



GESETZ ÜBER DIE FÖRDERUNG DES PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMES (WOHNRAUMFÖRDERUNGSGESETZ, WRFG)

Auswertung der externen Vernehmlassung

Titel:	GESETZ ÜBER DIE FÖRDERUNG DES PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMES (WOHNRAUMFÖRDERUNGSGESETZ, WRFG)	Typ:	Bericht	Version:	1.0
Thema:	Auswertung der externen Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	23.08.16
Autor:	lic. iur. Hugo Murer	Status:		DruckDatum:	23.08.16
Ablage/Name:	WRFG_Auswertung externe Vernehmlassung.docx			Registratur:	2016.NWSTK.33

Inhalt

Abkürzungen	5
1 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen	6
2 Auswertung der Vernehmlassungsantworten	7
2.1 Grundsatzdiskussion über die Notwendigkeit eines Gesetzes	7
2.2 Zusammenfassung der Antworten zu den gestellten Fragen	7
3 Zusammenstellung der Vernehmlassungsantworten inkl. Stellungnahme des Regierungsrates	11
3.1 Grundsätzlich Haltungen zur Gesetzesvorlage	11
3.2 Allgemeine Bemerkungen zur Gesetzesvorlage	11
3.3 1. Beteiligung des Kantons und der Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus	17
3.3.1 Befürworten Sie, dass sich Kanton und Gemeinden an anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen können? (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 WRFG).....	17
3.4 2. Überlagerte Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus	20
3.4.1 2a) Befürworten Sie, dass der Kanton den Gemeinden ermöglicht, überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus festzulegen (Anreizsystem)? (Art. 57a ff PBG).....	20
3.4.2 2b) Befürworten Sie, dass nur anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus den Nutzungsbonus gemäss Art. 57c PBG beanspruchen können? (Art. 57b PBG).....	24
3.4.3 2c) Befürworten Sie, dass zur Anerkennung der Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus die Voraussetzungen der eidgenössischen Wohnraum-förderungsverordnung (Art. 37 WFV) gelten? (Art. 3 Abs. 1)	26
3.4.4 2d) Befürworten Sie, dass Zonen nur dann durch die „Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus“ überlagert werden dürfen, wenn die zonengemäss maximale Gesamthöhe mindestens 10 Meter beträgt? (Art. 57a Abs. 2 PBG).....	28
3.4.5 2e) Befürworten Sie die Ausgestaltung des Nutzungsbonus unter Berücksichtigung und in Abhängigkeit zum Gestaltungsplanbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 PBG (Art. 57c PBG)	30
3.4.6 2f) Befürworten Sie, dass der Zweck der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus einerseits mit einer Veräusserungsbeschränkung und andererseits mit einem Kaufrecht der Gemeinde (bei Verlust der Anerkennung als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus) gesichert wird? (Art. 57d, 57e und 57f PBG).....	31
3.5 3. Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum	34
3.5.1 3a) Befürworten Sie, dass die Gemeinden bei Neueinzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen <i>neu</i> mit dem Grundeigentümer Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abschliessen können? (Art. 27a Abs. 1 PBG)	34
3.5.2 3b) Befürworten Sie den Mindestregelungsinhalt solcher Vereinbarungen gemäss Art. 27a Abs. 2 PBG?	36
3.5.3 3c) Befürworten Sie, dass die Einhaltung der Vereinbarung durch die Gemeinden kontrolliert werden müssen? (Art. 27b PBG)	38

3.6	4. Preisgünstiger Wohnraum in der öffentlichen Zone	39
3.6.1	4a) Befürworten Sie, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement festlegen können, dass in einer bestimmten Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen erstellt werden dürfen? (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung).....	39
3.6.2	4b) Befürworten Sie, dass in diesen öffentlichen Zonen neben den Gemeinden und dem Kanton auch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus als Bauträger auftreten dürfen? (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung)	41
3.7	Anmerkungen zu den einzelnen Artikeln	42
4	Forderung im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (nicht Gegenstand dieser Gesetzesvorlage)	45

Abkürzungen

Damit im Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, werden hier die Abkürzungen aller Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer aufgeführt.

Parteien

CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
SVP	Schweizerische Volkspartei
JUSO	Jungsozialisten
JCVP	Junge CVP
JSVP	Junge SVP
JFDP	Jungliberale

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen

Genossenkorporationen

GKBUO	Genossenkorporation Buochs
VNK	Vereinigung Nidwaldner Korporationen

Verbände

AVU	Anwaltsverband Unterwalden
HEV	Hauseigentümerverband Nidwalden
MV	Mieter- und Mieterinnenverband, Geschäftsstelle MV Luzern, Nidwalden, Obwalden, Uri
NGV	Nidwaldner Gewerbeverband
VGW	Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger), Regionalverband Zentralschweiz
VNAI	Vereinigung Nidwaldner Architekten und Ingenieure
WCH	WOHNEN SCHWEIZ (Verband der Baugenossenschaften)
WWNW	Wohnwandel Nidwalden

Private

ABL	Allgemeine Baugenossenschaft Luzern
STZ	Stefan Zimmerli, Stans

1 Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 8. März 2016 den Bericht und Entwurf zum Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) zuhanden der externen Vernehmlassung verabschiedet. Die Vernehmlassung dauerte bis am 17. Juni 2016. Zur Vernehmlassung wurden die auf der Seite 5 dieses Berichtes aufgeführten Parteien, Gemeinden und Verbände eingeladen. Weiter wurde die Vereinigung der Nidwaldner Korporationen und rund zehn Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen, welche sowohl einen Bezug zum Thema als auch zum Kanton Nidwalden aufweisen, eingeladen (z.B. Allgemeine Baugenossenschaft Luzern ABL). Zur **Vorlage gingen 24 Stellungnahmen** ein.

	Stellungnahmen eingeleiteter Vernehmlasser	Spontane Stellungnahmen	Verzicht auf Stellungnahme	Keine Antwort
Politische Parteien	CVP, FDP, GN, SP, SVP, JCVP			
Politische Gemeinden	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL			
Genossenkorporationen	GKBUO			VNK
Verbände	HEV, VGW, WCH, WWNW			AVU, MV, NGV, VNAI
Private	ABL	STZ		

2 Auswertung der Vernehmlassungsantworten

2.1 Grundsatzdiskussion über die Notwendigkeit eines Gesetzes

Die Meinungen der Parteien über den Bedarf von Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen in Nidwalden gehen auseinander. In Anbetracht des Abstimmungsergebnisses vom 28. September 2014 (71.5 % Zustimmung für eine gesetzliche Grundlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnbaus) ist aber der Mehrheit der Parteien klar, dass eine gesetzliche Grundlage verabschiedet werden muss.

Seitens der Gemeinden wird bemängelt, dass vor dem Erlass des Gegenvorschlages bzw. vor der Abstimmung über den Gegenvorschlag keine Grundsatzdiskussion geführt worden sei, ob ein Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes überhaupt nötig und umsetzbar ist. Diese Gemeinden wollen kein Gesetz. Sie hinterfragen den Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum, u.a. weil zwei Gemeinden (Beckenried und Hergiswil) schlechte Erfahrungen hinsichtlich der Vermietbarkeit entsprechender Wohnungen bei der einheimischen Bevölkerung gemacht haben.

Stellungnahme Regierungsrat:

Der Kanton muss ein Gesetz machen, ob man will oder nicht. Die Frage ist nicht, ob es überhaupt ein Gesetz braucht – diese Frage ist mit der Volksabstimmung vom 28. September 2014 beantwortet worden – sondern wie das Gesetz aussieht.

2.2 Zusammenfassung der Antworten zu den gestellten Fragen

Frage 1: Beteiligung	Dafür	Dagegen
Schaffung der Möglichkeit zur Beteiligung an gemeinnützigen Wohnbauträgern?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL, HEV
Eine Mehrheit ist für die Möglichkeit der Beteiligung an anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus durch Gemeinden und den Kanton.		
Fragen 2: Überlagerte Zone	Dafür	Dagegen
a) Schaffung der Möglichkeit zur Anwendung einer überlagerten Zone mit Nutzungsbonus für gemeinnützige Wohnbauträger?	CVP, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, GN, BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL, HEV
Der Anreiz wird kontrovers diskutiert. Vom Grundsatz, dass das Planungs- und Baugesetz nur einen einzigen Bonus für die Qualität von Gestaltungsplänen vorsieht, wird nur ungerne abgewichen.		
Eine Mehrheit der Parteien (und erwartungsgemäss die die gemeinnützigen Wohnbauträger vertretenden Verbände) begrüssen jedoch den Nutzungsbonus, welcher durch die Gemeinden situativ in Form einer überlagerten Zone angeboten werden kann. Es bestünde keine andere Option, soll sich der Staat weder finanziell noch durch Eingriffe ins Privateigentum für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen einsetzen und damit dem Auftrag des Stimmvolkes nachkommen.		
	Dafür	Dagegen
b) Bonus nur für anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, EMO, HEV <i>(implizit folgende Gemeinden: BEC, DAL, EBÜ, HER, ODO, SST, WOL)</i>
Eine Mehrheit der Parteien stellt sich hinter die Lösung, dass Preisgünstigkeit über die Eigentümerschaft (gemeinnütziger Wohnbauträger) definiert wird. Damit verhindere man die Aufblähung des Verwaltungsapparates.		

Die sieben Gemeinden, die auch grundsätzlich gegen die überlagerte Zone mit Nutzungsbonus sind, sind gegen die Einschränkung. Sie befürchten, dass das mit einem Bonus zum Ausdruck gebrachte Verdichtungspotential nur erschwert ausgeschöpft werden kann, wenn der Bonus nur gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung steht. Bei der Einzonungsvereinbarung (Frage 3) ist es denselben Gemeinden wichtig, dass diese auch ohne regelmässige Kontrollen umgesetzt werden kann (z.B. einmalige Kontrolle bei der Bauabnahme). Wie zur Sicherung des Zwecks „preisgünstiger Wohnraum“ eine einmalige Kontrolle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausreichen soll, ohne dass – wie beim Bonus vorgeschlagen – die Eigentümerschaft auf gemeinnützige Wohnbauträger einschränkt wird, bleibt von diesen Gemeinden jedoch unbeantwortet.

Die nicht-gemeinnützigen Eigentümer (vertreten durch den HEV) fühlen sich gegenüber den gemeinnützigen Wohnbauträgern benachteiligt, da ihnen ein allfälliger Bonus nicht zur Verfügung stehen wird.

Stellungnahme des Regierungsrates:

Eine Bevorzugung ist gerechtfertigt, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger günstigere Wohnungen anbieten (z.B. weil sie keine Gewinne ausschütten) und die Administration der öffentlichen Hand auf einem bescheidenen Niveau halten.

	Dafür	Dagegen
c) Anerkennung anhand der Kriterien der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, WCH, WWNW, VGW, ABL, STZ	FDP, EMO, HEV <i>(implizit folgende Gemeinden: BEC, DAL, EBÜ, HER, ODO, SST, WOL)</i>

Diese Regelung wird als grundsätzlich als zweckmässig angeschaut.

Der HEV erachtet es als notwendig, weitere Kriterien aufzunehmen (z.B. Grösse und Leistungsfähigkeit des gemeinnützigen Wohnbauträgers).

Stellungnahme Regierungsrat:

Die Leistungsfähigkeit des gemeinnützigen Wohnbauträgers ist ohne Zweifel eine wichtige Komponente, damit diese nachhaltig preisgünstige Wohnungen anbieten können. Der Regierungsrat ist jedoch überzeugt, dass sich der Markt diesbezüglich selber reguliert und eine gesetzliche Regelung nicht erforderlich ist.

	Dafür	Dagegen
d) Zu überlagernde Zone muss mindestens 10 Meter Maximalhöhe aufweisen?	CVP, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, HEV, VGW, WWNW, STZ	FDP, GN, WCH, ABL <i>(implizit folgende Gemeinden: BEC, DAL, EBÜ, HER, ODO, SST, WOL)</i>

Die Einschränkung der Anwendungsmöglichkeit der überlagerten Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus auf Zonen mit mindestens 10 Meter Maximalhöhe wird unterschiedlich beurteilt. Obwohl sich eine klare Mehrheit der Vernehmlassungsteilnehmenden (inkl. Parteien) für die Einschränkung ausspricht, muss den Rückmeldungen von Wohnen Schweiz und der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ABL entnommen werden, dass im Einzelfall die Anwendung des Bonus durchaus auch in Zonen mit einer Gesamthöhe von weniger als 10 Metern in Frage kommen könnte. Sie plädieren dafür, dass auch hier die Gemeindeautonomie gewahrt wird.

Stellungnahme Regierungsrat:

Die Einschränkung auf Zonen mit mindestens 10 Meter Maximalhöhe wird beibehalten. Für Zonen mit weniger als 10 Meter Maximalhöhe können alternativ Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abgeschlossen werden.

Andererseits wird gefordert, dass die Überlagerung von Kernzone aufgrund des Ortsbildschutzes gesetzlich nicht möglich sein soll.

<i>Stellungnahme Regierungsrat: In welchen Gebieten die überlagerte Zone angewendet wird, soll der Gemeinde überlassen werden. Eine voreilige Einschränkung auf gewisse Zonen ist nicht erforderlich.</i>		
	Dafür	Dagegen
e) Ausgestaltung des Nutzungsbonus unter Berücksichtigung und in Abhängigkeit zum Gestaltungsplanbonus?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, HEV <i>(implizit folgende Gemeinden: BEC, DAL, EBÜ, HER, ODO, SST, WOL)</i>
Eine klare Mehrheit ist mit der Lösung einverstanden.		
	Dafür	Dagegen
f) Zwecksicherung bei Beanspruchung des Bonus über Veräusserungsbeschränkung bzw. Kaufrecht der Gemeinde?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, HEV, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP <i>(implizit folgende Gemeinden: BEC, DAL, EBÜ, HER, ODO, SST, WOL)</i>
Dass der Zweck bei Beanspruchung des Nutzungsbonus zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen gesichert werden muss, scheint klar. Selbst die betreffenden Verbände (z.B. Wohnen Schweiz) erachten es als richtig und wichtig, dass eine griffige Zwecksicherung stattfindet (Veräusserungsbeschränkung und abtretbares Kaufrecht für Gemeinden).		
Fragen 3: Vereinbarung	Dafür	Dagegen
a) Möglichkeit zum Abschluss von Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, HEV
Da es sich um eine Kann-Bestimmung handelt, ist die Zustimmung grossmehrheitlich vorhanden.		
	Dafür	Dagegen
b) Einverstanden mit dem Mindestregelungsinhalt?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, EMO, HEV
Der administrative Aufwand für die Kontrolle soll möglichst klein bleiben. Mehrere Gemeinden fordern, dass auch eine einmalige Kontrolle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich sein soll. Auf regelmässige Nachweise sei zu verzichten. <i>Stellungnahme des Regierungsrates: Der Mindestregelungsinhalt ist bereits sehr rudimentär gehalten. Wenn die Gemeinde anderweitig sicherstellen kann, dass der Zweck (preisgünstiger Wohnraum) gesichert bleibt (z.B. über Eigentümerschaft → gemeinnütziger Wohnbauträger), braucht es nur sehr „einfache“ regelmässige Nachweise.</i>		
	Dafür	Dagegen
c) Einverstanden, dass Einhaltung der Vereinbarung durch Gemeinden kontrolliert werden müssen?	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, EMO, STA, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	FDP, SST, HEV
Auch an dieser Stelle wird betont, dass der administrative Aufwand so tief wie möglich gehalten werden soll.		

