

Bauen und Wohnen in Nidwalden

Informationsveranstaltung vom 2. September 2026

Engelsaal - Stans



Herzlich Willkommen

Warum die heutige Informationsveranstaltung?

1) Ein funktionierender Wohnungsmarkt ist von grosser gesellschaftlicher Bedeutung.

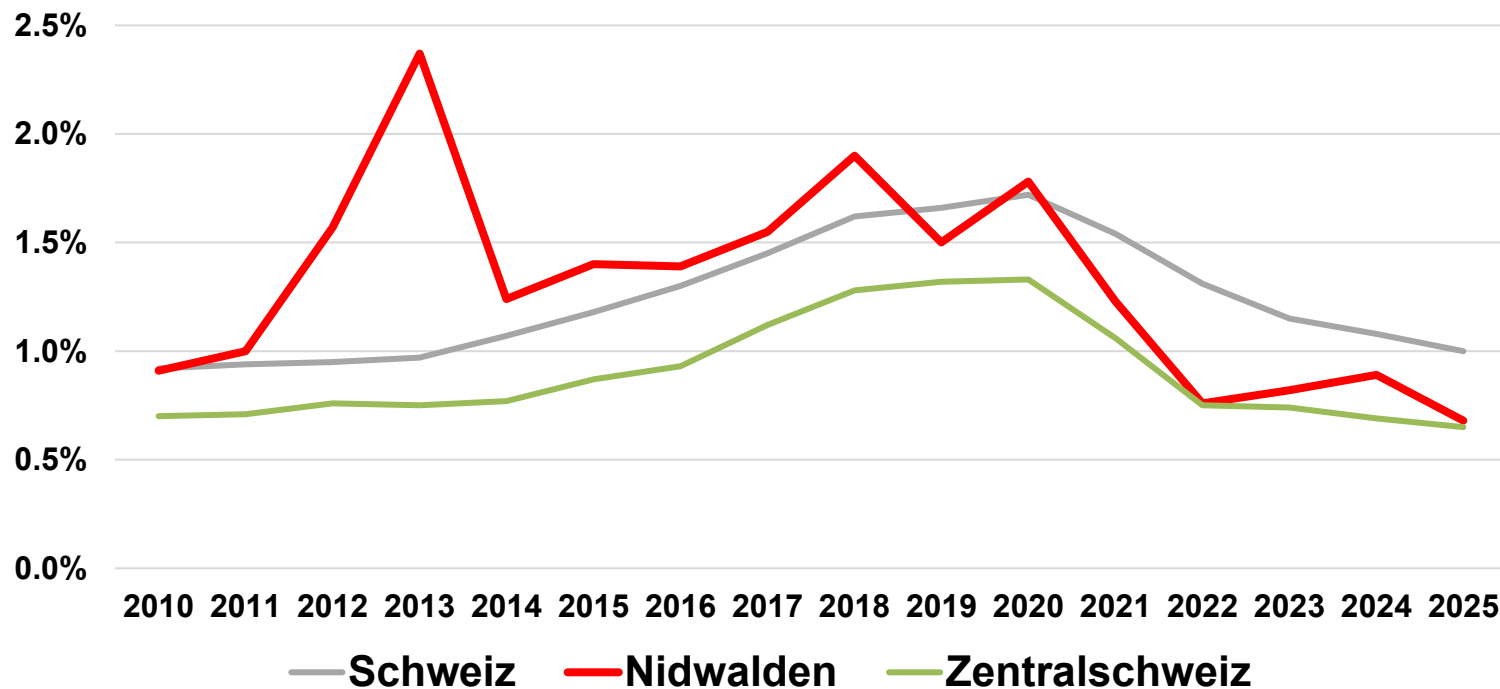
Es geht um:

- **Familien**, die eine Wohnung suchen
- **junge Menschen**, die im Kanton bleiben möchten
- **ältere Menschen**, die altersgerecht wohnen möchten
- **Unternehmen**, die Mitarbeitende suchen
- **Gemeinden**, die sich entwickeln wollen

Warum die heutige Informationsveranstaltung?

2) Der Wohnungsmarkt ist angespannt.

Entwicklung der Leerwohnungsziffer seit 2010



(Quelle: [BFS](#))

Warum die heutige Informationsveranstaltung?

Informationen – Fakten – Lösungsansätze

Perspektive des **Bundes**

Perspektive des **Kantons**

Beantwortung von **Fragen** und **Diskussion**

→ Alle heute gezeigten Folien können auf der Webseite des Kantons heruntergeladen oder per Mail bestellt werden.

