erübrigt sich deshalb. Auch die Ausstiegsklausel, resp. die Dauer der Gültigkeit der Vereinbarung wird geregelt. zB. Das Vorgehen der Gemeinde Hergiswil bei der Zusammenarbeit mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern wird damit legitimiert und das Vorgehen gesetzlich verankert.

Der vom Regierungsrat vorgeschlagene Gesetzesentwurf schränkt den Kreis der Erbauer von preisgünstigem Wohnraum ein. Lokale Genossenschaften oder Gesellschaften, spontan zu diesem Zweck gegründete Genossenschaften oder Gesellschaften etc. werden praktisch vom Vorhaben günstigen Wohnraum zu schaffen ausgeschlossen. Mit der bereits im Gesetz vorgesehenen Schaffung einer Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum hat die Öffentlichkeit genügend Kontrollinstrumente in der Hand. Der Gemeinderat ist ein vertrauenswürdiger Partner in dieser Sache und mit der Beschlussfassung durch das Stimmvolk ist gewährleistet, dass nicht missbräuchlich damit umgegangen werden kann.

Preisgünstiger Wohnraum entsteht vor allem dann, wenn mehr Wohnungen gebaut werden, das Angebot erhöht wird. Der gegenwärtig schweizweit feststellbare Trend, nachdem die Preise für Mietwohnung den Zenit erreicht und im Sinken begriffen sind, ist ein Beweis für obige These. Ein Anreizsystem funktioniert dann, wenn es einfach, breit und effizient angewandt werden kann. Mit dem Vorschlag, das Anreizsystem lediglich über das Baugesetz laufen zu lassen, wird das Verfahren vereinfacht. Der Kreis der möglichen Anbieter wird gerade in unserem Kanton, der kaum eine Tradition von herkömmlichen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat, erheblich vergrössert. In Nidwalden ist preisgünstiger Wohnungsbau in erster Linie durch Eigeninitiative geschaffen worden (zB. liberale Baugenossenschaften, Wechselacher Stans etc.), dies soll auch in Zukunft so sein.

14. November 2018 / rek