Fragen 4: öffentliche Zone	Dafür	Dagegen
a) Öffentliche Zone auch für preisgünstiges Wohnen?	GN, SP, SVP, JCVP, BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	CVP, FDP, GKBUO, HEV
<p>Die Parteien sind geteilter Meinung.</p> <p>Die Gemeinden und gemeinnützigen Wohnbauträger fänden eine entsprechende Ausweitung der Nutzungsmöglichkeit in der öffentlichen Zone interessant.</p> <p>Der Hauseigentümerverband plädiert dafür, dass die entsprechende Zone für öffentliche Zwecke bzw. Teile davon bei Bedarf in die entsprechende (Wohn-)Zone umgezont wird.</p> <p><i>Stellungnahme Regierungsrat:</i> <i>Die Vernehmlassung bestärkt den Regierungsrat in der Meinung, dass der Staat nicht selber aktiv auf dem Wohnungsmarkt auftreten soll. Der Wohnungsbau soll weiterhin in dafür vorgesehenen Wohn- oder gemischten Zonen stattfinden. Der Bestimmungszweck der öffentlichen Zone soll nicht verändert werden. Will eine Gemeinde eine öffentliche Zone umwandeln, kann sie dies mit einer Zonenplanänderung tun.</i></p>		
	Dafür	Dagegen
b) Neben Gemeinden und Kanton neu auch gemeinnützige Wohnbauträger?	GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, EMO, STA, SST, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	CVP, FDP, GKBUO, HEV
<p>Der Hauseigentümerverband sieht eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung gegenüber anderen Wohnbauträgern, wenn neu in öffentlichen Zonen auch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus bauen könnten.</p>		

3 Zusammenstellung der Vernehmlassungsantworten inkl. Stellungnahme des Regierungsrates

3.1 Grundsätzlich Haltungen zur Gesetzesvorlage

Grundsätzliche <u>Zustimmung</u> zur Vorlage	<u>Kritische</u> Betrachtung der Vorlage	Grundsätzliche <u>Ablehnung</u> der Vorlage
CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	SST	FDP, BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL, HEV

3.2 Allgemeine Bemerkungen zur Gesetzesvorlage

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Das Volk hat dem Gesetzgeber den Auftrag erteilt, für die Förderung von bezahlbaren Wohnungen eine gesetzliche Grundlage zu schaffen. Wie das konkret geschehen soll, wurde mit der Annahme der Vorlage durch das Volk nicht definiert und darüber werden die Meinungen wohl auseinandergehen.</p> <p>Die CVP erachtet den vorliegenden Gesetzesentwurf aber als zweckmässig. Das geplante Wohnraumförderungsgesetz führt zu keinen Eingriffen in das private Eigentum, keinem übermässigen Einsatz von staatlichen Mitteln und es führt auch zu keiner unnötigen Bürokratie, sondern verfolgt einen liberalen Ansatz. Das Gesetz schafft primär ein Anreizsystem, indem die Gemeinden im Rahmen ihrer Zonenplanung überlagerte Zonen mit einem Nutzungsbonus für gemeinnützigen Wohnungsbau schaffen können.</p> <p>Wir sind uns bewusst, dass mit diesem Instrument kurzfristig keine preisgünstigen Wohnungen entstehen. Die Förderung von Wohnbaugenossenschaften in Nidwalden wird aber mittel- und langfristig zu günstigeren Wohnungen führen. Eine kurzfristige Wirkung wäre nur mit dem Einsatz von hohen staatlichen Mitteln oder Eingriffen in die Eigentumsgarantie möglich. Das lehnen wir aber zum heutigen Zeitpunkt ab.</p> <p>Die CVP findet es richtig, dass die Gemeinden nicht gezwungen werden, Wohnbauförderung zu betreiben. Sie sollen dies nur tun, wo dies notwendig und der Bedarf nachgewiesen ist.</p>	CVP	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Die erfolgreiche Abstimmung über die Initiative für günstigen Wohnraum erfordert nun Ideen, die zu dem vorgegebenen ambitiösen Ziel führen. Erwartungsgemäss sagte eine überwältigende Mehrheit der Stimmenden zum Wunsch nach günstigerem Wohnen ja.</p> <p>Wir stellen fest, dass sich für einen Durchschnittsverdiener die Ausgaben für die Nahrungsmittel anteilmässig verringern, die Ausgaben fürs Wohnen jedoch ansteigen. Grosszügige Räume, viel Licht und eine moderne Innenausstattung sind gefragt. Allerdings bedeutet das, dass die Kosten fürs Wohnen ansteigen. Wohnräume von heute sind nicht zum Preis einfachen Wohnens von gestern zu haben.</p> <p>In der Vernehmlassung wird die Zielsetzung günstiger Wohnraum mit dem Erhalt und der Förderung einer guten sozioökonomischen Durchmischung der Bevölkerung erweitert. Letzteres soll mit dem Ziel Förderung bezahlbaren Wohnraums gekoppelt werden.</p> <p>Ob wir damit staatspolitisch die Quadratur des Kreises anstreben, sei als Frage in den Raum gestellt. Zwei grundsätzliche Ansätze werden im Arbeitspapier des Regierungsrates genannt:</p> <p>«1) Entweder wird die Attraktivität des Wohnstandortes Nidwalden oder einzelner Regionen/ Zonen bewusst gesenkt,</p> <p>2) oder die hohen Mietpreise werden durch staatliche Massnahmen</p> <p>a) direkt (Subjektförderung) vergünstigt oder</p>	FDP	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kanton muss ein Gesetz machen, ob man will oder nicht.</p> <p>Die Frage ist <u>nicht, ob</u> es überhaupt ein Gesetz braucht – diese Frage ist mit der Volksabstimmung vom 28. September 2014 beantwortet worden – <u>sondern wie</u> das Gesetz aussieht.</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>b) indirekt (Objektförderung) vergünstigt oder beeinflusst» Gemäss Vernehmlassung fordert der Regierungsrat Massnahmen nach der Variante 2b). Der vom Stimmvolk angenommene Gegenvorschlag des Landrates (Förderung von bezahlbarem Wohnraum) zielt offenbar auf eine Objektförderung hin. Mit solchen Massnahmen würden wir uns auf grundsätzliche Änderungen in unserem marktwirtschaftlich organisierten Staatswesen einlassen. Wir begäben uns ordnungspolitisch aufs Glatteis. Einerseits würde durch die staatliche «Beeinflussung» der Mietpreise die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie beeinträchtigt. Andererseits müssten zur «Vergünstigung» der Mietpreise staatliche Zuschüsse zugeteilt, also Subventionen aus Steuergeldern gesprochen werden. Die Frage stellt sich unmittelbar: Wer bezahlt, wer kassiert? Mit Bezug auf die in diesem ordnungspolitischen und finanzpolitischen Spannungsfeld agierenden Institutionen, den Kanton und die Gemeinden, halten wir fest, dass ihre Beteiligung an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht sinnvoll ist. Aus ordnungspolitischen Gründen stehen wir einer derartigen Ausweitung des Staatsauftrages negativ gegenüber. Wir vertreten die Ansicht, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Nidwalden keine weiteren staatlichen Massnahmen aufdrängt, da solche Massnahmen hohem Masse ineffizient und unnötig wären. Dazu gibt es Beispiele. Die Gemeinde Hergiswil hat Investitionen in günstigen Wohnraum gefördert; viele der neuen, einfachen Wohnungen stehen leer. Auch die Tatsache, dass sich in Nidwalden nur wenig genossenschaftliche Organisationen dieses Problems angenommen haben, weist darauf hin, dass der Wohnungsmarkt offensichtlich spielt und sich Investoren finden, die zu vernünftigen Preisen ein Angebot auf den Markt bringen. Bereits heute können Organisationen gemeinnützigen Wohnbau betreiben. Daran änderte sich mit der vorgesehenen Gesetzgebung nichts. - Ein neues Gesetz ist folglich unnötig.</p>		
<p>Der Mangel an günstigem Wohnraum ist ein ‚gefühltes Problem‘, das einer genauen Betrachtungsweise nicht Stand hält. Das Vorhandensein von günstigeren Wohnungen unterliegt dem Konjunkturzyklus. Bis das Gesetz in Kraft ist, ist es nicht mehr nötig, was sich bei der Betrachtung des aktuellen Wohnungsmarktes bereits abzeichnet. Dass das Gesetz nicht nötig ist, zeigen auch Bestrebungen z.B. der Gemeinde Hergiswil, die die besagten Massnahmen ohne gesetzliche Grundlagen getroffen hat und einer gemeinnützigen Genossenschaft ermöglichte, günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erwerben, leider mit geringem Erfolg. Die Wohnungen sind nach fast einem Jahr noch nicht alle vermietet, sowohl die günstigen WEG-Wohnungen als auch die in den Neubauten.</p>	FDP	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Trotz reger Bautätigkeit ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Die Mietpreise schiessen ungebremst in die Höhe. Viele Familien, ältere und junge Menschen haben Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das Abstimmungsergebnis vom 28. September hat gezeigt, dass das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum auch in Nidwalden gross ist. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf nimmt der Regierungsrat das Anliegen auf und präsentiert eine langfristig ausgerichtete, zweckmässige und ausgewogene Vorlage. Die SP begrüsst die Stossrichtung der Umsetzung und erachtet die Lösungsansätze als richtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus - Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum - Preisgünstiger Wohnraum in der öffentlichen Zone 	SP	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Im Besonderen unterstützt die SP die Privilegierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern auf der Basis des Anreizsystem (Nutzungsbonus). Das System ist einfach und transparent. Auch der Vollzug und somit die Umsetzung ist verwaltungstechnisch leicht zu handhaben. Die Kernaufgabe von gemeinnützigen Bauträgern ist die Erstellung und Bewirtschaftung von bezahlbaren Wohnungen. Sie sind somit zuverlässige Partner für Leute, die auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind, wie auch für die öffentliche Hand.</p> <p>Mit der Privilegierung von gemeinnützigen Wohnbauträgern soll eine nachhaltige Wirkung auf das Wohnungsangebot erzielt werden. Eine einmal preisgünstig erstellte Wohnung bleibt dank der Kostenmiete dauerhaft preisgünstig. Die Wirkung ist über die gesamte Betriebsdauer einer Überbauung gesichert.</p> <p>① Nach Ansicht der SP ist es wichtig, dass der Nutzungsbonus auch für Überbauungen gewährt werden kann, wenn ein Grundstück im Baurecht resp. eine Überbauung im Baurecht realisiert wird.</p> <p>Die Wohnungsgrößen und damit der Wohnflächenkonsum pro Person sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Dahinter stecken einerseits der steigende Wohlstand, andererseits aber auch Veränderungen bei der Haushaltsgrösse aufgrund der Alterung der Gesellschaft. ② Die SP regt an zu prüfen, den Nutzungsbonus mit einer Flächenbegrenzung (Wohnungsgrösse) zu verknüpfen. Angemessene Wohnungsgrößen schaffen letztlich auch ein tragbares Mietniveau.</p>		<p>① Auch Bauten auf Baurechtsgrundstücken können vom Bonus profitieren.</p> <p>② Mit der Verknüpfung des Bonus mit einer Flächenbegrenzung würde das System verkompliziert. Zudem bestünde die Gefahr, dass die Wohnungen auf dem Markt nicht nachgefragt werden. Somit ist es besser, wenn der Kanton die Konzeption und Gestaltung der Wohnungen gemeinnützigen Wohnbauträgern überlässt, welche sich besser mit den sich stetig wandelnden Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt auskennen.</p>
<p>Wegen der vom Nidwaldner Stimmvolk klar angenommenen Initiative zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums muss eine gesetzliche Grundlage ausgearbeitet werden.</p> <p>Die SVP Nidwalden lehnt grundsätzlich staatliche Eingriffe in den freien Markt ab. Dieses vorliegende Gesetz lässt aber den Gemeinden je nach Bedürfnis und Engagement viel Freiraum. Ausserdem ist der Kanton nur unterstützend involviert.</p> <p>Diese Gesetzesvorlage abzulehnen, weil es keine Gesetzesgrundlage brauche, ist nicht zielführend, weil wegen der angenommenen Initiative ein Gesetz erarbeitet werden muss. Ein neuer weitergehender Vorschlag könnte die Folge sein.</p> <p>Die zeitliche Begrenzung von Gesetzen soll auch in dieser Vorlage in die Überlegung mit einbezogen werden.</p> <p>Die SVP Nidwalden ist mit der Zielrichtung dieser, wohl oder übel zu schaffenden, gesetzlichen Grundlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums einverstanden.</p>	SVP	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Eigentumsbeschränkung für Gemeindeland (Überlagerung mit einer Zone für gemeinnützige Wohnbauträger) als Option ins Spiel bringen, da sie die einfachste Möglichkeit zur Bereitstellung von Bauland für gemeinnützigen Wohnungsbau sind.</p>	JCVP	Das Gesetz sieht keine Verpflichtung vor, sondern arbeitet mit einem Anreiz.
<p>Wohnungen, welche von einer staatlichen Organisation (NSV, Pensionskasse, NKB usw.) gebaut werden, sollen preiswert sein. Anstelle von jährlichen Prämiensenkungen, soll die Nidwaldner Sachversicherung ihre Mietpreispolitik einmal hinterfragen.</p>	JCVP	Eine Vermischung der Aufgaben von staatlichen Organisationen mit der Förderung nach preisgünstigem Wohnraum ist nicht zielführend und wird klar abgelehnt.
<p>Der politische Gesetzgebungsauftrag wird anerkannt.</p>	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Leider wurde vor dem Erlass des Gegenvorschlags keine Grundsatzdiskussion geführt, ob ein Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes nötig und umsetzbar ist.</p>	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	Der Gegenvorschlag wurde im Landrat am 19. Februar 2014 mit 48:8 Stimmen und vom Nidwaldner Stimmvolk