- Webseite: www.nw.ch/wohnen → Publikationen (*ganz unten*)
- Per Mail: volkswirtschaftsdirektion@nw.ch)

Ablauf

1. Martin Tschirren

Direktor Bundesamt für Wohnungswesen



2. Othmar Filliger

Volkswirtschaftsdirektor Kanton Nidwalden

Jost Kayser

Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion



3. Therese Rotzer-Mathyer

Baudirektorin Kanton Nidwalden

Markus von Holzen

Amtsvorsteher Amt für Raumentwicklung



4. Fragen aus dem Publikum



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

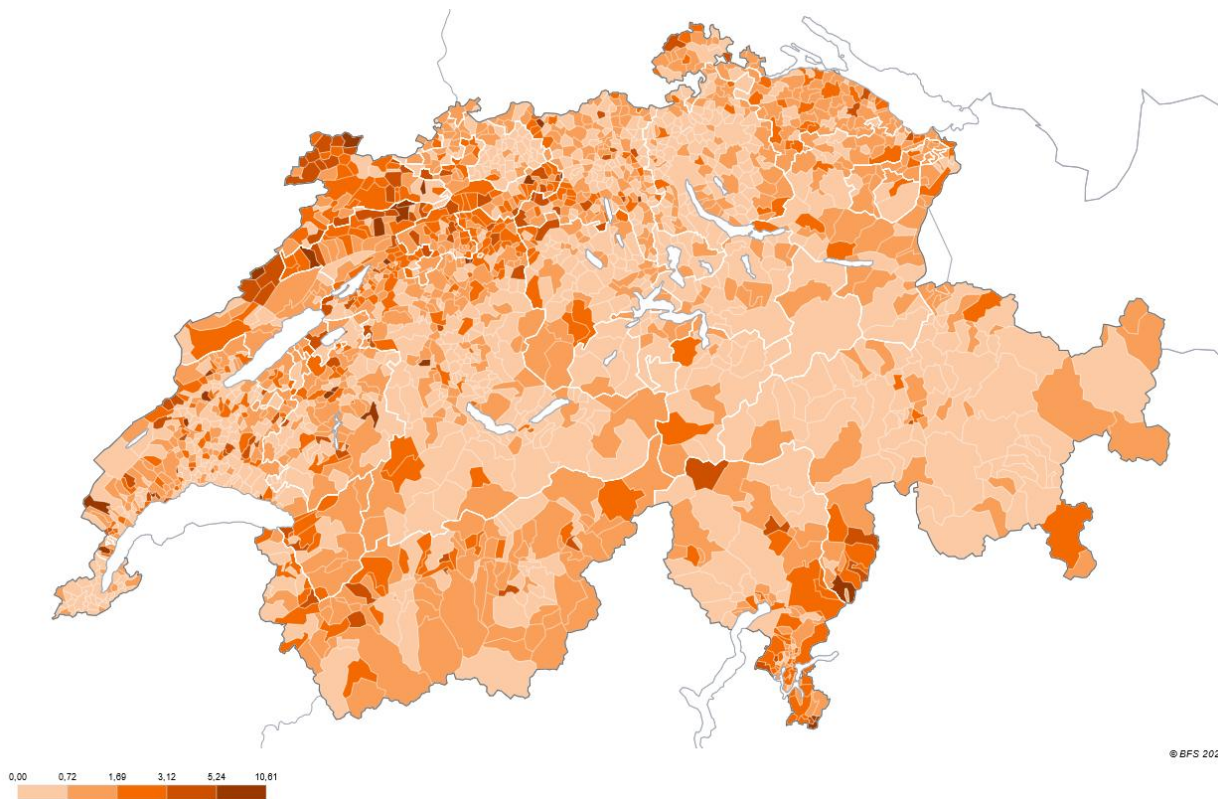
Wohnungsknappheit – warum, wo und mit welchen Folgen?

