
**Gesetz
über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes
(Wohnraumförderungsgesetz, WRFG)**

vom 12. April 2017¹

Der Landrat von Nidwalden,
gestützt auf Art. 27 und 60 der Kantonsverfassung,
beschliesst:

Art. 1 Zweck

¹ Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

² Mit der Förderung des preisgünstigen Wohnraumes soll insbesondere eine ausgewogene Gesellschaftsstruktur begünstigt werden.

Art. 2 Förderungsmassnahmen

Die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes erfolgt insbesondere durch:

1. die Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus;
2. den Abschluss von Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum gemäss Art. 27a des Planungs- und Baugesetzes (PBG)³.

**Art. 3 Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus
1. Begriff, Anerkennung**

¹ Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus gemäss diesem Gesetz gelten nicht gewinnstrebende Institutionen, die sich statutarisch der Förderung von und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum widmen; es gelten die Voraussetzungen gemäss Art. 37 der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV)².

² Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus benötigen eine Anerkennung der Direktion, wenn sie Förderungsmassnahmen gemäss Art. 4 in Anspruch nehmen wollen; die Anerkennung ist zu erteilen, wenn die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 erfüllt sind.

³Die Direktion legt in der Anerkennung fest, welche regelmässigen Nachweise die Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus zu erbringen hat.

Art. 4 2. Förderung

¹Der Kanton und die Gemeinden fördern anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus insbesondere durch:

1. die Beteiligung an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus;
2. die Übertragung von Grundstücken im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus;
3. die Ausscheidung von überlagerten Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus gemäss Art. 57a ff. PBG.

²Bei der Einräumung von Baurechten zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes ist im Baurechtsvertrag insbesondere die Sicherstellung des Zwecks zu regeln.

Art. 5 3. Kontrolle, Entzug

¹Anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus haben der Direktion Auskünfte zu erteilen und Einsicht in Unterlagen zu gewähren, soweit dies für die Kontrolle der Anerkennungsvoraussetzungen erforderlich ist.

²Änderungen der Organisation, des Zwecks, der Tätigkeit oder dergleichen, welche die Anerkennungsvoraussetzungen betreffen, sind der Direktion vorgängig zu melden.

³Die Direktion hat die Anerkennung zu entziehen, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

Art. 6 Änderung des Planungs- und Baugesetzes

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

- II. RAUMPLANUNG
- C. NUTZUNGSPLANUNG
- 1. Zonenplanung

Art. 27a Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum
1. Grundsatz

¹Der 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.

²In 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.

³Der Gemeinderat hat die Vereinbarung den Stimmberechtigten vor der Beschlussfassung zu unterbreiten.

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

Art. 27b 2. Kontrolle

¹Der Gemeinderat hat die Einhaltung der Vereinbarungen zu überprüfen.

²Stellt 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.

³Der 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

Art. 37 Abs. 4 Verhältnis zur Zonen- und Bebauungsplanung

¹ Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, wenn:

1. wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint;
2. der Zonencharakter gewahrt bleibt;
3. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;
4. es sich um eine siedlungs- und landschaftsgerechte sowie architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;
5. grössere zusammenhängende Grünflächen und ein gutes Bepflanzungskonzept vorgesehen sind;
6. abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze oder andere Freizeitanlagen erstellt werden; und
7. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge zweckmässig angelegt werden.

² In Gewerbe- und Industriezonen sind Ziff. 5 und 6 nicht anwendbar.

³ Je nach dem Verhältnis der Umsetzung der Qualitätsmerkmale kann folgender Qualitätsbonus zugesprochen werden:

1. Erhöhung der Gesamthöhe um höchstens 3.5 m;
2. Erhöhung der Überbauungsziffer um höchstens 20 Prozent; und
3. Reduktion der Grünflächenziffer um höchstens 20 Prozent.

⁴ Weitere Boni sind nicht zulässig; vorbehalten bleibt der Nutzungsbonus gemäss Art. 57c Abs. 2.

Art. 48 Abs. 3 Ziff. 1a Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung

¹ Die Gemeinden unterteilen ihr Gebiet in den Zonenplänen nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften.

² Zonen können sich überlagern, wenn:

1. sich ihre Zwecke nicht ausschliessen; oder
2. die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt.

³ Zonen können nur überlagert werden durch:

1. Sondernutzungszonen;
- 1a. Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus;
2. Schutzzonen;
3. Freihaltezonen;
4. Gewässerraumzonen;
5. Gefahrenzonen.

Art. 57a Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus
1. Zweck, Überlagerung

¹ Die Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus bezweckt insbesondere den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus.