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		am 28. September 2014 mit 71.5 % angenommen. Die Behauptung, dass im Vorfeld keine Grundsatzdiskussion stattgefunden haben soll, teilt der Regierungsrat nicht.
In den meisten Gemeinden werden durch die Korporationen preisgünstige Wohnungen angeboten.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	Wird zur Kenntnis genommen.
Tatsache ist aber, dass preisgünstige Wohnungen heute auf dem Markt kaum mehr vermietbar sind, da die Ansprüche der Mieter seit Jahren in Bezug auf Fläche, Wohnraum und Qualität stetig angestiegen sind.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	Wird zur Kenntnis genommen.
In Beckenried sind die Wohnungen im Haus am Dorfplatz 4 schwierig zu vermieten. Diese Wohnungen entsprechen eigentlichen Genossenschaftswohnungen, sind preislich wie auch aufgrund der Lage vernünftig konzipiert. Die Miete ist abhängig vom Einkommen und Vermögen. Bei der einheimischen Bevölkerung besteht eine schwache Nachfrage nach diesen Wohnungen. In vergangener Zeit mussten Mieter ausserhalb der Gemeinde gesucht werden. Aufgrund dieser Erfahrungen stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Gesetzes zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes.	BEC	Wird zur Kenntnis genommen.
Namentlich in der Gemeinde Hergiswil sind Genossenschaftswohnungen seit Monaten leer stehend, obwohl sie preislich wie auch aufgrund der Lage vernünftig konzipiert sind. Wenn in Hergiswil – wahrscheinlich die Nidwaldner Gemeinde mit den höchsten Mietzinsen – der bezahlbare Wohnraum offensichtlich nicht oder nur durch zuziehende Personen genutzt wird, ist die Notwendigkeit eines Gesetzes zur Förderung des preisgünstigen Wohnraumes zu hinterfragen.	DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	Wird zur Kenntnis genommen.
In Stansstad bietet die Stiftung Riedsunnä preisgünstige altersgerechte Wohnungen an, nach denen eine grosse Nachfrage besteht. Durch den Bezug solcher Wohnungen durch ältere Menschen werden wiederum grössere, meist preisgünstige Wohnungen frei, die auch für Familien mit Kindern geeignet sind.	SST	Dass durch altersgerechte Wohnungen preisgünstige Wohnungen für Familien frei werden können, wird nicht bestritten. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die frei werdenden Wohnungen wirklich preisgünstig sind und auch bleiben. Ohne diese Garantie kann das Thema nicht in die Vorlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums aufgenommen werden.
Vielmehr dürfte in Nidwalden ein Mangel an preisgünstigen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern bestehen. Diesbezüglich zeigt jedoch die Gesetzesvorlage keine Lösungsansätze auf.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	Die Förderung von preisgünstigem Wohneigentum entspricht nicht dem Verständnis der Volksinitiative und dessen Gegenvorschlag.
In der Praxis kann preisgünstiger Wohnraum nur angeboten werden, wenn die Gemeinden und Korporationen Land besitzen und dieses entweder selber überbauen oder zu günstigen Konditionen gemeinnützigen Institutionen anbieten.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	Dass Land zur Verfügung stehen muss, ist eine zentrale Voraussetzung. Neben Korporationen und Gemein-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		den gibt es durchaus auch private Landbesitzer.
Hierzu ist jedoch kein zusätzliches Gesetz, sondern ein Beschluss des zuständigen Organs erforderlich.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	Es ist korrekt, dass bereits heute Möglichkeiten bestehen, preisgünstigen Wohnraum zu fördern (z.B. über die Abgabe von Land an gemeinnützige Wohnbauträger).
Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Kanton Nidwalden gesamthaft genügend bezahlbare Mietwohnungen auf dem Markt angeboten werden. Die finanziellen Probleme einzelner Bevölkerungsgruppen, wie beispielsweise von Alleinstehenden mit Kindern, können und sollen nicht mit einem Wohnraumförderungsgesetz gelöst werden. Ein eigenes Wohnraumförderungsgesetz ist deshalb abzulehnen. Damit der Gesetzgebungsauftrag genügend Folge geleistet wird, ist lediglich die Planungs- und Baugesetzgebung mit minimalsten Anpassungen zu versehen.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	Das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes zielt nicht darauf ab, für soziale und wirtschaftliche Härtefälle Wohnungen zu erstellen (keine Sozialwohnungen). Die Wohnungen sollen einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung stehen, weshalb auch keine gesetzlichen Belegungsvorschriften vorgesehen sind.
Wir bezweifeln, dass im Kanton Nidwalden zu wenig bezahlbare Mietwohnungen auf dem Markt angeboten werden. Die finanziellen Probleme einzelner Bevölkerungsgruppen, wie beispielsweise von Alleinstehenden mit Kindern, können nicht mit einem Wohnraumförderungsgesetz gelöst werden. Deshalb sind wir einem Wohnraumförderungsgesetz gegenüber skeptisch eingestellt.	SST	Die Wohnungen sollen einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung stehen, weshalb auch keine gesetzlichen Belegungsvorschriften vorgesehen sind.
Der Gemeinderat Buochs erachtet es grundsätzlich als wichtig und richtig, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Auch erachtet er das Wohnraumförderungsgesetz mit der Schaffung eines Anreizsystems als richtig und politisch umsetzbar. Der Gemeinderat Buochs begrüsst explizit, dass kein gesetzlicher Zwang oder die Förderung durch staatliche Mittel ins Auge gefasst worden sind.	BUO	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Gemeinderat erachtet das Anreizsystem des Wohnraumförderungsgesetzes als grundsätzlich richtigen Ansatz und politisch umsetzbare Lösung, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Dadurch werden für die genossenschaftlichen Bauträger die Chancen für den Landerwerb erhöht. ❶ Die Gemeinden mit Landbesitz müssten ihrerseits ihre Verpflichtung wahrnehmen und ihr Land zukünftig favorisiert gemeinnützigen Institutionen zu normalen Konditionen im Baurecht anbieten. Ob und inwiefern diesbezüglich eine Ergänzung in der Gesetzgebung gemacht werden könnte ist zu überprüfen.	EMT	Wird zur Kenntnis genommen. ❶ Es hilft, wenn Gemeinden von sich aus genossenschaftliche Bauträger beim Landerwerb unterstützen. Die Gemeinden sollen jedoch nicht gesetzlich verpflichtet werden, Land nur noch gemeinnützigen Bauträgern abgeben zu dürfen.
Der Gemeinderat erachtet es als wichtig und richtig, preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Einerseits sind bezahlbare Wohnungen in Stans und anderswo Mangelware und andererseits hat das sehr klare Abstimmungsresultat der kantonalen Abstimmung vom 28. September 2014 mit einem Ja-Anteil von 71.5% (in Stans sogar 76.7%) auch den unbedingten Bedarf aus der Bevölkerung aufgezeigt. Mit dem vorliegenden Gesetz ist zu erwarten, dass langfristig vermehrt preisgünstiger Wohnraum in Nidwalden entsteht. Kurzfristig wird die Gesetzesvorlage diesbezüglich kaum Verbesserungen bringen, was mit anderen Ansätzen auch kaum zu erreichen wäre. Der Gemeinderat erachtet das Wohnraumförderungsgesetz mit der Schaffung eines Anreizsystems als richtig und politisch umsetzbar. Er begrüsst explizit, dass kein gesetzlicher Zwang oder die Förderung durch staatliche Mittel ins Auge gefasst worden sind. Neben der Thematik des preisgünstigen Wohnraums ist die demo-	STA	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>grafische Entwicklung auch für Nidwalden jetzt und in Zukunft ein Schwerpunktthema. Die Bevölkerung wird immer älter. Gleichzeitig wohnen betagte Menschen häufig in grösseren, älteren und meistens günstigeren Wohnungen. Ein Umzug in kleinere, neuere Wohnungen wäre oft teurer und wird somit nicht in Betracht gezogen. Damit werden einerseits familientaugliche, grössere und bezahlbare Wohnungen nicht verfügbar und andererseits leben betagte Menschen in Wohnungen, die oft nicht altersgerecht sind. Der Gemeinderat erarbeitet zurzeit das Projekt Alter 2030, wo im Grundsatz die drei Aspekte Wohnen, öffentlicher Raum und Betreuung beleuchtet werden. Dies mit der Zielsetzung, Stans altersgerechter zu machen und speziell im Wohnbereich, altersgerechte Wohnungen zu fördern, damit ältere Menschen möglichst lange zu Hause wohnen können, mit der erforderlichen Betreuung, Dienstleistung und Nachbarschaftshilfe. Bei der Realisation von altersgerechten Wohnungen stehen ähnliche Fragen im Raum, wie beim Bau von preisgünstigen Wohnungen – auch im Bereich Alterswohnungen müssen preisgünstige Wohnungen entstehen, damit diese allen Schichten zur Verfügung stehen und somit von den älteren Menschen auch gemietet werden können. ❶ Deshalb erachtet es der Gemeinderat als zwingend, beim Wohnraumförderungsgesetz die Anreizgrundsätze auch für altersgerechte Wohnungen anzuwenden. Die Vorlage soll für preisgünstigen <i>und / oder altersgerechten</i> Wohnraum gelten.</p>		<p>❶ Dass durch altersgerechte Wohnungen preisgünstige Wohnungen für Familien frei werden können, wird nicht bestritten. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die frei werdenden Wohnungen wirklich preisgünstig sind und auch bleiben. Ohne diese Garantie kann das Thema nicht in die Vorlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums aufgenommen werden.</p>
<p>Dem vorliegenden Gesetzesentwurf ist zu attestieren, dass er fast nur „Kann-Formulierungen“ enthält und den Gemeinden beim Vollzug einen grossen Handlungsspielraum lässt. Dies spricht für die Vorlage.</p>	BEC, BUO, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Andererseits zeigt sich bei genauer Betrachtung, dass das Gesetz faktisch nur umgesetzt werden kann, wenn die Gemeinden oder Korporationen eigenes Land einbringen können.</p>	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	
<p>Dazu brauchen wir aber kein neues Gesetz.</p>	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL	
<p>Der Regionalverband Zentralschweiz ist gerne bereit, seine Dienstleistungen vermehrt auch im Kanton Nidwalden anzubieten. An der Neugründung einer Genossenschaft interessierte Kreise haben die Möglichkeit, gratis bis zu 10 Beratungsstunden zu beziehen. Wir laden Kanton und Gemeinden ein, dem Verband als Mitglied beizutreten und freuen uns auf eine Kontaktaufnahme.</p>	VGW	Das Angebot wird verdankt.
<p>Als bürgerliche Dachorganisation des preisgünstigen Wohnungsbaus mit über 400 angeschlossenen Wohnbaugenossenschaften ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum ein primäres Ziel von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften. Dabei steht der Verband für eine nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne einer Hilfe zur eigenverantwortlichen Selbsthilfe ein.</p> <p>WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften unterstützt den vorliegenden Gesetzesentwurf in allen relevanten Punkten.</p> <p>Einführend möchten wir die aus unserer Sicht von den verantwortlichen Personen optimale Erarbeitung der notwendigen Grundlagen hervorheben. Der vorliegend dokumentierte Prozess, welcher am 28. September 2014 mit der deutlichen Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative der SP und JUSO durch die Bevölkerung von Nidwalden begann, kann für ähnliche Projekte dieser Art in anderen Kantonen wegweisend sein. Als Resultat dieser Arbeiten ist eine sowohl breite wie teilweise auch sehr detailliert Informationsbasis entstanden, welche unseres Erachtens eine optimale Grundlage zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis bürgerlicher Grundwerte darstellt und die Thematik ganzheitlich zu beleuchten vermag.</p> <p>Insbesondere aus den gut organisierten und moderierten</p>	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Workshops vom 31. März bzw. 3. Dezember 2015, bei welchen wir unsere Vorstellungen und Inputs bereits aktiv einbringen durften, konnten unseres Erachtens wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, die massgeblich in den nun vorliegenden Vernehmlassungsentwurf eingeflossen sind. Als Resultat dieser aktiven Partizipationsmöglichkeiten aller relevanten Interessensgruppen ist dieser Entwurf breit abgestützt.</p> <p>Die Grundpfeiler des vorliegenden Entwurfs des Wohnraumförderungsgesetzes WRFG beinhalten eine indirekte (Objekt-)Förderung mit dem Ziel, dass zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum entsteht. Dies im Gegensatz zur direkten Vergünstigung von Wohnkosten finanziell schwacher Haushalte durch a Fonds perdu- Direktzahlungen (Subjekthilfe), welche zwar kurzfristig wirken, das Problem der Wohnraumverknappung aber nicht nachhaltig zu lösen vermögen. Durch die Objektförderung kann in Absprache mit den Gemeinden dem Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt durch eine segment-spezifische Erhöhung des Wohnraumangebots begegnet werden. So wird die gewünschte sozioökonomische Durchmischung ohne Senkung der Wohnattraktivität des Kantons und ohne wiederkehrende kostenintensive Direktzahlungen erreicht.</p> <p>Baugenossenschaften streben aus eigenem Antrieb danach, gesunden, qualitativ hochwertigen und trotzdem preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Sie waren und sind dabei stets Vorreiter in Sachen Innovation, Gebäudeunterhalt und Nachhaltigkeit. Wir sind überzeugt, dass die vorliegenden Vorschläge in vielen Belangen eine bessere, griffigere und in der Umsetzung nachhaltigere Lösung darstellen als die ursprünglichen Forderungen der SP und JUSO und damit ein Instrument zur nachhaltigen Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus geschaffen wird.</p>		
Für den Verein Wohnwandel Nidwalden ist es gemäss demografischer Veränderung sehr wichtig, dass der preisgünstige Wohnraum gefördert wird. Probleme der Zukunft können damit gemildert werden. Dieses Gesetz unterstützt auch das generationendurchmischte Wohnen und unterstützt somit ganz unser Ziel.	WWNW	Wird zur Kenntnis genommen.
Gerne nehmen wir an der externen Vernehmlassung zum Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) vom Kanton Nidwalden teil. Als anerkannte Baugenossenschaft mit Sitz in Luzern sind wir bereits mit Liegenschaften in der Gemeinde Hergiswil NW präsent. Wohnraumförderung ist für uns ein sehr aktuelles Thema, welches wir als gemeinnützige Baugenossenschaft durch unsere Bautätigkeit aktiv mitgestalten	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

3.3 1. Beteiligung des Kantons und der Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus

3.3.1 Befürworten Sie, dass sich Kanton und Gemeinden an anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen können? (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 WRFG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Eine Beteiligung von Kanton und Gemeinden an gemeinnützigen Wohnbauträger können wir uns sehr gut vorstellen. Da solche Wohnbaugenossenschaften in Nidwalden nur schwach vertreten sind, könnte eine solche Beteiligung den Wert, den Anreiz und die	CVP	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Motivation für preisgünstige Wohnungen steigern.		
Es ist schon heute den Gemeinden freigestellt sich mit der Zustimmung der entsprechenden Organe an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus zu beteiligen. Dies soll auch so bleiben.	SVP	Dahingehend gibt es keine Änderungen für die Gemeinden.
Bei diesem Gesetzesartikel ist es wichtig, dass es eine „Kann-Formulierung“ ist.	JCVP	Wird unterstützt.
Beteiligung im Rahmen der finanziellen Möglichkeit, explizit Kann-Formulierung.	BUO, STA	
Beteiligung im Rahmen der finanziellen Möglichkeit soll gegeben sein, Kann-Formulierung wird begrüsst.	EMT	
Der Gemeinderat begrüsst ausdrücklich, dass neben der öffentlichen Hand ausschliesslich anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus in den Genuss der Privilegierung kommen. Somit sind der Vollzug und die Kontrolle einfach und klar geregelt. Es ist auch grundsätzlich richtig, dass bestehende Nidwaldner Wohnbaugenossenschaften in den Vernehmlassungsprozess eingebunden sind.	STA	Wird zur Kenntnis genommen.
Eine Beteiligung von Kanton und Gemeinden an gemeinnützigen Wohnbauträger können wir uns vorstellen.	GKBUO	Wird zur Kenntnis genommen.
Der Regionalverband ist offen für gemeinnützige Wohnbauträger wie <ul style="list-style-type: none"> - Genossenschaften - Stiftungen - AG, welche die Bestimmungen der Gemeinnützigkeit erfüllen und auch <ul style="list-style-type: none"> - Fördermitglieder / Sponsoren - Assoziierte Mitglieder wie Gemeinden, Kantone usw. 	VGW	Wird zur Kenntnis genommen.
Eigenverantwortung und gemeinsame Selbsthilfe bilden das Fundament des bürgerlich orientierten genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Es geht nicht darum, betroffene Bevölkerungsschichten einfach mit finanziellen Mitteln zu unterstützen und so im Rahmen der Subjekthilfe mittels Direktzahlungen an betroffene Haushalte die Symptome des Wohnungsproblems zu bekämpfen, sondern es gilt, die Ursachen des Problems anzugehen. Der preisgünstige Wohnungsbau baut, vielfach in Koordination und Absprache mit den lokalen Gemeinwesen, genau den Wohnraum, welcher dem Bedürfnis der betreffenden Bevölkerung entspricht und dies ohne Berücksichtigung der besten Renditeaussichten. Dadurch wird es den betroffenen Personen ermöglicht, eine adäquate und gute Wohnung zu fairen Preisen zu mieten. Durch die Beteiligung der Gemeinwesen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird es breiteren Bevölkerungsschichten möglich, ohne zusätzliche direkte staatliche Hilfe in Eigenverantwortung selbstständig ihren Lebensunterhalt zu bestreiten. Diese Personen fühlen sich zurecht nicht vom Staat unterstützt, sondern sind in der Lage, sich selbst zu helfen. Als positiver Nebeneffekt dieses Systems der Objekthilfe sinken im Idealfall auch die Sozialausgaben der entsprechenden Gemeinwesen, da die betreffenden Personen keine oder geringere Ergänzungsleistungen und Wohnungszuschüsse beantragen müssen. Durch den Umstand, dass als Folge von günstigeren Mieten den mittelständischen Haushalten mehr finanzielle Ressourcen für den Konsum zur Verfügung stehen, führen die Investitionen in den preisgünstigen Wohnungsbau zu einer Stimulierung des Privatkonsums, welcher sich in einer Erhöhung der (Steuer-) Einnahmen beim Kanton und den Gemeinden niederschlägt. Die Beteiligungen des Kantons und der Gemeinden an den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bedeuten weiter keine a Fonds perdu-Beiträge, sondern werden in Form von Anteilsscheinen oder Darlehen ausgewiesen. So können diese zu einem späteren Zeitpunkt wieder an die Gemeinwesen zurückbezahlt werden.	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Das Instrument der Beteiligung an gemeinnützigen Wohnbauträgern ist ein sehr effizientes und marktnahes Werkzeug zur Bekämpfung des segmentspezifischen Wohnungsmangels. Wie im Grundlagenbericht bezahlbares Wohnen vom 28. Mai 2015 in Kapitel 3.1.1 richtig festgehalten wird, wäre aufgrund der Marktdimension ein direktes finanzielles Engagement des Kantons kaum zielführend. Die von den gemeinnützigen Wohnbauträgern zusätzlich in Form von Eigen- und Fremdkapital generierten Mittel erzeugen jedoch einen zusätzlichen Hebel, welcher die Wirkung der von den Gemeinwesen eingesetzten Mittel vervielfacht (sog. Leverage Effekt). So kann mit weniger eingesetzten finanziellen Ressourcen eine grössere Wirkung auf dem Wohnungsmarkt Nidwalden erzielt werden.</p> <p>Weiter sind im Rahmen der zweiten Etappe der Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG Bestrebungen im Gang, dem preisgünstigen Wohnungsbau eine stärkere Gewichtung zu geben. Insbesondere soll neu bei den Planungsgrundsätzen einerseits explizit das Ziel, auch Haushalte mit geringem Einkommen mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, statuiert und andererseits die gesetzlichen Grundlagen für eine Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus aus den Erträgen der beschlossenen Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen geschaffen werden. So könnten diese Erträge zukünftig auch direkt in die Beteiligungen des Kantons und der Gemeinden an entsprechenden Wohnbauträger verwendet werden und so die Finanzierung dieses Instruments zu einem grossen Teil sichern.</p> <p>Aus den genannten Gründen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften dass sich Kanton und Gemeinden an anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen können.</p>		
„können“ ersetzen durch „sollen“	WWNW	Vorschlag wird abgelehnt.
<p>Durch die Beteiligung der Gemeinwesen an anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus können deren finanzielle Ausgangslage zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wesentlich verbessert werden. Weniger gut situierten Bevölkerungsschichten wird es möglich, ohne zusätzliche direkte staatliche Hilfe, ihren Lebensunterhalt selbstständig zu bestreiten.</p> <p>Durch den Umstand, dass als Folge von preisgünstigem Wohnraum den mittelständischen Haushalten mehr finanzielle Ressourcen für den Konsum zur Verfügung stehen, führen die Investitionen in den preisgünstigen Wohnraum zu einer Stimulierung des Privatkonsums, welcher sich in einer Erhöhung der Steuereinnahmen niederschlägt.</p>	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

NEIN	FDP, BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL, HEV	
<p>Eine Beteiligung des Kantons und der Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird abgelehnt. Aus ordnungspolitischen und finanzpolitischen Gründen stehen wir einer derartigen Ausweitung des Staatsauftrages negativ gegenüber. Wir meinen, dass sich aufgrund der Sachlage auf dem Wohnungsmarkt in Nidwalden keine weiteren staatlichen Massnahmen aufdrängen. Wir stellen fest, dass sich in Nidwalden auch wenig genossenschaftliche Organisationen dieses Problems angenommen haben, was darauf hinweist, dass der Wohnungsmarkt offensichtlich spielt und sich Investoren finden, die Angebote zu vernünftigen Preisen auf den Markt bringen.</p> <p>① Mit Zustimmung der entsprechenden Organe kann sich die öffentliche Hand bereits heute an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen. Daran ändert sich auch mit der vorgesehenen Gesetzgebung nichts.</p>	FDP	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>① Grundsätzlich gilt das Gesetzmässigkeitsprinzip, welches besagt, dass staatliches Handeln auf gesetzlichen Grundlagen zu basieren hat. Gemäss Art. 27 Abs. 1 der Kantonsverfassung sind die Gemeinden zuständig für das Wohnungswesen. Für die Gemeinden</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Ein neues Gesetz ist unnötig.		bräuchte es demnach keine neue gesetzliche Bestimmung. Soll sich der Kanton ebenfalls an gemeinnützigen Wohnbauträgern beteiligen können, braucht es jedoch zwingend die neue gesetzliche Grundlage.
Die Beteiligung von Kanton und Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird abgelehnt: <ul style="list-style-type: none"> - Die Organisationen haben in der Regel nicht ein Geldproblem, sondern vielmehr ein Anlageproblem. - ① Mit Zustimmung der entsprechenden Organe kann sich die öffentliche Hand bereits heute an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen. An der Notwendigkeit der Zustimmung der zuständigen Organe ändert sich auch mit der vorgesehenen Formulierung nichts. Die Bestimmung ist daher überflüssig.	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL Es handelt sich um eine Kann-Formulierung. Wenn Beteiligungen nicht gefragt sind (wie hier dargestellt), werden auch keine gesprochen. ① Grundsätzlich gilt das Gesetzmässigkeitsprinzip, welches besagt, dass staatliches Handeln auf gesetzlichen Grundlagen zu basieren hat.	
Eine Beteiligung gemäss Art. 4 WRFG des Kantons NW und Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sehen wir als problematisch. Unseres Erachtens handelt es sich dabei um eine Art „PPP“ (Private Public Partnership, d.h. öffentliche Aufgaben werden von Privaten wahrgenommen). ① Gemäss Literatur und Rechtsprechung stellt sich bei einer Beteiligung der öffentlichen Hand sogleich die Frage, ob dann das Submissionsrecht (öffentliche Ausschreibung) auf diese Organisationen Anwendung findet bzw. finden muss. Unseres Erachtens müsste dies bejaht werden, da öffentliche Steuergelder verwendet würden.	HEV	① Es kommt auf z.B. die Art und Höhe der Beteiligung an, ob die Organisation dem Submissionsrecht unterliegt. Bei einem Entscheid, sich an einem gemeinnützigen Wohnbauträger zu beteiligen, ist dieser Punkt jedoch zu prüfen und zu berücksichtigen.