Bauen und Wohnen in Nidwalden

Stans | 2. September 2026



Leerwohnungsziffer Gemeinden 2025



Schweiz: 1,00%

Kanton Nidwalden: 0.68%

Gemeinden NW

Stans: 0,42%

Ennetmoos: 0,28%

Hergiswil: 0,83%

Stansstad: 0,55%

Ennetbürgen: 0,57%

Buochs: 0.71%

Beckenried: 0,84%

Emmetten: 1,22%

Oberdorf: 0,97%

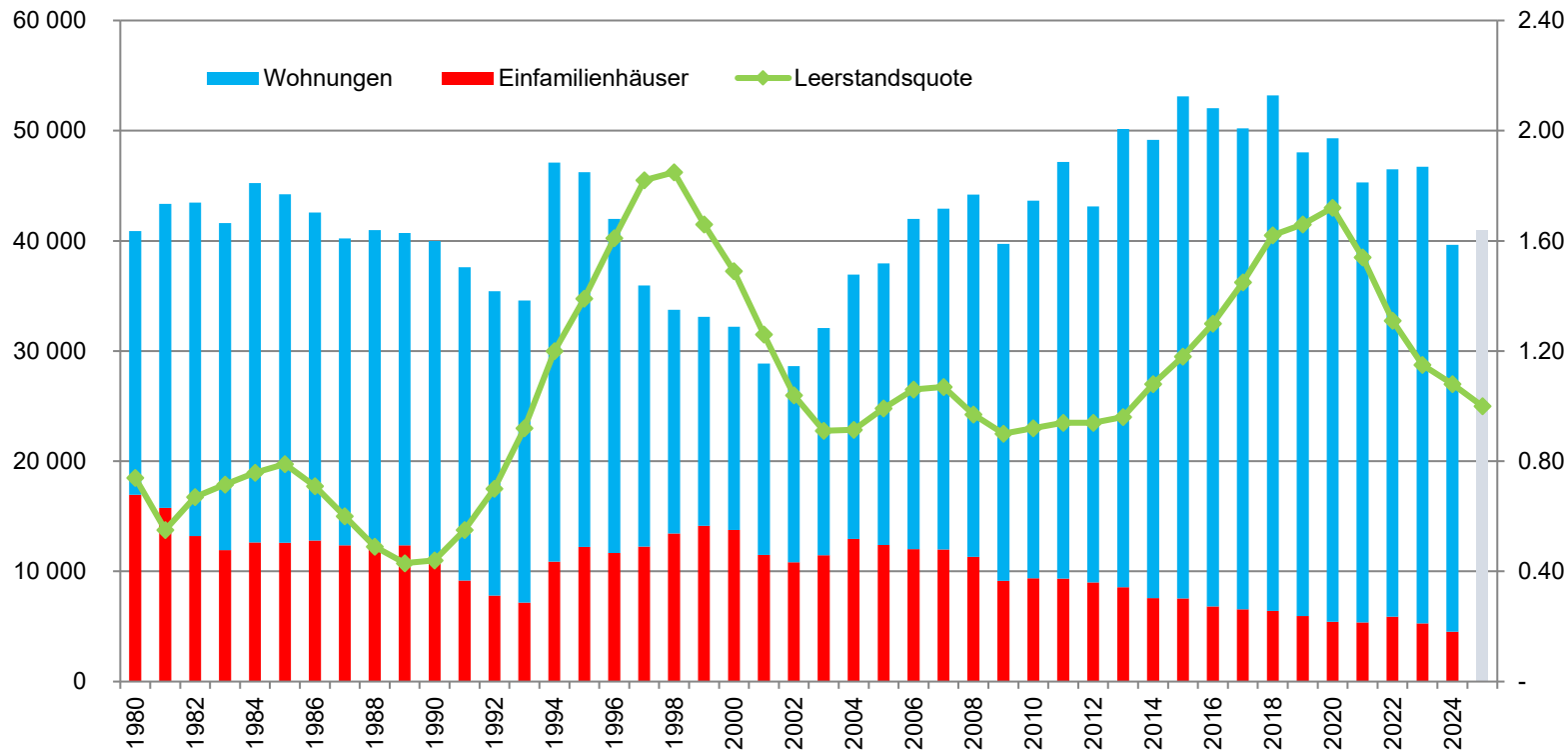
Dallenwil: 0,88%

Wolfenschiessen: 0,54%

© BFS 2025



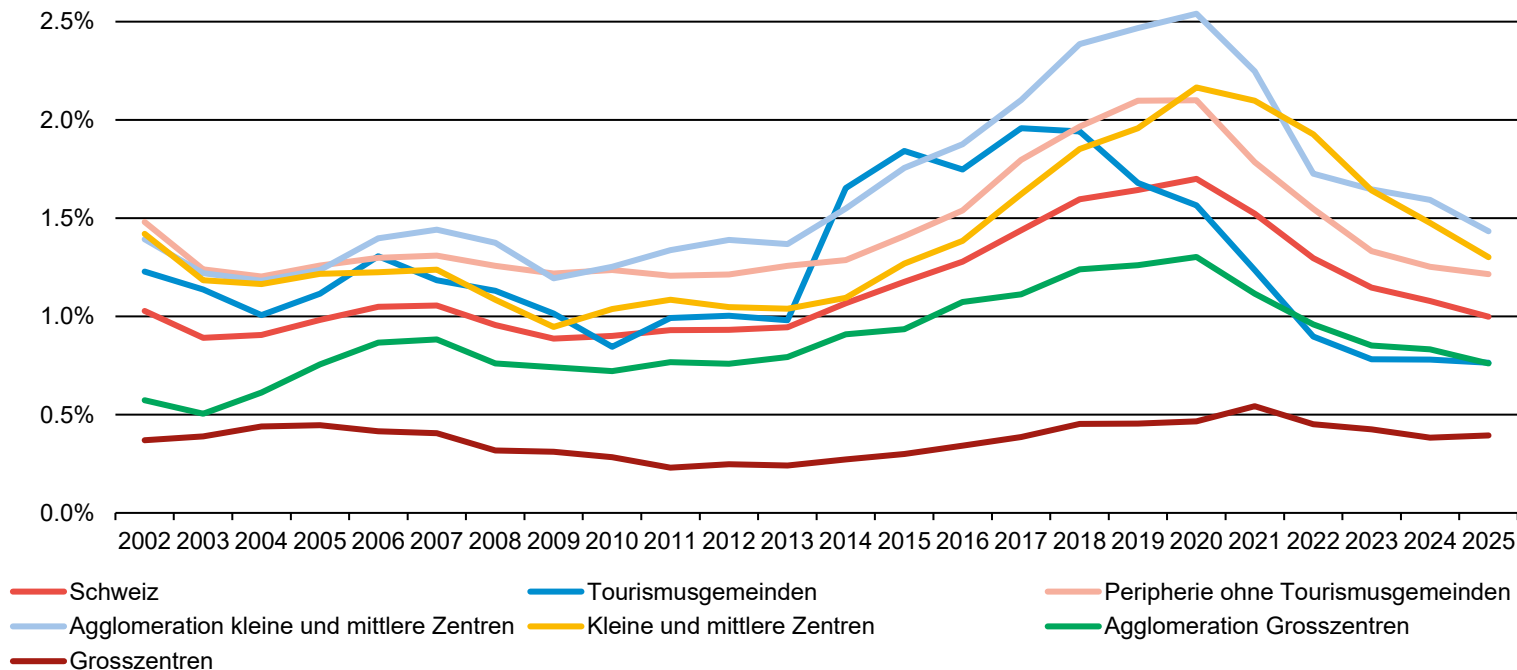
Entwicklung Leerwohnungsziffer 1980-2025