² Sie kann Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezone und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen, überlagern, in denen eine zonengemässe maximale Gesamthöhe von mindestens 10 m gilt.

Art. 57b 2. Nutzungsbonus
a) Voraussetzungen

¹ In der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus wird ein Nutzungsbonus gewährt an:

1. anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus gemäss Art. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG)⁴;
2. Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die das Grundstück vor Baubeginn an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus verkaufen.

² Baubewilligungen, in denen ein Nutzungsbonus gemäss Abs. 1 Ziff. 2 gewährt wird, entfalten erst mit dem Verkauf des Grundstücks an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus Rechtswirkung.

Art. 57c b) Höhe des Nutzungsbonus

¹ Sind die Voraussetzungen für den Nutzungsbonus erfüllt, besteht ein Anspruch auf:

1. Erhöhung der zonengemässen maximalen Gesamthöhe um 3.5 m; oder
2. Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 25 Prozent.

² Je Grundstück darf nur entweder ein Nutzungsbonus zur Gesamthöhe oder zur Überbauungsziffer gewährt werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entscheiden, welchen Bonus sie in Anspruch nehmen wollen.

³In Gestaltungsplangebieten ist folgender Nutzungsbonus zu gewähren:

1. Erhöhung der zonengemässen maximalen Gesamthöhe um 3.5 m, wenn kein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 gewährt wurde;
2. Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 20 Prozent, wenn ein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 gewährt wurde; dieser Nutzungsbonus kann zusätzlich zum Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 2 gewährt werden, wenn die Baute mit dem Gestaltungsplan vereinbar ist.

Art. 57d 3. Sicherung des Zwecks
 a) Veräusserungsbeschränkung

¹Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus, die einen Nutzungsbonus gemäss Art. 57c in Anspruch genommen haben, dürfen das Grundstück oder Teile davon nur an anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus veräussern.

²Als Veräusserung gilt auch die Einräumung von Rechten, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommt.

Art. 57e b) Kaufrecht

¹An Grundstücken, auf denen Bauten mit einem Nutzungsbonus gemäss Art. 57c bewilligt wurden, hat die Gemeinde ein Kaufrecht in der Höhe des Ertragswertes.

²Das Kaufrecht ist auf 25 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung befristet und kann nur ausgeübt werden, wenn die Grundstückseigentümerschaft nicht mehr als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus anerkannt ist.

³Die Gemeinde kann das Kaufrecht an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abtreten, wenn:

1. die Anerkennung gemäss Art. 5 WRFG⁴ entzogen wurde; und
2. die Ausübung des Kaufrechts sichergestellt ist.

Art. 57f c) Eintragung und Löschung im Grundbuch

¹Die Baubewilligungsbehörde hat die Veräusserungsbeschränkung und das Kaufrecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Der Gemeinderat hat die Anmerkungen löschen zu lassen, wenn das Grundstück nicht mehr in der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus liegt.

X. RECHTSSCHUTZ- UND STRAFBESTIMMUNGEN

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

¹ 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.

² Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

³ 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.

⁴ 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.

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

Art. 7 Vollzug

Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

Art. 8 Evaluation

¹ Der Regierungsrat erstattet dem Landrat Bericht über die Umsetzung dieses Gesetzes.

² Der Bericht gibt insbesondere Auskunft über:

1. die getroffenen Förderungsmassnahmen gemäss Art. 4;
2. die abgeschlossenen Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum;

3. die Wirksamkeit der Förderungsmassnahmen;
4. den Vollzug der Förderungsmassnahmen.

³Die Berichterstattung erfolgt alle acht Jahre. Der erste Bericht ist spätestens acht Jahre nach dem vollständigen Inkrafttreten dieses Gesetzes zu unterbreiten.

Art. 9 Inkrafttreten

¹Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum; es unterliegt der Genehmigung des Bundes.

²Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

³Art. 4 Abs. 1 Ziff. 3 sowie die Änderungen des PBG³ gemäss Art. 6 dieses Gesetzes, mit Ausnahme von 27a und 27b PBG, treten gemäss Art. 207 Abs. 2 PBG gemeindeweise in Kraft.

Stans, 12. April 2017

LANDRAT NIDWALDEN

Landratspräsident

Peter Scheuber

Landratssekretär

Armin Eberli

Datum der Veröffentlichung: 19. April 2017

Letzter Tag für die Hinterlegung eines Gegenvorschlags: 19. Juni 2017

Letzter Tag der Referendumsfrist: 19. Juni 2017

¹ A 2017, 580

² SR 842.1

³ NG 611.1

⁴ NG 751.3