3.4 2. Überlagerte Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus

3.4.1 2a) Befürworten Sie, dass der Kanton den Gemeinden ermöglicht, überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus festzulegen (Anreizsystem)? (Art. 57a ff PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Im Wissen darum, dass bei der letzten Revision des Baugesetzes Nutzungsboni abgeschafft worden sind, befürworten wir dieses Instrument. Damit wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau der erforderliche Anreiz geschaffen. Ohne einen solchen Anreiz wäre die Wohnbauförderung nicht durchführbar oder sie wäre nur mit grossem finanziellem Aufwand seitens des Staates oder einer Überregulierung und Eingriffe in das private Eigentum zu realisieren.	CVP	Wird zur Kenntnis genommen. ① Gemeinnützige Wohnbauträger sind eher interessiert an grösseren Projek-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Letzteres lehnen wir entschieden ab.</p> <p>① Bei der Einführung überlagerten Zone mit Nutzungsbonus stellt sich uns die Frage, ob Projekte nicht eine gewisse Grösse haben müssen bezüglich Anzahl Wohnungen oder Parzellengrösse.</p>		<p>ten/Überbauungen. Daher ist eine entsprechende Beschränkung auf Projekte mit einer gewissen Grösse nicht erforderlich.</p>
<p>Es ist den Gemeinden freigestellt ob sie bei Bedarf und/oder bei Möglichkeit einen Nutzungsbonus in überlagerten Zonen festlegen. Guter föderaler Ansatz.</p>	SVP	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In Frage kommen jedoch vor allem Neueinzonungen, was die Wirksamkeit des Anreizsystems in Frage stellt.</p> <p>Überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind aus vorgenannten Gründen schwierig zu realisieren.</p>	SST	<p>Die Anwendung der überlagerten Zone mit Nutzungsbonus kann auch in bestehenden Zonen z.B. anstelle einer generellen Aufzoning angewendet werden (→ bedingte Aufzoning).</p>
<p>Nachdem im neuen kantonalen Baugesetz grundsätzlich alle Boni abgeschafft worden sind, fragen wir uns, ob dies nicht wieder zu einer Aufweichung dieser Haltung führen wird und neue Anträge für zusätzliche Boni zur Aufnahme ins Baugesetz erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich stimmen wir dieser Absicht einer überlagerten Zone aber zu. Mit einem NEIN würde die Umsetzung dieses Gesetzes WRFG gar nicht durchführbar oder es brauchte einen finanziellen Aufwand des Staates. Zudem lehnen wir jegliche Eingriffe und Regulierungen ins private Eigentum durch den Staat ab.</p> <p>① Als Hinweis: Nach unserer Ansicht müsste aber auch eine minimale Parzellengrösse oder eine Mindestanzahl von Wohnungen vorgegeben werden.</p>	GKBUO	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>① Gemeinnützige Wohnbauträger sind eher interessiert an grösseren Projekten/Überbauungen. Daher ist eine entsprechende Beschränkung auf Projekte mit einer gewissen Grösse nicht erforderlich.</p>
<p>Nutzungsboni sind ein zielführender Weg, um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zu unterstützen. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn die Bodenpreise dem Ziel von günstigem Wohnraum zuwiderlaufen. Allerdings ist hier darauf zu achten, dass diese potenziellen Boni nicht dazu verleiten, höhere Preise einzufordern!</p> <p>Die Erfahrung in andern Kantonen und Gemeinden zeigt auch, dass die Ausnützungsboni zu einem Zielkonflikt führen können: Städtebauliche Aspekte stehen oft im Widerspruch zum Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Somit sind Konzessionen notwendig und die Einsicht, dass Quartierteile mit gemeinnützigem Anteil möglicherweise einen andern Charakter aufweisen.</p>	VGW	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Grundsätzlich Vertritt WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften den Standpunkt, dass die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus nicht primär durch starre Regulatorien und Vorgaben erreicht werden kann, sondern vielmehr durch Anreize und gute Rahmenbedingungen. Die vorliegende Massnahme ist ein gutes Beispiel dafür, wie die Schaffung von entsprechenden Anreizen und Rahmenbedingungen ohne ein direktes finanzielles Engagement des Kantons und der Gemeinden gelingen kann.</p> <p>Angesichts der allgemeinen Verknappung und infolgedessen Verteuerung von Bauland bedeutet der Zugang zu Land und bestehenden Immobilien, welche sich für den preisgünstigen Wohnungsbau eignen, eine Grundvoraussetzung, damit entsprechender Wohnraum entstehen kann. Die Gewährung einer höheren Ausnützung im Rahmen der überlagerten Sondernutzungszonen gibt den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Möglichkeit, sich beim Erwerb von Bauland gegenüber privaten Investoren zu behaupten und trotzdem preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Dies da die Landkosten nach dem Modell der Kostenmiete auf mehr Wohneinheiten abgewälzt werden können.</p> <p>Die Gemeinden können den stark divergierenden Ausgangssituationen in den verschiedenen Regionen des Kantons am besten Rech-</p>	WCH	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>nung tragen und die zur Verfügung stehenden Instrumente unter Berücksichtigung der raumplanerischen Aspekte zielgerichtet einsetzen. Aus diesem Grund erachten wir es als sinnvoll, dass das kantonale Recht eine überlagernde Zone für den preisgünstigen Wohnungsbau definiert und es den Gemeinden überlässt, diese gemäss ihren konkreten Bedürfnissen einzusetzen.</p> <p>Das vorliegende Anreizsystem kann weiter sowohl bei Ein-, Auf- und Umzonungen wie auch bei bestehenden Zonen eingesetzt werden. Im Gegensatz dazu käme eine starre Verpflichtung in Form von definierten Anteilen preisgünstiger Wohnungen bei bestehenden Zonen einer entschädigungspflichtigen materiellen Teileignung der betroffenen Grundstücke gleich. Dieses Instrument hätte, eine entsprechende Gesetzesgrundlage vorausgesetzt, nicht absehbare finanzielle Konsequenzen für die anwendenden Gemeinden und würde dementsprechend kaum eingesetzt. Auch wäre in diesem Fall der administrative Aufwand auf Seiten der Behörden kaum abzuschätzen.</p> <p>Aus den genannten Gründen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften dass der Kanton den Gemeinden ermöglicht, überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus festzulegen (Anreizsystem).</p>		
<p>Die Gewährung eines Nutzungsbonus (höhere Ausnützung) im Rahmen von überlagerten Zonen gibt den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Möglichkeit, sich beim Erwerb von Bauland gegenüber privaten Investoren besser zu behaupten und trotzdem preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Die Landkosten können nach dem Modell der Kostenmiete über mehr Nutzfläche auf mehr Wohneinheiten verteilt werden.</p> <p>Ein-, Auf- und Umzonierungen sollen von Nutzungsbonus gleichermaßen profitieren können.</p>	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

NEIN	FDP, GN, BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL, HEV	
<p>In welchen bestehenden Zonen überlagerte Zonen geschaffen sollen und von den Bürgern genehmigt werden, ist vom Einzelfall abhängig. Ausser bei Neueinzonungen wird es schwierig, wenn nicht gar unmöglich, solche Gebiete zu finden. Beispielsweise in einer Kernzone ist es kaum realistisch, ein Gebiet mit einer Sonderzone zu überlagern. Erstens wird es kaum möglich sein, Land zu günstigen Konditionen an eine Genossenschaft zu verkaufen. Zweitens würden sich die Umbewohner begründet benachteiligt fühlen, wenn sie selber von einem solchen Bonus nicht profitieren könnten.</p> <p>Die raumplanerischen Voraussetzungen haben sich seit dem 1. Mai 2014 in Art. 1 Abs. 2abis des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes dahingehend verändert, dass die Entwicklung unserer Siedlungen grundsätzlich nach innen zu erfolgen hat. Eine sachgerechte Umsetzung erfordert ohnehin eine vertiefte Analyse des Gemeindegebietes, damit eine moderate Nachverdichtung oder Aufzonung gemacht werden kann.</p> <p>Fakt ist, dass sich viele unbebaute Bauzonenflächen im Besitz der Korporationen befinden. Die Korporationen erfüllen heute schon verschiedene Aufgaben, die den Staat entlasten.</p> <p>Überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind aus eigentumsrechtlichen, vollzugstechnischen, ordnungspolitischen und staatspolitischen Gründen abzulehnen.</p>	FDP	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Die Frage stellt sich, in welchen Gebieten überlagerte Zonen geschaffen und von den Bürgern genehmigt werden sollen. Wenn kein neues Land eingezont werden kann, - was im Kanton Nidwalden bei fast allen Gemeinden der Fall ist - wird es schwierig, wenn nicht gar</p>	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, WOL (SST)	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>① Es liegt in der Natur der Sache, dass die</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>unmöglich, solche Gebiete zu finden. Beispielsweise in einer Kernzone ist kaum realistisch, dass ein Gebiet mit einer Sonderzone überlagert wird. Wer will in einer solchen Zone Land an eine Genossenschaft zu günstigen Konditionen verkaufen? Und welche Bewohner wollen dann umgeben sein von Gebieten, welche von einem Bonus profitieren können?</p> <p>Zudem scheint uns eine solche überlagerte Zone aus raumplanerischer Sicht problematisch. Seit dem 1. Mai 2014 ist in Art. 1 Abs. 2a^{bis} des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes fixiert, dass die Entwicklung unserer Siedlungen grundsätzlich nach innen zu erfolgen hat. Für eine sachgerechte Umsetzung der neuen Bestimmungen ist eine vertiefte Analyse des Gemeindegebietes notwendig. Die Gemeinden haben namentlich jene Gebiete zu bezeichnen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die durch eine moderate Nachverdichtung oder Aufzoning im Bestand erhalten aber doch verdichtet werden sollen - die aufgrund ihres Alters oder besonderer Eignung erheblich aufgezonnt werden sollen. <p>Nach unserer Auffassung sind diese Aufgaben unabhängig von der Eigentümerschaft durchzuführen. ❶ Wenn ein sinnvolles Verdichtungs- resp. Aufzoningspotenzial besteht, wäre es doch geradezu im Widerspruch zu den Zielen des Wohnbauförderungsgesetzes, wenn diese Potenziale nur genutzt werden dürfen, wenn Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus Grundeigentümer wären.</p> <p>Ferner gilt es zu bedenken, dass sich im Kanton Nidwalden überbaute Bauzonenflächen vielfach im Besitz der Korporationen befinden. Die Korporationen werden wohl kaum eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus gründen, die ihre eigenen Wohnungen konkurriert. Es ist auch zu bedenken, dass die Korporationen teilweise öffentliche Aufgaben wahrnehmen [z. B. Unterhalt Schutzwald] und die Defizite mit Baurechtszinsen und Mieterträgen quersubventionieren.</p> <p>Überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind aus vorgenannten Gründen abzulehnen.</p>		<p>Gewährung eines Nutzungsbonus mit Bedingungen verknüpft wird. Im Gegensatz zur Darstellung dieser Gemeinden stellt jedoch gerade der Nutzungsbonus für gemeinnützige Wohnbauträger eine Möglichkeit dar, Verdichtungspotential zu erschliessen, welches ohne den gemeinnützigen Hintergrund womöglich weniger Realisierungschancen hätte. Weiter ist anzumerken, dass in der Praxis kaum ein x-beliebiges Gebiet mit einer überlagerten Zone mit Nutzungsbonus für anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus überlagert wird, sondern wohl eher solche Gebiete, für welche bereits ein entsprechender gemeinnütziger Wohnbauträger als Eigentümer oder Käufer vorhanden ist.</p>
<p>Es werden die wichtigsten Landbesitzer im Kanton Nidwalden, das sind namentlich Private und Korporationen, klar benachteiligt. ❶ Diese Ungleichbehandlung lehnen wir ab.</p> <p>Das Anreizsystem mit Nutzungsbonus für bezahlbaren Wohnraum unter Voraussetzung entsprechender Bauträger hebt die Qualitätsanforderungen an Gestaltungspläne aus. ❷ Da davon auszugehen ist, dass die überlagerten Zonen in vielen Fällen Gestaltungsplangebiete betreffen, werden diese Qualitätsanforderungen und die entsprechenden Verfahren umgangen. Dies ist raumplanerisch zumindest fragwürdig und verfahrenstechnisch stossend. Allenfalls sogar rechtlich widersprüchlich, da im geltenden Baugesetz für Gestaltungsplangebiete die Kriterien für die Gewährung eines Bonus abschliessend genannt sind.</p> <p>❸ Rechtsunsicherheit bei Kumulieren von Flächenbonus zu Gestaltungsplan-Bonus: wird das Baufeld auf den zukünftigen möglichen Bauträger, der den Bonus beanspruchen dürfte, ausgerichtet, müsste auch das maximal mögliche Volumen mit allen kumulierbaren Boni in den Gestaltungsplänen dargestellt und vor Ort profiliert werden. Dies fördert die Unsicherheit, was effektiv in diesen Gebieten zukünftig gebaut wird bzw. gebaut werden kann.</p>	HEV	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>❶ Eine Bevorzugung ist gerechtfertigt, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger günstigere Wohnungen anbieten (z.B. weil sie keine Gewinne ausschütten) und die Administration der öffentlichen Hand auf einem bescheidenen Niveau halten.</p> <p>❷ Der Gestaltungsplan und dessen Qualitätskriterien werden nicht angetastet. Möchte der Bauherr in den Genuss des Gestaltungsplanbonus kommen, hat er weiterhin dieselben Qualitätskriterien zu erfüllen.</p> <p>❸ Das Kumulieren der Boni ist geregelt und führt zu keiner Rechtsunsicherheit.</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		<p>Findet der Bonus für gemeinnützige Wohnbauträger nicht „Platz“ im Gestaltungsplan (Höhe o. Breite der Bauten), gibt es zwei Varianten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entweder der Bauherr beschränkt sich auf die gemäss geltendem Gestaltungsplan maximal mögliche zusätzliche Ausnützung (z.B. bezüglich Baufelder) • oder der Bauherr lanciert eine Revision des Gestaltungsplans. <p>Somit ist eine vorgängige Profilierung des möglichen zusätzlichen Bonus nicht notwendig.</p>