Quelle: BWO/BFS



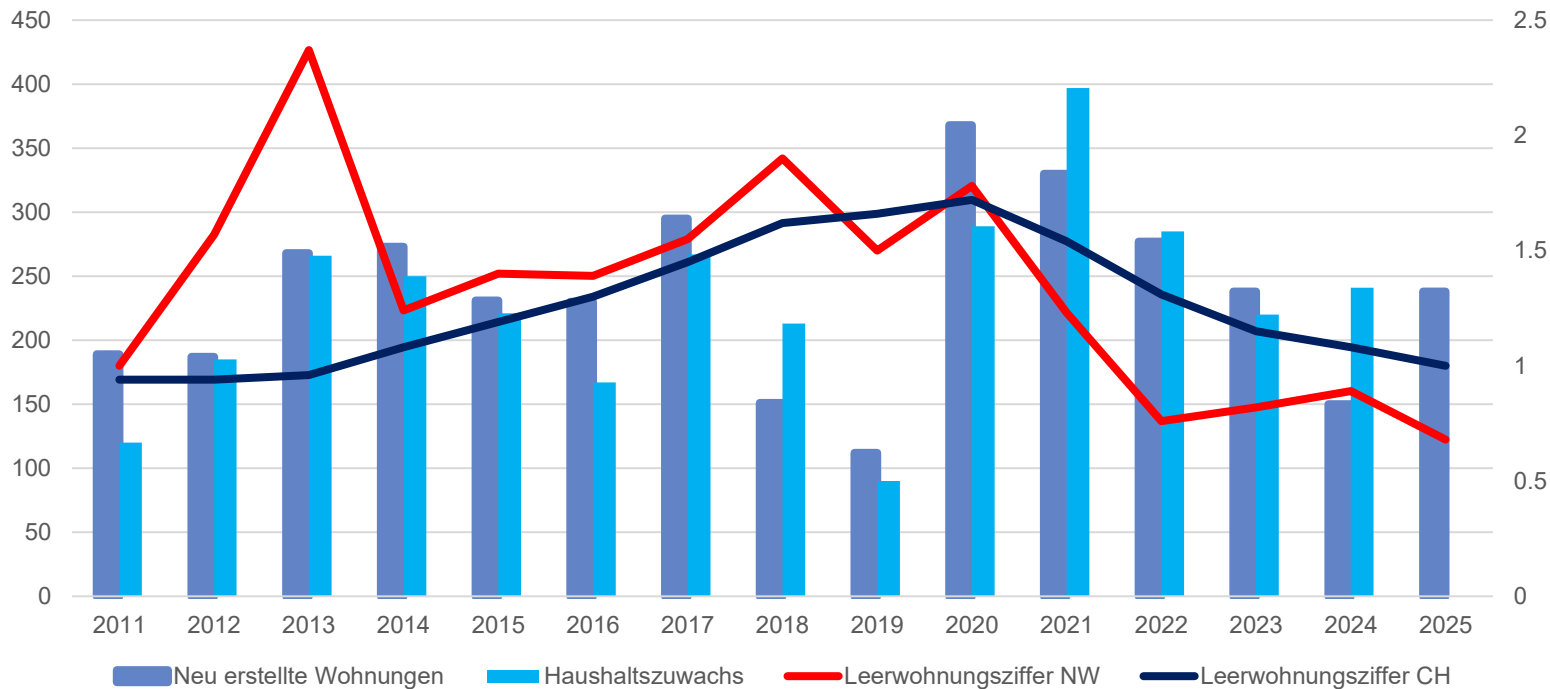
Leerwohnungsziffern nach Gemeindetypen



Quelle: WP/BFS

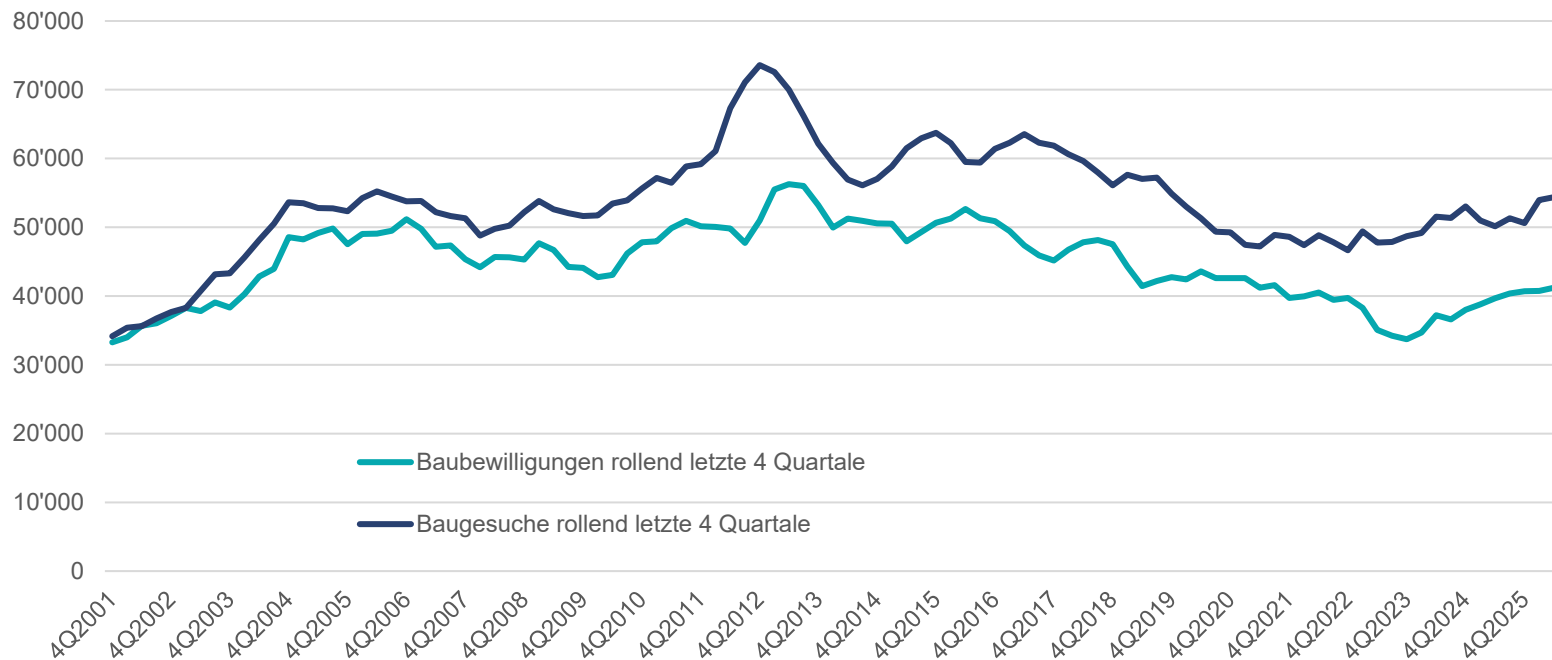


Entwicklung in Nidwalden





Baugesuche und Baubewilligungen 2001-25



Quelle: metasys/documedia



Spurensuche nach den Ursachen

Dynamische Zunahme der Nachfrage



Zunahme der Wohnbevölkerung:
Zuwanderung u.a. aufgrund von
Beschäftigung

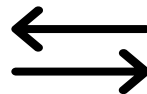


Haushaltsverkleinerung: Alterung,
Individualisierung, Wohlstand



Zunahme des Wohnflächenverbrauchs
pro Haushalt

Nachfrage: 47-50'000 Wohnungen
Tendenz →



Ungenügendes Wachstum des Angebots



Zinswende: Alternative
Anlagemöglichkeiten

Höhere Baukosten, Landpreise



Längere Verfahren



Raumplanung: Innenentwicklung statt
grüne Wiese

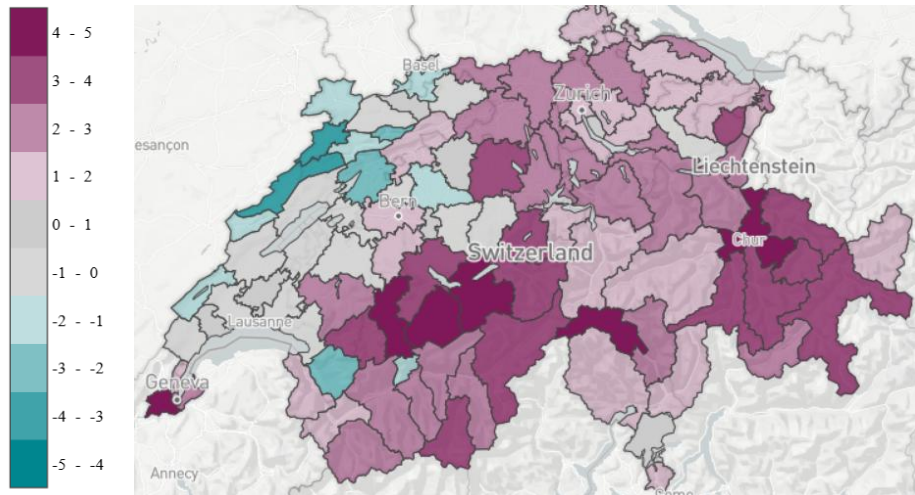


Zweitwohnungsgesetz: altrechtliche
Erstwohnungen zu Zweitwohnungen

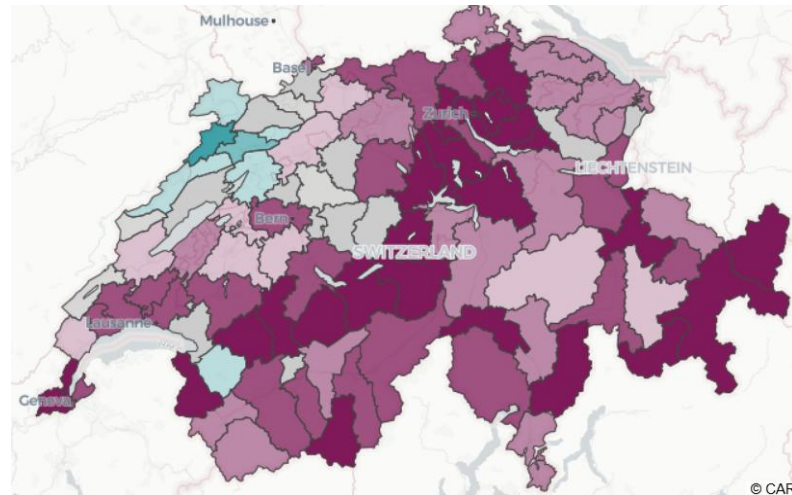
Angebot: 40-45'000 neue Wohnungen
Tendenz ↘