3.4.2 2b) Befürworten Sie, dass nur anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus den Nutzungsbonus gemäss Art. 57c PBG beanspruchen können? (Art. 57b PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Es steht bei Möglichkeit, einen Nutzungsbonus zu beanspruchen und jedem Landeigentümer steht es frei, eine anerkannte Organisation z.B. eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen.	SVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Siehe auch 2c)	CVP, GKBUO	
Der Kanton kann so ein mühsames und kostenintensives Controlling umgehen.	JCVP	Dies ist der Hauptgrund, warum diese Lösung gegenüber anderen Varianten, wie Preisgünstigkeit definiert und durchgesetzt werden könnte, bevorzugt wurde.
Der Gemeinderat begrüsst die Regelung, dass nur anerkannte gemeinnützige Wohnbauträger vom Privileg des zusätzlichen Geschosses oder der erhöhten Ausnützung profitieren können. Damit ist die Kontrolle und der Vollzug direkt durch die Organisationsform und die statuarischen Grundlagen gegeben und der bürokratische Aufwand klein gehalten.	EMT	
Bei andern Anbietern ist der dauerhafte Entzug der Spekulation nicht gesichert, denn bei einem späteren Verkauf mit Gewinnabsicht verfällt der preisgünstige Wohnraum der Spekulation. Bei anerkannten gemeinnützigen Wohnbauträgern ist jedoch über die Statuten und weitere Vereinbarungen (wie Kauf- oder Baurechtsverträge) sicherzustellen, dass bei ① Liquidation oder bei einem ② Verkauf der erzielte Gewinn dem gemeinnützigen Wohnungsbau übereignet wird.	VGW	<p>① Liquidationsdividenden sind gemäss Art. 37 Abs. 1 Bst. d. der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger zuzuwenden.</p> <p>② Ein Verkauf ist,</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		<p>sobald der Bonus in Anspruch genommen wird, nur an einen anderen gemeinnützigen Wohnbauträger möglich (Veräusserungsbeschränkung).</p> <p>Die Veräusserungsbeschränkung fällt dahin, wenn die Bau- und Zonenplanung dahingehend angepasst wird, dass der Bonus in die Grundnutzung integriert wird. Dies erfordert wiederum einen Gemeindeversammlungsbeschluss (wie die Anwendung der überlagerten Zone seinerzeit auch).</p>
<p>Es gilt sicherzustellen, dass der geplante Nutzungsbonus gemäss Art. 57c PBG an klare Vorgaben und Bedingungen in Bezug auf den Wohnbauträger geknüpft wird. Mit der vorliegenden Regelung kann Gewähr dafür geboten werden, dass der Nutzungsbonus nachhaltig dem definierten Zweck, preisgünstigen Wohnraum in Nidwalden zu erstellen und anzubieten, zugutekommt.</p> <p>Die durchschnittlichen Mietpreise bei gemeinnützigen Wohnbauträgern sind im Durchschnitt rund 20 Prozent tiefer als vergleichbare Marktmieten. Dies obwohl Baugenossenschaften qualitativ hochwertig Bauen und energetisch als Vorreiter in der Baubranche gelten. Die günstigen Mieten sind das Resultat von nachhaltigem Umgang mit den finanziellen Ressourcen über die Zeitachse hinweg: Die anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus verzichten auf Gewinnmaximierung und -Ausschüttung und stellen so sicher, dass das eingesetzte und erwirtschaftete Kapital vollumfänglich dem preisgünstigen Wohnungsbau zugutekommt (vgl. dazu auch die Argumentation zur Frage 2c).</p> <p>Die Einschränkung auf anerkannte gemeinnützige Wohnbauträger kann mit geringen Ressourcen auf Seiten der Verwaltung schlank umgesetzt werden und verhindert eine ressourcenintensive Aufblähung der öffentlichen Verwaltung. Mit diesem System können die Mietzinsberechnungen wie auch die Belegung der Wohnungen an die gemeinnützigen Wohnbauträger delegiert werden, da sich diese Organisationen an dem Modell der Kostenmiete orientieren und Gewähr dafür bieten, dass die Wohnungen bedarfsgerecht am Markt vergeben werden.</p> <p>Aus den genannten Gründen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften dass nur anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus den Nutzungsbonus gemäss Art. 57c PBG beanspruchen können.</p>	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.
„anerkannt“ = Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)	WWNW	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Mit der vorliegenden Regelung kann Gewähr dafür geboten werden, dass der Nutzungsbonus nachhaltig dem eigentlichen Zweck, preisgünstiger Wohnraum in Nidwalden zu erstellen und anzubieten, zugutekommt.</p> <p>Die Einschränkung auf anerkannte gemeinnützige Wohnbauträger kann mit wenig Verwaltungsaufwand umgesetzt werden. Die gemeinnützigen Wohnbauträger garantieren, dass der Wohnraum über die Kostenmiete bedarfsgerecht am Markt zur Verfügung gestellt wird.</p>	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
NEIN	FDP, EMO, HEV	
Es sind kaum generelle Kriterien für eine Anerkennung solcher Organisationen formulierbar, ohne dass ihre Durchsetzung mit einem unmittelbaren und grossen Überwachungsaufwand verbunden wäre. Es besteht keine Notwendigkeit, neue Organisationsformen, die eine langfristige Überwachung nach sich ziehen, zu schaffen. Eine damit verbundene Aufblähung des Staatswesens ist nicht wünschenswert. Im Bericht S. 18 wird von ‚anerkannten gemeinnützigen Wohnbauträgern‘ gesprochen –siehe auch 2 c, die Definition wäre vorhanden – Weil wir den Nutzungsbonus ablehnen, brauchen wir dies auch nicht zu befürworten.	FDP	Die Abstützung auf die über Jahre erprobte Definition des Bundes erlaubt eine schlanke Umsetzung der Anerkennung bzw. deren Entzug.
Es werden die wichtigsten Landbesitzer im Kanton Nidwalden, das sind namentlich Private und Korporationen, klar benachteiligt.	HEV	Eine Bevorzugung ist gerechtfertigt, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger günstigere Wohnungen anbieten (z.B. weil sie keine Gewinne ausschütten) und die Administration der öffentlichen Hand auf einem bescheidenen Niveau halten.

Keine Antwort	SST	
---------------	-----	--

3.4.3 2c) Befürworten Sie, dass zur Anerkennung der Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus die Voraussetzungen der eidgenössischen Wohnraum-förderungsverordnung (Art. 37 WFV) gelten? (Art. 3 Abs. 1)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, WCH, WWNW, VGW, ABL, STZ	
Mit der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) sind die Rahmenbedingungen klar geregelt. Würde man sich bei der Umschreibung im Wohnraumförderungsgesetz für die Anerkennung als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht an diese Definition anlehnen, müsste dies zusätzlich geregelt werden. Das erachten wir nicht als sinnvoll.	CVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Mit der eidg. Wohnraumförderungsverordnung (WFV) sind die Rahmenbedingungen klar geregelt. Bei nicht anerkannten Organisationen wird dies wieder komplizierter resp. es braucht neue Spielregeln (Verordnungen), welche umgesetzt werden müssen.	GKBUO	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Verbände der gemeinnützigen Wohnbauträger nehmen nur Mitglieder auf, welche die Bestimmungen sinngemäss erfüllen. Dazu sind besondere Bestimmungen in den Statuten notwendig (Liquidationsgewinn abliefern, Verbot von Boni, Genehmigung der Statuten usw.).	VGW	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO stützt sich auf die Kriterien der Eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung. Gemäss Art. 37 Abs. 1 lit. a der Wohnraumförderungsverordnung WFV verfolgen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus den Zweck, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Gemäss Art. 37 Abs. 1 WFV stellen das Tantiemenverbot und die Dividendenbeschränkung sicher, dass das eingesetzte und erwirtschaftete Kapital der Organisation nicht ausgeschüttet werden kann, sondern vollumfänglich zugunsten des genannten Zwecks eingesetzt wird. Weiter dürfen die von Gesell- bzw. Genossenschaftlern gehaltenen Anteile dieser Organisationen bei deren Austritt höchstens zum Nennwert ausbezahlt werden und bei einer allfälligen Auflösung der Organisation ist der Liquidationserlös zwingend zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus einzusetzen.</p> <p>Die Abstützung der kantonalen Wohnbauförderung auf diese klaren und in der Praxis über die Jahre bewährten Anforderungen des Bundes an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erlaubt dem Kanton Nidwalden eine griffige und zudem ressourcenschonende Umsetzung der Wohnbauförderung, da weitgehend auf entsprechende Kontroll- und Anerkennungsinstanzen verzichtet werden kann. Diese Aufgaben werden bereits durch das BWO professionell und fachkundig abgedeckt.</p> <p>Weiter entstehen durch die Koordination der kantonalen und eidgenössischen Rahmenbedingungen auch für die gemeinnützigen Wohnbauträger Synergien, da die verschiedenen Förderinstrumente des Bundes und des Kantons auf denselben Regelungen aufbauen und so optimal ineinandergreifen können. Diese Praxis verringert den administrativen und organisatorischen Aufwand sowohl auf Seiten des Kantons und der Gemeinden wie auch auf Seiten der gemeinnützigen Wohnbauträger.</p> <p>Aus den genannten Gründen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften dass zur Anerkennung der Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus die Voraussetzungen der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (Art. 37 WFV) gelten.</p>		
<p>Die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO stützt sich auf die Kriterien der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung ab. Gemäss Art. 37 Abs. 1 fit. a der Wohnraumförderungsverordnung WFV verfolgen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus den Zweck, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.</p> <p>Erwirtschaftetes Kapital wird nicht ausgeschüttet, sondern vollumfänglich zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus eingesetzt.</p>	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

NEIN	FDP, EMO, HEV	
<p>In der eidg. Wohnbauverordnung sind die Anforderungen ausreichend umschrieben. Wir möchten keine weitergehenden Regelungen schaffen, die nicht notwendig sind und deren Wirkung bezweifelt werden muss. Das führt zu einer nicht gewünschten Ausweitung der Staatsaufgaben und zu einem Überwachungsstaat (siehe 2 b).</p>	FDP	Genau deshalb, weil keine weitergehenden Regelungen geschaffen werden sollen, stützt sich das Gesetz einzig auf die Kriterien der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung.
<p>Die Anforderungen an die Anerkennung beinhalten keine Kriterien zu Grösse und Leistungsfähigkeit der Organisation. Für das langfristig kostengünstige, effektive und nachhaltige Verwalten der Wohnungen ist die Leistungsfähigkeit der Organisation massgebend.</p>	HEV	Die Leistungsfähigkeit des gemeinnützigen Wohnbauträgers ist ohne Zweifel eine wichtige Komponente, damit diese nachhaltig preisgünstige Wohnungen anbieten können. Der Regierungsrat ist jedoch überzeugt, dass sich der Markt diesbezüg-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		lich selber reguliert und eine gesetzliche Regelung nicht erforderlich ist.

3.4.4 2d) Befürworten Sie, dass Zonen nur dann durch die „Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus“ überlagert werden dürfen, wenn die zonengemäss maximale Gesamthöhe mindestens 10 Meter beträgt? (Art. 57a Abs. 2 PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, HEV, VGW, WWNW, STZ	
Diese Regelung ist sinnvoll. Sie verhindert, dass der Bonus in ein Missverhältnis zur sowieso bewilligungsfähigen Grösse eines Wohngebäudes gerät. Damit beträgt der Bonus (ausgehend von dreigeschossigen Gebäuden) maximal 33 Prozent.	CVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Diese Regelung der Mindesthöhe von 10 Meter erscheint uns zweckmässig.	GKBUO	Wird zur Kenntnis genommen.
Wenn ein Nutzungsbonus gesprochen werden kann, dann macht dies Sinn. Jedoch muss die Kernzone davon ausgenommen werden, da diese Zone insbesondere das Ziel der ortstypischen Bauweise (Höhen, Volumen, Dichte) verfolgt. Hier führen mögliche Höhenboni und erhöhte Baudichten (Flächenbonus) zu Zielkonflikten.	HEV	Wird abgelehnt: In welchen Gebieten die überlagerte Zone angewendet wird, soll der Gemeinde überlassen werden. Eine voreilige Einschränkung auf gewisse Zonen ist nicht erforderlich.

JA, mit Einschränkungen	VGW	
Gemeinnütziger Wohnungsbau ist ein Weg, um die Zersiedelung der Kulturräume mindestens teilweise zu verhindern. Es macht somit wenig Sinn, in die Breite zu bauen. Ob eine sture Regel festgeschrieben werden soll, ist schwierig zu beurteilen. Es soll möglich sein, im Einzelfall Ausnahmen zu bewilligen (z.B. Familienwohnungen mit Umschwung und ähnlich).	VGW	Wird abgelehnt: Die Einschränkung auf Zonen mit mindestens 10 Meter Maximalhöhe wird beibehalten. Für Zonen mit weniger als 10 Meter Maximalhöhe können alternativ Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abgeschlossen werden.

NEIN	FDP, GN, WCH, ABL	
Wir sind grundsätzlich gegen einen solchen Mechanismus, weil damit zusätzliche schwerwiegende Eingriffe ins Eigentumsrecht verbunden sind und gravierende Ungerechtigkeiten sowie unbegründbare Ungleichheiten unter den Eigentümern geschaffen werden. Überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind aus eigentumsrechtlichen, vollen- und ordnungspolitischen und staatspolitischen Grün-	FDP	Eine Bevorzugung ist gerechtfertigt, weil die gemeinnützigen Wohnbauträger günstigere Wohnungen anbieten (z.B. weil sie keine Gewinne aus-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>den abzulehnen</p> <p>Das Baugesetz und insbesondere die Handhabung desselben sind per se massive Eingriffe ins Eigentumsrecht... Wäre halt ein Eingriff mehr!</p>		<p>schütten) und die Administration der öffentlichen Hand auf einem bescheidenen Niveau halten.</p>
<p>Grundsätzlich dienen klare Regelungen wie die vorgeschlagene zwar der Rechtssicherheit, schränken jedoch die Berücksichtigung des Einzelfalls sowie das Ermessen der rechtsanwendenden Behörden stark ein. So kann der Nutzungsbonus in gewissen Gemeinden und Quartieren, in welchen die zonengemässe Maximalhöhe unter 10 Meter beträgt unter Berücksichtigung der regionalen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen durchaus Sinn machen. Mit der vorliegenden Regelung wären in diesen Fällen den Gemeinden jedoch die Hände gebunden, auch wenn ein entsprechender politischer Wille bestehend würde und die Lösung aus raumplanerischen Aspekten vertretbar wäre.</p> <p>Aufgrund der stetig wachsenden Bevölkerung in der Schweiz ist der steigende Konsum an Wohnflächen in drängendes Thema. Der gemeinnützige Wohnungsbau zeichnet sich durch einen im Vergleich mit dem Gesamtmarkt rund 20 Prozent tieferen individuellen Flächenverbrauch pro Bewohner aus. Neben dem Angebot an preisgünstigem Wohnraum stellt der gemeinnützige Wohnungsbau somit auch ein probates Mittel zur inneren Verdichtung von Wohnraum dar.</p> <p>Dass bei Zonen mit einer hohen Basisausnutzung bezüglich Verdichtung und der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum von gewissen Skaleneffekten profitiert werden kann, ist unbestritten. Die Zonen mit geringerem Ausnutzungspotenzial sollten jedoch in diesem Zusammenhang nicht pauschal ausser Betracht fallen. Vielmehr soll in diesen Gebieten auf kommunaler Ebene situativ entschieden werden können, ob ein Nutzungsbonus zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus konkret Sinn macht.</p> <p>Im Bericht zur externen Vernehmlassung vom 8. März 2016 wird klar festgehalten, dass die Gemeinden im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie bestimmen sollen, in welchen Gebieten die überlagerten Zonen Anwendung finden sollen. Durch diese stufengerechte Anwendung werde zudem eine bestmögliche Berücksichtigung der raumplanerischen Aspekte und Anforderungen sichergestellt. Mit der vorgeschlagenen einschränkenden Regelung werden die Gemeinden in ihrer Entscheidungskompetenz jedoch stark zurückgebunden.</p> <p>Die Regelung, wonach Zonen nur dann durch die „Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ überlagert werden dürfen, wenn die zonengemäss maximale Gesamthöhe mindestens 10 Meter beträgt (Art. 57a Abs. 2 PBG) schränkt die Gemeindeautonomie unnötig ein und ist gemäss Einschätzung des Verbandes nicht zielführend. Aus diesem Grund schlägt WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften eine ersatzlose Streichung des Art. 57a Abs. 2 PBG vor.</p>	WCH	<p>Wird abgelehnt:</p> <p>Die Einschränkung auf Zonen mit mindestens 10 Meter Maximalhöhe wird beibehalten. Für Zonen mit weniger als 10 Meter Maximalhöhe können alternativ Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abgeschlossen werden.</p>
<p>Ein Nutzungsbonus kann auch in Gemeinden und Quartieren Sinn machen, wo die maximale Gesamthöhe unter 10m beträgt. Mit der vorliegenden Regelung wären in diesen Fällen (Gebäudehöhe unter 10m) den Gemeinden die Hände gebunden, auch wenn sich die Grundstücke für den preisgünstigen Wohnbau eignen würden. Dies gilt insbesondere auch für Grundstücke, welche bereits bebaut sind, nun verdichtet, oder mit Ersatzneubauten versehen werden sollen. Die stetig wachsende Bevölkerung und deren Flächenbedarf für Wohnzwecke ist ein drängendes Thema welches mittels Verdichtung angegangen werden muss. Der gemeinnützige Wohnungsbau zeichnet sich durch einen im Vergleich zum Gesamtmarkt um rund 20% tieferen individuellen Flächenbedarf pro Bewohner aus.</p> <p>Die Regelung „mindestens 10m“ soll gestrichen werden.</p>	ABL	<p>Wird abgelehnt:</p> <p>Die Einschränkung auf Zonen mit mindestens 10 Meter Maximalhöhe wird beibehalten. Für Zonen mit weniger als 10 Meter Maximalhöhe können alternativ Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abgeschlossen werden.</p>