Anspannung Mietwohnungsmarkt 2026



Mietwohnungsmarkt allgemein



Mietwohnungsmarkt tiefes Preissegment

Quelle: BWO/meta-sys



Vielfältige Folgen

20 Prozent der Mieter haben Angst, ihre Wohnung zu verlieren

28.05.2026 Fabian Pöschl

Eine Umfrage zeigt, dass jeder Fünfte sich davor fürchtet, sein eigenes Heim zu verlieren. Besonders junge Erwachsene sind betroffen.

Schwerpunkt Mietwucher

Neue Ideen gegen den Mietpreis-Wahn

Mieter zahlen Milliarden zu viel – obwohl das Gesetz Renditen deckelt. Jetzt soll eine staatliche Kontrolle den Wilden Westen auf dem Wohnungsmarkt beenden.

Text: Peter Johannes Meier KI-Illustration und Montage: Jodi Bortler

Die meisten können sich kein Haus mehr leisten

Dominik Balmer und
Dariush Mehdiaraghi

Immobilienpreise Unser Hypothekenrechner mit Daten des Beratungsunternehmens Wüest Partner zeigt, für wen der Traum vom Eigenheim ausgeträumt ist. Was sind die Gründe, und wo ist es besonders teuer oder noch am ehesten bezahlbar?

Wie die Airbnb-Initiative wirkt – und wo sie noch im Gegenwind steht

Gabriel Berger
und Janine Zürcher

Kampf gegen Kurzzeitvermietung In Thun wurde sie soeben lanciert, in Luzern gelten neue Regeln, und in Bern ist die Umsetzung blockiert: Airbnb-Initiativen sind unterschiedlich weit.

Pontresina GR: Gemeindepräsidentin über Zweitwohnungen

Espressokapseln im Müll zählt die Gemeindepräsidentin nicht – aber sie schickt die Polizei

Nora Saratz Cazin will verhindern, dass Pontresina im Engadin zur Kulisse für Ferienimmobilien verkommt. Dafür geht sie auch unbequeme Wege – und will Zeichen senden.

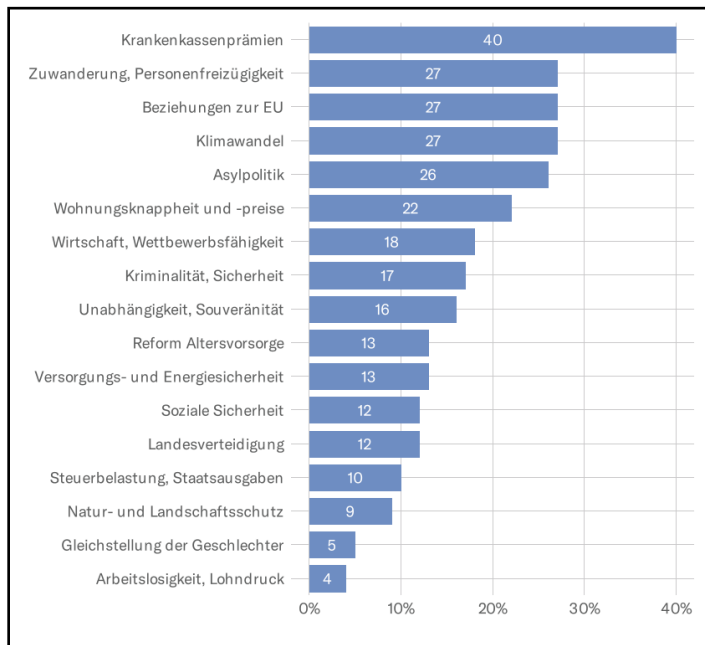
Wer häufig zügelt, zahlt mehr Miete

Preise für neu ausgeschriebene Wohnungen explodieren

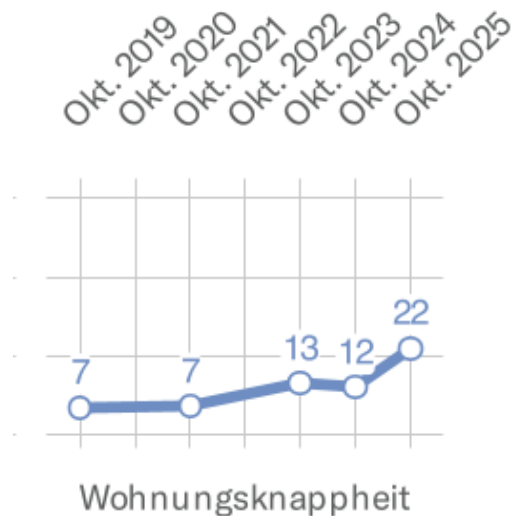


Wohnungsknappheit wird zur politischen Herausforderung

«Welches sind Ihrer Meinung nach gegenwärtig die wichtigsten politischen Herausforderungen in unserem Land?»



Politische Herausforderung im Zeitvergleich



Quelle: SRG Wahlbarometer 2025 (sotomo)



Aktionsplan Wohnungsknappheit

Ziele und Grundsätze

- Wohnangebot erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum schaffen.
- 35 Massnahmen als Empfehlungen.
- Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Gemeinden beibehalten.

Themenbereiche



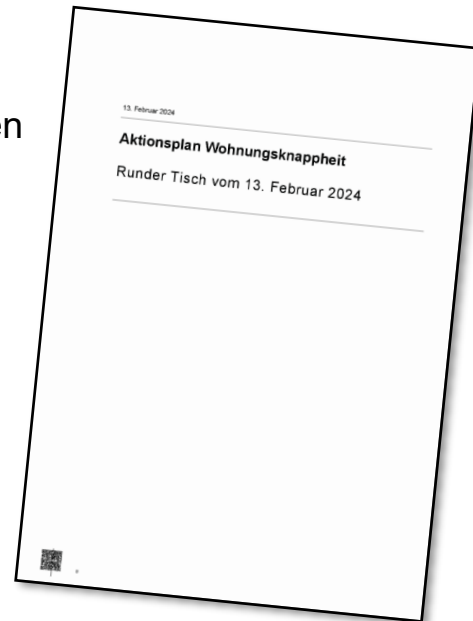
Innenverdichtung erleichtern und qualitativ voll umsetzen



Verfahren stärken und beschleunigen



Genügend preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum schaffen



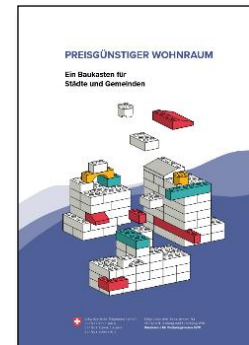
AKTIONSPLAN
Wohnungsknappheit





Lösungsansätze

- **Unternehmen** (u.a. im Tourismus): Engagement für Angestelltenwohnungen
- **Gemeinden**: Anteil für preisgünstigen Wohnraum in der Nutzungsplanung festlegen
- **Kanton und Gemeinden**: Massnahmen zur Beschleunigung von Planungs- und Bewilligungsverfahren
- **Kanton** (und Bund): Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus





Fazit und Herausforderungen



Weiterhin zunehmende Verknappung und steigende Angebotsmieten zu erwarten



Negative Auswirkungen auf Gesellschaft und Wirtschaftsstandort



Einige Herausforderungen:

- Boden ist ein begrenztes Gut / Preisentwicklung
- Siedlungsentwicklung nach innen funktioniert, aber «Output» ist bislang zu gering
- Zum Teil komplexe Zuständigkeiten von Bund, Kantonen und Städten/Gemeinden
- Vielfältige Abhängigkeiten
- Veränderungen brauchen Zeit vs. Ungeduld der Politik