3.4.5 2e) Befürworten Sie die Ausgestaltung des Nutzungsbonus unter Berücksichtigung und in Abhängigkeit zum Gestaltungsplanbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 PBG (Art. 57c PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Nutzungsbonus muss auch für Überbauungen ohne Gestaltungsplanpflicht möglich sein.	SP	Der Nutzungsbonus (z.B. + 3.5 Meter) ist auch ohne Gestaltungsplanpflicht realisierbar (vgl. Art. 57 Abs. 1).
Der Flächenbonus muss auch für Gebiete und kleinere Parzellen zur Verfügung stehen.	JCVP	
Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der Flächenbonus auch für Gebiete / Parzellen ohne Gestaltungsplanpflicht, also bei Flächen kleiner als 5000 m ² , zur Verfügung stehen muss. Damit ergeben sich auch für kleinere Projekte bessere Möglichkeiten.	EMT	
Mass- und sinnvolle Verdichtungsmassnahmen sind grundsätzlich ein zielführender Weg, um günstige Wohnungen anbieten zu können.	VGW	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beim Einsatz von Instrumenten der Nutzungsplanung zugunsten der Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus müssen die Ziele der Nutzungs- und Raumplanung mit den spezifischen Förderzielen in Einklang gebracht werden. Der Vorteil dieser Instrumente liegt für die Gemeinwesen insbesondere darin, dass diese Art der Wohnbauförderung grundsätzlich mit keinen oder geringen direkten Kosten verbunden ist.</p> <p>Bei der Vergabe von zusätzlichen Nutzungspotenzialen in bestehenden Zonen ist den raumplanerischen Anforderungen an die Zonenplanung Rechnung zu tragen. Die Erhöhung der Nutzung darf dabei den Zielen der Zonenplanung jedoch nicht zuwiderlaufen bzw. diese untergraben. Hier gilt es, die konkurrierenden Ziele im öffentlichen Interesse abzuwägen.</p> <p>Würde die Ausgestaltung dieser beiden Nutzungsboni unabhängig voneinander und ohne Koordination erfolgen, so könnte dies insbesondere hinsichtlich der definitiven Höhe der Gebäude (zwei zusätzliche Stockwerke bzw. zusätzliche sieben Meter) zu einer partiellen Übernutzung in den betreffenden Zonen führen, welche den raumplanerischen Vorgaben zuwiderlaufen und diese gefährden würde.</p> <p>Ein solches Vorgehen könnte zur Folge haben, dass hohe Dichten an Orten entstehen, die aus raum- und ortsplanerischer Sicht dafür ungeeignet sind. Weiter wären diese Instrumente unter diesen Voraussetzungen nur schwer steuerbar und eine entsprechende Vergabe von zusätzlichen Nutzungspotenzialen würde von den betroffenen Anwohnern und der Bevölkerung kaum vorbehaltlos akzeptiert.</p> <p>Aus den genannten Gründen macht es nach Auffassung von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften Sinn, die Ausgestaltung des Nutzungsbonus unter Berücksichtigung und in Abhängigkeit zum Gestaltungsplanbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 PBG umzusetzen.</p>	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.
Bei Vergabe von Nutzungsboni ist auf die raumplanerischen Anforderungen bezüglich Architektur und Wohnqualität sowie auf das Nachbarrecht gebührend Rücksicht zu nehmen. Eine gemeinsame Betrachtung der Nutzungsboni gibt die entsprechende Rechtssicherheit.	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.
NEIN	FDP, HEV	
Die heutige Regelung ist zweckdienlich und sinnvoll. Eine Kumulati-	FDP	Wird zur Kenntnis ge-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
on und Ausweitung ist nicht angezeigt.		nommen.
Siehe Bemerkungen 2a	HEV	Wird zur Kenntnis genommen.

3.4.6 2f) Befürworten Sie, dass der Zweck der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus einerseits mit einer Veräusserungsbeschränkung und andererseits mit einem Kaufrecht der Gemeinde (bei Verlust der Anerkennung als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus) gesichert wird? (Art. 57d, 57e und 57f PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ (HEV)	
<p>Eine Absicherung des Nutzungsbonus ist notwendig. Damit wird Missbrauch verhindert. Ohne Veräusserungsbeschränkung könnte eine heute anerkannte Organisation aus Renditeüberlegungen gemeinnützig erstellte Wohnungen veräussern.</p> <p>Auch ein Kaufrecht für die Gemeinden ist sinnvoll. Denn nur so kann verhindert werden, dass Wohnungen, die mit dem Bonus für gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt worden sind, durch eine Zweckänderung bei der Gesellschaft (insbesondere bei den Aktiengesellschaften) dem freien Markt zugeführt werden können. Das käme einer Umgehung der Zonenplanung der einzelnen Gemeinden gleich, was diese müssen verhindern können. Auch wenn eine Gemeinde kaum je die Absicht haben wird, die Wohnungen zu behalten, braucht sie ein Kaufrecht (keine Kaufpflicht!). Sie hat die Möglichkeit, das Kaufrecht bereits im Zeitpunkt der Ausübung an eine andere Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzutreten, was sie wohl auch tun wird. Vermutlich wird aber bereits die Existenz eines Kaufrechts der Gemeinde verhindern, dass eine Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus auf die Idee kommt, ihren Zweck zu ändern.</p>	CVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Nutzungsbeschränkung anstelle von Veräusserungsbeschränkungen wäre sinnvoller.	JCVP	<p>Mit der Veräusserungsbeschränkung lässt sich verhindern, dass im Nachhinein an eine ungerechtfertigte Veräusserung die Nutzung eingeschränkt werden muss. Durch die ungerechtfertigte Veräusserung entsteht eine unschöne Situation (Wohnungen, welche nicht genutzt werden können). Diese Situation kann durch die Veräusserungsbeschränkung verhindert werden kann.</p> <p>Die Veräusserungsbeschränkung fällt dahin, wenn die Bau- und Zonenplanung dahingehend angepasst wird, dass der Bonus</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
		in die Grundnutzung überführt wird. Dies erfordert wiederum einen Gemeindeversammlungsbeschluss (wie die Anwendung der überlagerten Zone).
Nur wenn explizit Kaufrecht, nicht Kaufpflicht.	BUO	Ist so vorgesehen.
Explizit Kaufrecht, nicht Kaufpflicht. Die Gemeinde könnte sich somit auch überlegen, die Liegenschaft an eine Wohnbaugenossenschaft zu vermitteln, anstatt diese zu kaufen und somit selber aktiv auf dem Wohnungsmarkt aufzutreten. ❶ Die Frage stellt sich, was mit stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften passieren soll, wenn die bisherige Trägerschaft die Grundsätze des gemeinnützigen Wohnbaus aus Gründen zur Vermeidung von Sanierungskosten verlässt.	STA, EMT	Zudem kann das Kaufrecht an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abgetreten werden. ❶ Diese Situation muss sich im Kaufpreis widerspiegeln.
Eine Absicherung des Nutzungsbonus ist notwendig. Ohne Veräusserungsbeschränkung könnte eine heute anerkannte Organisation vor Ablauf der 25 Jahre aus Renditeüberlegungen einen Verkauf vorsehen. Gründe könnten sein, Leerwohnungsbestand, vorzeitige notwendige Sanierung etc. Ein Kaufrecht für Gemeinden kann möglicherweise sinnvoll sein. Grundsätzlich ist es aber nicht die Aufgabe einer Gemeinde Eigentümerin von gemeinnützigen Wohnungen zu werden. Solches Eigentum sollte sofort wieder an eine anerkannte Organisation weiterverkauft werden.	GKBUO	Wird zur Kenntnis genommen. Dass es nicht Aufgabe des Staates ist, als Wohnbauträger aufzutreten, wird befürwortet. Deshalb kann das Kaufrecht einer anerkannten Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abgetreten werden.
Die anerkannten gemeinnützigen Wohnbauträger sind verpflichtet, Liquidationsgewinne abzuliefern (z.B. in den Solidaritätsfonds des Verbandes). Besondere Bestimmungen mit Veräusserungsbeschränkungen entsprechen der gleichen Stossrichtung und sind somit zweckdienlich. Die Bestimmung könnte auch lauten: <i>Kaufrecht der Gemeinde oder eines andern gemeinnützigen Wohnbauträgers.</i>	VGW	Das Kaufrecht der Gemeinde kann einer anerkannten Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abgetreten werden.
Die Zielsetzung von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften ist eine langfristige und nachhaltige Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Grundsätzlich sollten Gebäude, welche von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt wurden, langfristig der Spekulation entzogen werden und ein Verkauf desselben soll, wenn überhaupt, nur an einen anderen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen. Damit kann verhindert werden, dass Erwerber von Grundstücken und Gebäuden gemeinnütziger Wohnbauträger mit diesen Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Der Grundsatz des Spekulationsverbots ist in den Statuten der gemeinnützigen Wohnbauträger explizit festgehalten. Als Beispiel folgend Art. 3 der Musterstatuten von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften mit dem Titel „Spekulationsverbot“: <i>„Bei Verkauf von Grundstücken sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Verkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.“</i> Ein einmal gewährter Nutzungsbonus kann nach Erstellung der Baute nicht mehr rückgängig gemacht werden. Es macht somit Sinn, den ursprünglich mit der erhöhten Nutzung definierte und verbundene Zweck langfristig sicherzustellen. Die Einrichtung von entsprechenden Kontrollinstrumenten ist auch im Hinblick auf die allgemeine Akzeptanz dieser Nutzungsboni zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger wichtig. So muss sichergestellt werden, dass ein	WCH	Wird zur Kenntnis genommen. ❶ Die Veräusserungsbeschränkung dient dazu, dass Immobilien, für welche der Nutzungsbonus beansprucht wurde, nicht zweckentfremdet werden können. Die Veräusserungsbeschränkung fällt dahin, wenn die Bau- und Zonenplanung dahingehend angepasst wird, dass der Bonus in die Grundnutzung integriert wird. Dies

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Missbrauch dieser Regelung weitgehend ausgeschlossen ist.</p> <p>Wie im Bericht zur externen Vernehmlassung vom 8. März 2016 auf Seite 18 f. festgehalten wird, profitieren Wohnbaugenossenschaften durch diesen Nutzungsbonus von einem fiktiven Mehrwert der betreffenden Grundstücke. Die Veräusserungsbeschränkung als wertmindernde Massnahme kann somit als Korrelat zu diesem exklusiv gewährten Mehrwert angesehen werden.</p> <p>Grundsätzlich ist auch ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand als ultima ratio zielführend. Dieses Vorkaufsrecht erachten wir jedoch insbesondere aus zwei Gründen als nicht ganz unproblematisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist nicht die Aufgabe des Kantons, als Wohnbauträger auf dem Markt aufzutreten und Wohnraum anzubieten; - Falls der Kanton von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht bzw. aufgrund aktuellen realpolitischen Rahmbedingungen nicht machen kann, könnten die betreffenden Grundstücke trotzdem an private Investoren veräussert werden, welche keine Gewähr dafür bieten können, dass mit den ursprünglich gewährten Nutzungsboni nicht spekuliert wird. <p>Aus den genannten Gründen vertritt WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften klar die Meinung, dass der Zweck der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus primär mittels einer ① Veräusserungsbeschränkung gesichert werden soll. Sekundär kann ein ② Kaufrecht der Gemeinde als flankierende Massnahme statuiert werden.</p>		<p>erfordert wiederum einen Gemeindeversammlungsbeschluss (wie die Anwendung der überlagerten Zone seinerzeit auch).</p> <p>② Das Kaufrecht der Gemeinde, welches abgetreten werden kann, dient zur Zweck-sicherung (preisgünstige Wohnungen) infolge einer Zweckänderung des (vormals) gemeinnützigen Wohnbauträgers. Das Kaufrecht entsteht erst bei Aberkennung bzw. Entzug der Anerkennung als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus durch die Direktion.</p>
<p>„Kaufrecht der Gemeinde“ erweitern auf Kanton und Bund</p>	WWNW	<p>Das Kaufrecht der Gemeinde kann anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus abgetreten werden.</p> <p>Weiter darf nicht sein, dass der Gesetzgeber Grundlagen schafft, welche dazu führen können, dass die allenfalls „heisse Kartoffel“ von der einen Instanz an die andere weitergereicht wird. Die Gemeinden sind für die Anwendung der überlagerten Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus zuständig. Sie sollen demnach auch dazu schauen.</p>
<p>Der Grundsatz des Spekulationsverbots ist in den Statuten der gemeinnützigen Wohnbauträger klar festgehalten.</p> <p>Ein einmal gewährter Nutzungsbonus kann nach Erstellung der Bauten nicht mehr rückgängig gemacht werden. Es macht somit Sinn, den ursprünglich mit der erhöhten Nutzung definierte und verbundene Zweck langfristig sicherzustellen. Die Einrichtung von entsprechenden Kontrollinstrumenten ist auch im Hinblick auf die allgemeine Akzeptanz dieser Nutzungsboni zugunsten gemeinnütziger Wohnbauträger wichtig.</p> <p>① Beim Vorkaufsrecht für die öffentliche Hand stellt sich die Frage, ob dies in der Praxis überhaupt realisierbar wäre. Die zum Teil angespannten Finanzlagen würden eine zeitnahe Reaktion eher verunmöglichen. Es muss vermieden werden, dass aufgrund einer eingeschränkten Reaktionsmöglichkeit von Gemeinden die betroffenen Grundstücke an den Meistbietenden veräussert werden (Spekulati-</p>	ABL	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>① Das Kaufrecht der Gemeinde kann einer anerkannten Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abge-</p>

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
on).		treten werden.

NEIN	FDP	
<p>① Veräusserungsbeschränkungen sind ordnungspolitisch unerwünscht und geben lediglich Anlass zu rechtlichen Auseinandersetzungen. ② Gegen ein Kaufrecht einer Gemeinde sprechen die finanziellen Auswirkungen einer solchen Eventualverpflichtung. Die Ablehnung ergibt sich grundsätzlich aus der Ablehnung des Bonus. Diese Einschränkung zeigt die ganze Problematik des Vorhabens auf. Es braucht Regeln um den möglichen Missbrauch einzudämmen.</p>	FDP	<p>① Der gemeinnützige Wohnbauträger ist sich im Zeitpunkt der Beanspruchung des Nutzungsbonus bewusst, dass damit das Grundstück einer Veräusserungsbeschränkung unterstellt wird.</p> <p>Die Veräusserungsbeschränkung fällt dahin, wenn die Bau- und Zonenplanung dahingehend angepasst wird, dass der Bonus in die Grundnutzung integriert wird. Dies erfordert wiederum einen Gemeindeversammlungsbeschluss (wie die Anwendung der überlagerten Zone seinerzeit auch).</p> <p>② Das Kaufrecht der Gemeinde kann einer anerkannten Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abgetreten werden.</p>

3.5 3. Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum

3.5.1 3a) Befürworten Sie, dass die Gemeinden bei Neueinzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen *neu* mit dem Grundeigentümer Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abschliessen können? (Art. 27a Abs. 1 PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Wir befürworten, dass mit dem Grundeigentümer Vereinbarungen abgeschlossen werden können. (Dies ist bereits heute im PBG Art. 26 möglich).	CVP, GKBUO	Wird zur Kenntnis genommen.
Fördert den Handlungsspielraum der Gemeinden.	JCVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Grundsätzlich könnten wir uns mit einer Anpassung des PBG und der Möglichkeit zum Abschluss von – freiwilligen – Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum einverstanden erklären. ① Der Mindestregelungsinhalt ist auf Gesetzesstufe sehr rudimentär zu halten, insbesondere ist der Begriff „welche regelmässigen	BEC, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	Wird zur Kenntnis genommen. ① Der Mindestregelungsinhalt ist bereits sehr rudimentär gehalten.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Nachweise zu erbringen sind“ zu streichen. Es müssen auch Regelungen getroffen werden können, die einmalig im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden können und keine regelmässigen Nachweise und Kontrollen bedürfen.		ten. Wenn die Gemeinde anderweitig sicherstellen kann, dass der Zweck (preisgünstiger Wohnraum) gesichert bleibt (z.B. über Eigentümerschaft → gemeinnütziger Wohnbauträger), braucht es nur sehr „einfache“ regelmässige Nachweise.
Nur wenn explizit Kann-Formulierung.	BUO	Soll so bleiben.
Explizit Kann-Formulierung. Es können auch Neueinzonungen entstehen, wo dies nicht gewünscht ist (ganzheitliche Bevölkerungsdurchmischung)	EMT, STA	
Möglich wären auch Modelle mit vielseitiger Nutzung des Baufelds: Ein Teil wird kommerziell erstellt, ein weiterer Teil der Siedlung in eine gemeinnützige Organisation überführt (Baugenossenschaft, Stiftung o.ä.).	VGW	Dies ist möglich. Vgl. z.B. Art. 27a Abs. 2 Ziff. 1 WRFG.
<p>WOHNEN SCHWEIZ begrüsst, dass nun mit Art. 27a Abs. 1 PBG eine Rechtsgrundlage für konkrete Einzonungs- und Überbauungsvereinbarungen geschaffen wird. Auf Basis dieser neuen Gesetzesgrundlage wird die Durchsetzbarkeit von Nutzungsbeschränkungen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den entsprechenden Vereinbarungen sichergestellt.</p> <p>Einzonungen von Bauland werden zukünftig auch aufgrund der Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG zukünftig wohl nur noch restriktiv umgesetzt. Umso wichtiger wird es sein, dass bei Einzonungen die Interessen der Gemeinde und deren Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Berücksichtigung finden können.</p> <p>Wie dem Grundlagenbericht bezahlbares Wohnen vom 28. Mai 2015 in Kapitel 3 zu entnehmen ist, wurden in Nidwalden in den vergangenen Jahren vorwiegend Wohnungen mit im interkantonalen Vergleich überdurchschnittlich grosser Wohnfläche im gehobenen Preissegment gebaut und angeboten. Wie die konstant tiefe Leerwohnungsziffer in Nidwalden belegt, entsprach dies der regionalen Marktnachfrage. Dadurch wurden insbesondere arbeitstätige und einkommensstarke Bevölkerungsgruppen zwischen 45 und 65 Jahren angezogen, wohingegen wirtschaftlich schwächere Haushalte als Folge der hohen Wohnkosten zunehmend verdrängt wurden.</p> <p>Die Möglichkeit, das öffentliche Interesse an preisgünstigen Wohnungen auch mittels individuellen Einzonungs- bzw. Überbauungsvereinbarungen umzusetzen, ist ein wichtiges Instrument, um der Preissteigerungsspirale im Neuwohnungsbereich entgegenzutreten bzw. diese zu entschärfen, sodass auch im Neuwohnungsmarkt die gewünschte sozioökonomische Durchmischung der Bevölkerung erreicht werden kann.</p> <p>Für gemeinnützige Wohnbauträger ist der Zugang zu bezahlbarem Land an geeigneten Lagen aktuell die grösste Hürde, um nachhaltig zu wachsen und ihren Anteil am gesamten Mietwohnungsmarkt zumindest zu halten. Von einem massvollen Ausbau dieses Marktanteils, wie dies in der Politik verschiedentlich gewünscht bzw. angestrebt wird, kann im gegenwärtigen Marktumfeld kaum gesprochen werden. Individuelle Einzonungs- und Überbauungsvereinbarungen ermöglichen es den Gemeinden, den preisgünstigen Wohnungsbau sehr bedarfsgerecht in bestimmten Gebieten zu fördern und den Wohnungsmix konkret im Rahmen des öffentlichen Interesses zu steuern.</p> <p>Im Grundlagenbericht bezahlbares Wohnen vom 28. Mai 2015 wird auf den Seiten 11 f. festgehalten, dass sich im Kanton Nidwalden nur rund ein Prozent der Wohnungen im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften befinden. Dies ist im interkantonalen Vergleich</p>	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
wenig. Da Wohnbaugenossenschaften erwiesenermassen nachhaltig günstigen Wohnraum anbieten und somit ein probates Mittel zur Senkung der Wohnkosten in der Bevölkerung darstellen, besteht im Kanton Nidwalden diesbezüglich ein grosses Potenzial. Dieses kann durch die überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus sowie durch individuelle Einzonungs- und Überbauungsvereinbarungen erschlossen werden. Aus den genannten Gründen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften, dass die Gemeinden bei Neueinzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen neu mit dem Grundeigentümer Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abschliessen können.		
„können“ ersetzen durch „müssen“	WWNW	Forderung wird abgelehnt. Eine Verpflichtung zum Abschluss von Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum ist übertrieben. Der Regierungsrat befürwortet den liberalen Ansatz.
Für die gemeinnützigen Wohnbauträger ist der Zugang zu bezahlbarem Land oder Liegenschaften an geeigneter Lage schwierig. Die Wohnbauträger sind zur Erfüllung ihrer Aufgabe bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum auf die aktive Unterstützung von Kanton, Gemeinde und Privater zwingend angewiesen. Die Möglichkeit, das öffentliche Interessen an preisgünstigen Wohnungen auch mittels individuellen Bebauungsvereinbarungen umzusetzen, ist ein wichtiges Instrument, um der Preissteigerungsspirale entgegenzutreten, resp. diese zu entschärfen. Damit kann die gewünschte soziale Durchmischung der Bevölkerung erreicht werden.	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

NEIN	FDP, HEV	
Es ist nicht Aufgabe des Staates, den Grundstückmarkt zu überwachen. Günstige Wohnungen sind heute schon vorhanden, nur genügen sie meistens den Ansprüchen der Mieter nicht. Dieses Dilemma darf nicht mit staatlichen, die Allgemeinheit belastenden Einschränkungen gelöst werden. Siehe 2 f – Regeln über Regeln um etwas zu regeln was der Markt regelt – ein Blick ins Netz hilft – es gibt günstige Wohnungen – nur erfüllen die nicht die Ansprüche der Mieter – das ist aber ein Mieterproblem und nicht eines der Allgemeinheit.	FDP	Wird zur Kenntnis genommen.

3.5.2 3b) Befürworten Sie den Mindestregelungsinhalt solcher Vereinbarungen gemäss Art. 27a Abs. 2 PBG?

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, STA, SST, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Es müssen auch Regelungen getroffen werden können, die einmalig im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft werden können und keine regelmässigen Nachweise und Kontrollen bedürfen. Man soll Kontrollen z. B. auch nur auf Einsprache einer Organisation oder eines privaten Einsprechers durchführen können, also nicht	SVP	Der Mindestregelungsinhalt ist bereits sehr rudimentär gehalten. Wenn die Gemeinde anderweitig sicherstel-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
zwingend in festgelegten Zeiträumen.		len kann, dass der Zweck (preisgünstiger Wohnraum) gesichert bleibt (z.B. über Eigentümerschaft → gemeinnütziger Wohnbauträger), braucht es nur sehr „einfache“ regelmässige Nachweise.
<p>Grundsätzlich erachtet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften eine klare Regelung des Mindestinhalts von öffentlich-rechtlichen Einzonungsvereinbarungen als absolut notwendig, zielführend und unter dem Gesichtspunkt der Rechtsstaatlichkeit als geboten.</p> <p>Diese Regelung stellt entsprechende Vereinbarungen auf eine rechtlich definierte Basis und fördert damit auch die allgemeine Akzeptanz dieses Instruments.</p> <p>Die Umsetzung der Kontrollen (Art. 27a Abs. 2 Ziff. 3 PBG) müsste jedoch so ausgestaltet sein, dass diese mit einem überschaubaren administrativen Aufwand sowohl auf Seiten der gemeinnützigen Wohnbauträger wie auch auf Seiten der Gemeinden erfolgen kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auf das Modell der Kostenmiete verwiesen, welches festlegt, dass die Wohnungsmieten auf Basis der real dem Wohnbauträger entstehenden Kosten (inkl. Amortisation und Rückstellungen) zu berechnen sind. Weiter gibt das Bundesamt für Wohnungswesen BWO für jede Gemeinde der Schweiz individuelle Anlagekostenlimiten vor, welche in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Wüst & Partner erarbeitet wurden und bei einer Förderung durch Bundeshilfen die maximalen Anlagekosten pro Wohnung, abgestuft nach Grösse bzw. Zimmeranzahl, vorgeben.</p> <p>Aufgrund des Modells der Kostenmiete in Kombination mit den Anlagekostenlimiten des BWO, ggf. unter zusätzlichem Einbezug der lokalen Marktpreise als Referenz, kann relativ einfach und zielgenau definiert werden, welche Mieten als „preisgünstig“ eingestuft werden können. Innerhalb dieses Rahmens soll jedoch den Baugenossenschaften als Marktteilnehmer und wirtschaftlich orientierten Unternehmen auch ein gewisser Freiraum gelassen werden, welcher sich der direkten Kontrolle der Gemeinwesen entzieht.</p> <p>Aus den genannten Gründen und unter den beschriebenen Rahmenbedingungen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften den Mindestregelungsinhalt solcher Vereinbarungen gemäss Art. 27a Abs. 2 PBG.</p>	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Solche Vereinbarungen sind absolut notwendig, zielführend und unter dem Gesichtspunkt der Rechtsstaatlichkeit geboten. Die allgemeine Akzeptanz wird gefördert und einem allfälligen Missbrauch wird die Grundlage entzogen.</p> <p>Als Basis für die Vereinbarungen gilt das von den gemeinnützigen Wohnbauträgern angewandte Modell der Kostenmiete. Mit der Kostenmiete wird auch preisgünstiger Wohnraum möglich. Innerhalb dieses Rahmens soll den gemeinnützigen Wohnbauträgern als Marktteilnehmer auch ein gewisser Freiraum gelassen werden, welcher sich der direkten Kontrolle der Gemeinwesen entzieht.</p>	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.
NEIN	FDP, EMO, HEV	
Die genannte Regelung dient einem anderen Ziel.	FDP	Wird zur Kenntnis genommen.
Ablehnung, da keine Befürwortung 3a.	HEV	Wird zur Kenntnis genommen.

3.5.3 3c) Befürworten Sie, dass die Einhaltung der Vereinbarung durch die Gemeinden kontrolliert werden müssen? (Art. 27b PBG)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	CVP, GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, EMO, STA, GKBUO, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Die Gemeinden sind sinnvollerweise zuständig, die Einzelheiten einer solchen Vereinbarung festzulegen, da die Kompetenz für die Zonenplanung Gemeindeangelegenheit ist. Die Gemeinden kennen auch die Bedürfnisse und lokalen Gegebenheiten am besten. Da sie mit den Grundeigentümern die Vertragsbestimmungen aushandeln und auch für die Zonenplanung und baupolizeiliche Aufgaben zuständig sind, soll auch die Kontrolle von ihnen durchgeführt werden.	CVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Diese föderale Regelung direkt vor Ort ist richtig. Man beachte Ziffer 3b.	SVP	Wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde – oder auch Kanton (der ja wie in andern Kantonen auch die Gemeinnützigkeit überwachen könnte).	VGW	Wird zur Kenntnis genommen.
Wie bereits im Kapitel 3b) ausgeführt, stellt sich WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften auf den Standpunkt, dass eine gewisse Kontrolle der getroffenen Vereinbarungen zwischen den gemeinnützigen Wohnbauträgern als privatrechtliche Organisationen und den Gemeinden aufgrund des Prinzips der Rechtmässigkeit von Verwaltungshandlungen rechtsstaatlich unabdingbar sind. Diese sollen jedoch so ausgestaltet sein, dass diese ohne grossen Aufwand auf Seiten beider Vertragspartner umgesetzt werden können. Grundsätzlich ist es wichtig, dass die Einhaltung der getroffenen Regelungen von den Vertragsparteien kontrolliert und diese Kontrollen klar definiert werden. Die Gemeinden sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Objekten mit den lokalen Umständen und tatsächlichen Begebenheiten vertraut. Aufgrund dessen eignen sie sich unseres Erachtens als Umsetzungsorgan dieser Kontrollen. Mit dieser Regelung ist ebenfalls dem föderativen Ansatz der Raumplanung Rechnung getragen und die in der Kantonsverfassung stipulierte Aufgabenteilung zwischen dem Kanton und den Gemeinden umgesetzt. Aus den genannten Gründen und unter den beschriebenen Rahmenbedingungen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften, dass die Einhaltung der Vereinbarungen durch die Gemeinden kontrolliert werden müssen (Art. 27b PBG).	WCH	
Sporadische Kontrollen der Vereinbarungen sind wünschenswert. Diese sollten aber in einem einfachen Verfahren, ohne grossen Verwaltungsaufwand, durchgeführt werden. Zu beachten ist auch, dass gemeinnützige Wohnbauträger bereits in ihren Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichtet sind, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.
NEIN	FDP, SST, HEV	
Die Ausweitung von Verwaltungsaufgaben für diese Zwecke erachten wir nicht als zielführend und sinnvoll.	FDP	Wird zur Kenntnis genommen.
Ablehnung, da keine Befürwortung 3a.	HEV	Wird zur Kenntnis genommen.

3.6 4. Preisgünstiger Wohnraum in der öffentlichen Zone

3.6.1 4a) Befürworten Sie, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement festlegen können, dass in einer bestimmten Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen erstellt werden dürfen? (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	GN, SP, SVP, JCVP, BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Gemeinden bereits heute in gewissen Zonen für öffentliche Zwecke Wohnungen erstellen dürfen. Es ist nichts dagegen einzuwenden, wenn nun den Gemeinden explizit die Erlaubnis erteilt wird, in einer bestimmten Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen zu erstellen.	BEC, DAL, EMO, EBÜ, HER, ODO, SST, WOL	Die Vernehmlassung bestärkt den Regierungsrat in der Meinung, dass der Staat nicht selber aktiv auf dem Wohnungsmarkt auftreten soll. Der Wohnungsbau soll weiterhin in dafür vorgesehen Wohn- oder gemischten Zonen stattfinden. Der Bestimmungszweck der öffentlichen Zone soll nicht verändert werden. Will eine Gemeinde eine öffentliche Zone umwandeln, kann sie dies mit einer Zonenplanänderung tun.
Unbedingt anzustreben ist die Ergänzung UND / ODER ALTERSGERECHT. Dies ermöglicht es den Gemeinden, auch als Trägerschaft von Alterswohnungen auftreten, neben der Möglichkeit der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Es sind auch Kombinationen denkbar/erwünscht (Generationensiedlung).	EMT, STA	Dass durch altersgerechte Wohnungen preisgünstige Wohnungen für Familien frei werden können, wird nicht bestritten. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die frei werden den Wohnungen wirklich preisgünstig sind und auch bleiben. Ohne diese Garantie kann das Thema nicht in die Vorlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums aufgenommen werden.
Zudem wäre es sinnvoll, wenn der Kanton bei verwandten Betrieben wie CKW, Zentralbahn, Bundesbetrieben, Militär usw. entsprechende Forderungen stellt.	VGW	Eine Vermischung der Aufgaben von staatlichen Organisationen mit der Förderung nach preisgünstigem Wohnraum ist nicht zielführend und wird klar abgelehnt.
Die Kompetenzen zur Umsetzung der Raumplanung und somit auch	WCH	Wird zur Kenntnis ge-

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln - wie die die Errichtung von Sonderzonen zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus - liegen nach wie vor schwergewichtig in den Händen der Gemeinden. Mit der Kompetenzzuteilung des Art. 27 der Kantonsverfassung ist dieser Grundsatz, wonach primär die Gemeinden für das Wohnungswesen zuständig sind, in Nidwalden klar statuiert.</p> <p>Es ist unbestritten, dass die Gemeinden den grössten wohnpolitischen Handlungsspielraum besitzen, da eine stufengerechte Umsetzung der Raumplanungspolitik die lokalen Aspekte, Besonderheiten und Anforderungen optimal berücksichtigen kann.</p> <p>Damit wahrt die Vorlage auch die Gemeindeautonomie und es wird sichergestellt, dass in den von den Gemeinden bestimmten Gebieten, welche sich aus raumplanerischer Sicht für den Bau von preisgünstigen Wohnungen eignen, der entsprechenden Zone zugeordnet werden.</p> <p>Aus den genannten Gründen und unter den beschriebenen Rahmenbedingungen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften, dass die Gemeinden im Bau und Zonenreglement festlegen können, dass in einer bestimmten Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen erstellt werden dürfen (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung).</p>		nommen.
Hier ist das Wort „können“ angebracht.	WWNW	Wird zur Kenntnis genommen.
<p>Die Raumplanung und Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus liegt nach wie vor bei den Gemeinden und beim Kanton. Die Errichtung von überlagerten Zonen für den gemeinnützigen Wohnbau ist im Interesse der Bevölkerung, und auch ein Auftrag des Stimmvolks vom Kanton Nidwalden. Die Verwendung von Zonen für öffentliche Zwecke zur Erstellung von Wohnraum ist sehr zu begrüssen, sofern die Lage sich dazu eignet. Die Gemeindeautonomie wird nicht tangiert sondern durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger als Partner zusätzlich gestärkt.</p> <p>Grundstücke in öffentlichen Zonen sollten, wenn diese nicht mehr im ursprünglichen Sinn genutzt werden (SBB, Militär), dem gemeinnützigen Wohnbau zu fairen Preisen abgegeben werden.</p>	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

NEIN	CVP, FDP, GKBUO, HEV	
<p>Die CVP ist der Ansicht, dass preisgünstige Wohnbauten nicht in der öffentlichen Zone erstellt werden sollen.</p> <p>Preisgünstiger Wohnungsbau soll durch die Einführung von überlagerten Zonen mit Nutzungsbonus umgesetzt werden. Die Bevölkerung hat dafür das nötige Verständnis, dass Zonenplanrevisionen für preisgünstiges Wohnen durchgeführt werden müssen.</p>	CVP	Die Vernehmlassung bestärkt den Regierungsrat in der Meinung, dass der Staat nicht selber aktiv auf dem Wohnungsmarkt auftreten soll. Der Wohnungsbau soll weiterhin in dafür vorgesehen Wohn- oder gemischten Zonen stattfinden. Der Bestimmungszweck der öffentlichen Zone soll nicht verändert werden. Will eine Gemeinde eine öffentliche Zone umwandeln, kann sie dies mit einer Zonenplanänderung tun.
<p>Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Gemeinden bereits heute in gewissen Zonen für öffentliche Zwecke einzelne Wohnungen erstellen dürfen. Es ist aber nicht im Sinne der Allgemeinheit, dass Gemeinden grundsätzlich die Erlaubnis erteilt wird, in dieser speziellen Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen in grösserem Masse zu erstellen. Das würde zu einer groben Ungleichbehandlung von Eigentumsrechten führen.</p>	FDP	
<p>Wir sind klar der Ansicht, dass preisgünstige Wohnbauten nicht in der öffentlichen Zone erstellt werden dürfen.</p> <p>Preisgünstige Wohnbauten sollen wie übrige Wohnungen konform umgezont werden. Die Bevölkerung hat dafür das nötige Verständnis, dass Zonenplanrevisionen für preisgünstiges Wohnen durchgeführt werden müssen.</p>	GKBUO	
<p>Die entsprechende Zone für öffentliche Zwecke bzw. Teile davon ist bei Bedarf in die entsprechende (Wohn-)Zone umzuzonen. Insbesondere mit dem neuen Baugesetz, in dem die massgeblichen Hö-</p>	HEV	

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
hen und Bauziffern je Bauzone (gilt auch für die Zone für öffentliche Zwecke) festzulegen sind, sind die entsprechenden Baubereiche klar auszuweisen. Andernfalls müssten über eine gesamte Zone für öffentliche Zwecke vorausschauend Ziffern und Bauhöhen festgelegt werden, die die primären Ziele dieser Zone völlig verwässern.		

3.6.2 4b) Befürworten Sie, dass in diesen öffentlichen Zonen neben den Gemeinden und dem Kanton auch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus als Bauträger auftreten dürfen? (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
JA	GN, SP, SVP, JCVP, BUO, EMT, EMO, STA, SST, VGW, WCH, WWNW, ABL, STZ	
Anerkannte gemeinnützige Wohnbauträger stellen langfristig sicher, dass der Zweck des preisgünstigen Wohnraums erhalten bleibt.	VGW	Wird zur Kenntnis genommen.
Die vorliegende Regelung, wonach nicht erschöpfte Ausbaupotenziale in bestehenden öffentlichen Zonen für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum genutzt werden können, macht nach Einschätzung von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften Sinn. Diese vielfach zentral gelegenen Zonen eignen sich ideal für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum. Eine entsprechende (Um-)Nutzung dieser öffentlichen Zonen kann auch unter dem Gesichtspunkt der zunehmend geforderten inneren Verdichtung des Wohnraumes Sinn machen. Die Einschränkung, dass die Nutzung der öffentlichen Zonen dem Kanton, den Gemeinden und den anerkannten gemeinnützigen Wohnbauträgern vorbehalten bleiben soll, stellt sicher, dass diese Grundstücke nicht einfach an den Meistbietenden verkauft werden können, sondern zielgerichtet im Sinne des öffentlichen Interesses zu nutzen sind. Diese Regelung deckt sich auch mit dem Standpunkt von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften bezüglich der Grundstücke bundesnaher Betriebe wie zum Beispiel der SBB oder der Ruag, welche für den ursprünglichen Zweck nicht mehr genutzt werden und so anstelle eines Verkaufs an spekulative Investoren an gemeinnützige Wohnbauträger zu einem fairen Preis abgegeben werden sollen. Aus diesen Gründen befürwortet WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften, dass in diesen öffentlichen Zonen neben den Gemeinden und dem Kanton auch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus als Bauträger auftreten dürfen (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung).	WCH	Wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinnützige Wohnbauträger sind ein Garant dafür, dass in diesen öffentlichen Zonen effektiv auch preisgünstiger Wohnbau errichtet wird. Die entsprechenden rechtlichen Grundlagen werden in Statuten und vielfach auch in Leitsätzen abgebildet. Mit dieser Regelung wird auch sichergestellt, dass diese Grundstücke nicht einfach an den Meistbietenden verkauft werden können, sondern zielgerichtet im Sinne des öffentlichen Interesses für preisgünstigen Wohnraum zu nutzen sind.	ABL	Wird zur Kenntnis genommen.

NEIN	CVP, FDP, GKBUO, HEV	
Das führte zu einer unerwünschten Rechtsungleichheit.	FDP	Wird zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Wir sind gegen die Realisierung von gemeinnützigem Wohnbau in öffentlichen Zonen (siehe Ausführung unter Pkt. 4a).	CVP, GKBUO	Wird zur Kenntnis genommen.

3.7 Anmerkungen zu den einzelnen Artikeln

	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Art. 1	Art. 1 Abs. 1 WRFG ist wie folgt zu ergänzen: Dieses Gesetz bezweckt den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem <u>und / oder altersgerechten</u> Wohnraum. Die Formulierungen sollen auch für Grundstücke im Baurecht angewendet werden können.	STA	Dass durch altersgerechte Wohnungen preisgünstige Wohnungen für Familien frei werden können, wird nicht bestritten. Es kann jedoch nicht garantiert werden, dass die frei werdenden Wohnungen wirklich preisgünstig sind und auch bleiben. Ohne diese Garantie kann das Thema nicht in die Vorlage zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums aufgenommen werden.
Art. 27b	Gemäss Art. 27b Abs. 3 WRFG besteht eine Anzeigepflicht des Gemeinderates (kein Ermessen). Wir befürworten eine „Kann-Bestimmung“ (keine Verpflichtung).	HEV	Forderung wird abgelehnt. Der Stimmbürger hat das Recht, dass durchgesetzt wird, was im versprochen wurde (z.B. bei Einzonungen mit entsprechenden Vereinbarungen bezüglich preisgünstigem Wohnraum).
Art. 37	In Stans wurde die Wohnüberbauung Fliegersiedlung mit Flächenbegrenzungen gemäss Bundesvorgaben geplant, mit der Zielsetzung, dass günstige Wohnungen kleiner sein dürfen und auch kleiner sein sollen. Mit kleineren Wohnungen können die Baukosten offensichtlich tiefer gehalten werden und die Anspruchsgruppe bevorzugt eine kleinere, bezahlbare Wohnung, als eine grosse, luxuriöse, die sie sich nicht leisten kann. Hier wäre zu prüfen, ob das Wohnraumförderungsgesetz dahingehend ergänzt werden sollte, dass die Privilegierung dann zum Tragen kommt, wenn die entsprechenden Vorgaben des Bundes betreffend Wohnungsgrössen eingehalten werden. Mit einer solchen Massnahme könnte auch der ständig steigende Wohnflächenbedarf pro Person gesenkt werden.	STA	Mit der Verknüpfung des Bonus mit einer Flächenbegrenzung würde das System verkompliziert. Zudem bestünde die Gefahr, dass die Wohnungen auf dem Markt nicht nachgefragt werden. Somit ist es besser, wenn der Kanton die Gestaltung der Wohnungen gemeinnützigen Wohnbauträgern überlässt, welche sich besser mit den sich stetig wandelnden Bedürfnissen auskennen.
	Der Gemeinderat erachtet es als richtig, dass der Höhenbonus von 3.5 Meter nur bei Zonen mit einer maximalen Gesamthöhe von mindestens 10 Metern gilt. Ein zusätzliches Geschoss ist in Zonen mit 3 und mehr Geschossen raumplanerisch verträglich, in kleineren Zonen sicher nicht. Auch kann damit erreicht werden, dass in grösseren Zonen auch eine relevante Menge an preisgünstigen Wohnraum	STA	Die Einschränkung auf Zonen mit mindestens 10 Meter Maximalhöhe wird beibehalten. Für Zonen mit weniger als 10 Meter Maximalhöhe können alternativ Ver-

	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
	realisiert werden kann. Dass der Bonus innerhalb von Gestaltungsplänen nicht kumuliert werden kann, ist zweckmässig, würden mit 2 Bonusgeschossen (1 Bonusgeschoss aus Gestaltungsplan, 1 Bonusgeschoss aus WRFG) einerseits Fragen der Verträglichkeit und des Ortsbildes überstrapaziert und andererseits wäre die Rechtssicherheit einer Zonenplanung stark in Frage gestellt (im Zonenplan z.B. 4 Geschoss, effektiv mit Doppelbonus 6 Geschosse).		einbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abgeschlossen werden.
Art. 57	<p>In der Vorlage ist vorgesehen, ähnlich wie beim Gestaltungsplan, eine Erhöhung der zonenmässigen Überbauungsziffer um 20% zu gewähren, wenn die Vorgaben gemäss WRFG erfüllt sind. Die Kumulation mit dem Gestaltungsplanbonus soll möglich sein, sofern diese mit dem Gestaltungsplan kompatibel ist.</p> <p>Hier ist Bericht und Gesetzesvorlage nicht kongruent. Gemäss Art. 5.1.5 des Berichtes müsste vermutet werden, dass der Bonus der Erhöhung der Überbauungsziffer in allen Gebieten gilt, wenn die Vorgaben gemäss WRFG erfüllt sind. Der Bonus wäre somit auch in Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht anwendbar, meistens also bei Flächen kleiner 5000 m².</p> <p>In der Gesetzesvorlage hingegen wird der Bonus Art. 57c Ziff. 2 ausschliesslich auf Gestaltungsplangebiete definiert, hier müsste vermutet werden, dass mangels Formulierung der Flächenbonus auf Gebiete ohne Gestaltungsplan nicht angewendet werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat ist klar der Meinung, dass der Flächenbonus auch für Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht, also meistens bei Flächen kleiner 5000 m², zur Verfügung stehen muss, weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Kumulation des Flächenbonus innerhalb von Gestaltungsplangebieten zu hinterfragen ist, mindestens in quantitativer Sicht. - Eine Kumulation innerhalb von Gestaltungsplänen oft nicht mit dem Gestaltungsplan kompatibel sein wird und somit nicht zur Anwendung kommen kann (bestehende Gestaltungspläne). - Eine Kumulation innerhalb von Gestaltungsplänen oft raumplanerisch nicht umsetzbar / nicht verträglich sein wird und somit nicht zur Anwendung kommen kann. - Auch und speziell in Gebieten mit weniger als 5000 m² Flächen relevante Projekte im Bereich des preisgünstigen Wohnbaus entstehen können und explizit mittels Boni gefördert werden können, ohne das Verfahren des Gestaltungsplanes durchlaufen zu müssen. 	BUO, STA	<p>Grundsätzlich umschreibt Art. 57 Abs. 1 den Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus (+ 3.5 Meter).</p> <p>Art. 57 Abs. 2 regelt den Bonus in Abhängigkeit zum Gestaltungsplan bzw. dessen Bonus.</p> <p>Der Bonus steht auch in Nicht-Gestaltungsplangebieten zur Verfügung.</p>
	<p><u>Gestaltungsplanänderung:</u></p> <p>① Weiter ist sicherzustellen, dass die Boni gemäss WRFG bei bestehenden Gestaltungsplänen nur mittels ordentlicher Gestaltungsplanänderung bezogen werden können. Hat doch die Erhöhung der zonengemässen Gesamthöhe um 3.50 m sowie eine Erhöhung der Überbauungsziffer um 20 % Auswirkungen auf andere wichtige Punkte wie die Parkierung, Nebenräume, Spielflächen etc.</p> <p>Die Boni gemäss WRFG sind bei bestehenden Gestaltungsplänen nur zulässig, wenn der Gestaltungsplan als Ganzes stimmig bleibt, weshalb jeweils zwingend eine ordentliche Gestaltungsplanänderung erforderlich sein muss.</p> <p><u>Grenzabstand:</u></p> <p>② Es ist unklar, wie der Grenzabstand bei einem Bonus gemäss WRFG respektive einer Erhöhung der zonengemässen Gesamthöhe um 3.50 m zu berechnen ist. Grundsätzlich wäre anzustreben, dass für die Berechnung des Grenzabstandes nur die zonengemässe Gesamthöhe und</p>	BUO	<p>① Dies ist so vorgesehen.</p> <p>② Der Grenzabstand wird definiert auf Basis der zonengemässen Gesamthöhe (Art. 110 Abs. 2 PBG). Somit ist</p>

	Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
	<p>nicht die durch den Bonus erhöhte zonengemässe Gesamthöhe angewendet werden muss. Ansonsten wird das Baugrundstück durch den erhöhten Grenzabstand zusätzlich eingeschränkt, was eine Verdichtung mittels Bonus Erhöhung der Überbauungsziffer um 20 % allenfalls verunmöglichen könnte.</p> <p>Bei einem Bonus gemäss WRFG respektive einer Erhöhung der zonengemässen Gesamthöhe um 3.50 m ist für die Berechnung des Grenzabstandes nur die zonengemässe Gesamthöhe und nicht die durch den Bonus erhöhte zonengemässe Gesamthöhe beizuziehen.</p>		bereits vorgesehen, dass die Gewährung eines Bonus keinen Einfluss auf die Grenzabstände hat.
	<p>Bei einer Kumulation vom Nutzungsbonus und Qualitätsbonus Gestaltungsplan bestehen noch gewisse Bedenken. Dies bedeutet eine Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 2 x 20%, also 40%. Diese Auseinandersetzung mit der raumplanerischen Verträglichkeit müsste im Rahmen der Teilrevision Planungs- und Baugesetz oder mit der Umsetzung der Nutzungsplanung der Gemeinden in das „Hüllenmodell“ durch Kanton und Gemeinden erfolgen. Auch könnte der Aspekt des preisgünstigen Wohnbaus ein zusätzliches Qualitätsmerkmal mit Kompensation anderer Qualitätsmerkmale bei der Bonusgestaltung bei Gestaltungsplänen sein (für Gestaltungspläne, wo eine Kumulation raumplanerisch nicht verträglich ist). Hier könnten die in Bearbeitung stehenden Merkblätter dahingehend ergänzt werden.</p> <p>Der Flächenbonus hat auch für Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht zur Verfügung zu stehen.</p>	STA	Wird zur Kenntnis genommen.
	Die Reduktion der Grünflächenziffer um 20% in Gestaltungsplangebieten ist aus der Vorlage zu streichen, wenn diese innerhalb der Revision des Planungs- und Baugesetzes auch gestrichen wird.	BUO, STA	Input ist zur Berücksichtigung zuhanden Gesetzesredaktion PBG weitergeleitet worden.
	Bezüglich Flächenbegrenzungen ist zu prüfen, ob das Wohnraumförderungsgesetz dahingehend zu ergänzen ist, dass die Privilegierung nur zum Tragen kommt, wenn die entsprechenden Vorgaben des Bundes betreffend Wohnungsgrössen eingehalten werden.	STA	Mit der Verknüpfung des Bonus mit einer Flächenbegrenzung würde das System verkompliziert. Zudem bestünde die Gefahr, dass die Wohnungen auf dem Markt nicht nachgefragt werden. Somit ist es besser, wenn der Kanton die Konzeption und Gestaltung der Wohnungen gemeinnützigen Wohnbauträgern überlässt, welche sich besser mit den sich stetig wandelnden Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt auskennen.
Art. 57	Mit der Privilegierung mittels Bonus für Projekte des preisgünstigen Wohnbaus werden folglich grössere Bauprojekte als in der Regelbauweise möglich sein. Solche Projekte werden sicher auch in überlagerten Zonen (ISOS, Ortsbildschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Sondernutzungsplanpflicht, BLN-Gebiete usw.) zu liegen kommen. Hier wird eine wohlwollende und pragmatische Behandlung von Behörden und Amtsstellen erforderlich sein müssen, damit diese Projekte auch tatsächlich realisiert werden können.	STA	Wir zur Kenntnis genommen.

4 Forderung im Zusammenhang mit der Mehrwertabgabe (nicht Gegenstand dieser Gesetzesvorlage)

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Bereits an dieser Stelle fordern wir, dass die Hälfte der Mehrwertabgabe den Gemeinden zufliesst, welche die entsprechenden Gelder neben den eigentlichen raumplanerischen Aufgaben durchaus auch zweckgebunden für den bezahlbaren Wohnungsbau verwenden könnten. Es gilt zu bedenken, dass mit Einführung der Mehrwertabgabe die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer geschmälert werden, welche ebenfalls hälftig den Gemeinden zufließen.	BEC, DAL, EBÜ, HER, ODO, WOL	Der Gesetzesentwurf zum Mehrwertabgabengesetz (MWAG) wurde vom Regierungsrat am 3. Mai 2016 in die externe Vernehmlassung verabschiedet. Die Vernehmlassungsfrist dauerte bis am 19. August 2016.
Bei den Gemeinden sind Einlagen in die finanzpolitischen Reserven in jeder Höhe möglich, Entnahmen aber auf 10 % des Nettosteuerertrages je Rechnungsjahr begrenzt [GemFHG Art. 25 Abs. 4]. Es soll den Gemeinden die Möglichkeit der Bildung von zweckgebundenen Reserven gegeben werden, ohne eine Begrenzung des Betrages bei der Auflösung. Damit soll den Gemeinden, bei positiven Rechnungsabschlüssen, die Möglichkeit für die Äufnung von Reserven ohne eine Begrenzung für die Auflösung geschaffen werden. Diese Reserven sollten zweckgebunden sein; zum Beispiel für bezahlbaren Wohnraum.	DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL	
Falls durch die Einführung der Mehrwertabschöpfung die Erträge der Gemeinden an der Grundstückgewinnsteuer geschmälert werden, fordern wir bereits hier, dass ein Teil der Mehrwertabgabe den Gemeinden zufliesst und dass die entsprechenden Gelder neben den eigentlichen raumplanerischen Aufgaben auch zweckgebunden für den bezahlbaren Wohnungsbau verwendet werden können.	SST	
Im Zusammenhang mit der neuen Mehrwertabgabe wurde seitens einiger Vertreter gefordert, einen Teil zweckgebunden für die Förderung von preiswertem Wohnraum einzusetzen. Der Gemeinderat lehnt eine derartige Umverteilung ab, da dadurch die Entschädigungszahlungen für die geforderten Auszonungen in Frage gestellt würden resp. nicht realisiert werden könnten.	EMT	

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Ueli Amstad

Landschreiber

Hugo Murer