Ablauf

1. Martin Tschirren

Direktor Bundesamt für Wohnungswesen



2. Othmar Filliger

Volkswirtschaftsdirektor Kanton Nidwalden

Jost Kayser

Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion



3. Therese Rotzer-Mathyer

Baudirektorin Kanton Nidwalden

Markus von Holzen

Amtsvorsteher Amt für Raumentwicklung

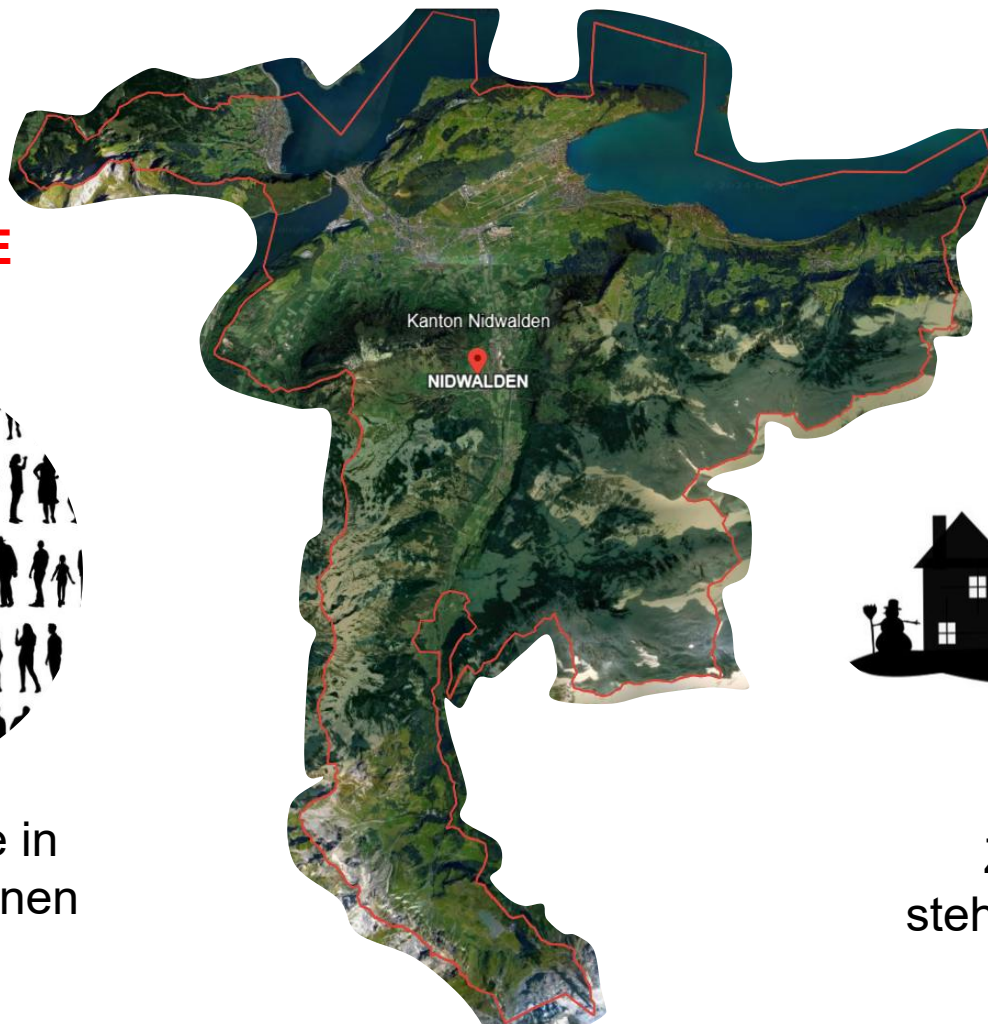


4. Fragen aus dem Publikum

NACHFRAGE



Menschen, die in
Nidwalden wohnen
möchten.



ANGEBOT



Zur Verfügung
stehender Wohnraum



NIDWALDEN IST GEWACHSEN

Nidwalden ist gewachsen

Jahr 2000 Jahr 2024 Zunahme



Anzahl bewohnte
Wohnungen

(Quelle: [BFS](#))

14'439

20'355

+ 5'916
+41%



Anzahl
Einwohner/Innen
in Nidwalden

(Quelle: [BFS](#))

38'000

45'345

+ 7'345
+19%

Nidwalden ist gewachsen

Jahr 2000 Jahr 2024 Zunahme



Anzahl bewohnte
Wohnungen

(Quelle: [BFS](#))

14'439

20'355

+ 5'916

pro zusätzliche Wohnung:
Bevölkerungszunahme von
1,2 Personen



Anzahl
Einwohner/Innen
in Nidwalden

(Quelle: [BFS](#))

38'000

45'345

+ 7'345



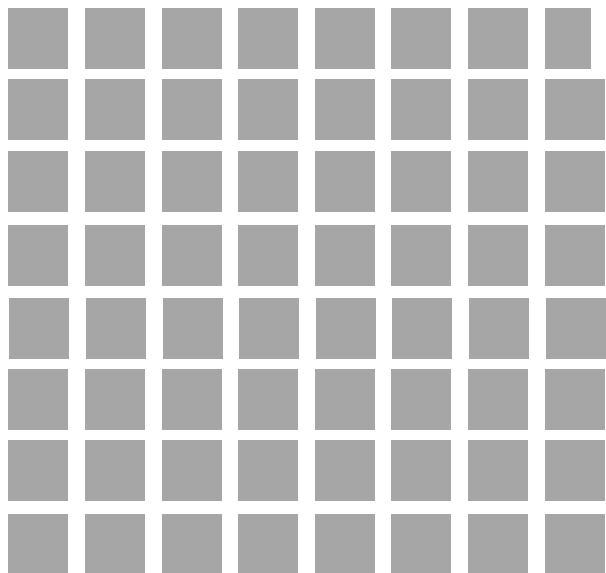
KANTON
NIDWALDEN



Unser Wohnverhalten hat sich geändert

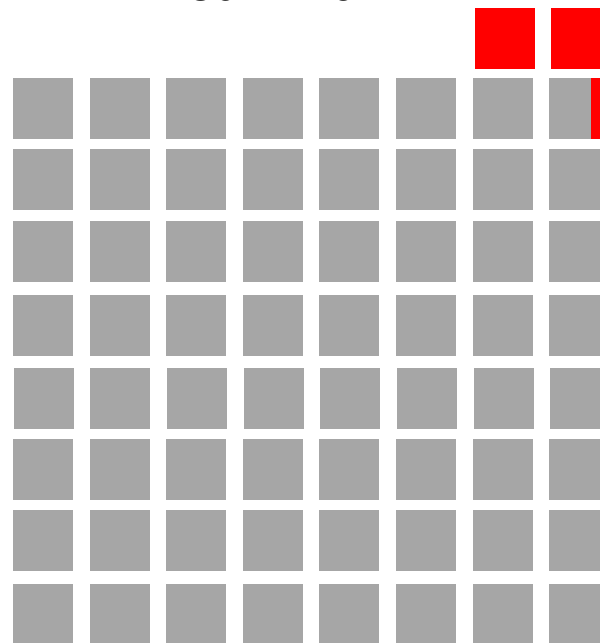
Wohnfläche (in m²) pro Bewohner Wir wohnen heute anders als früher

Jahr 2013



47,8 m² / 

Jahr 2024

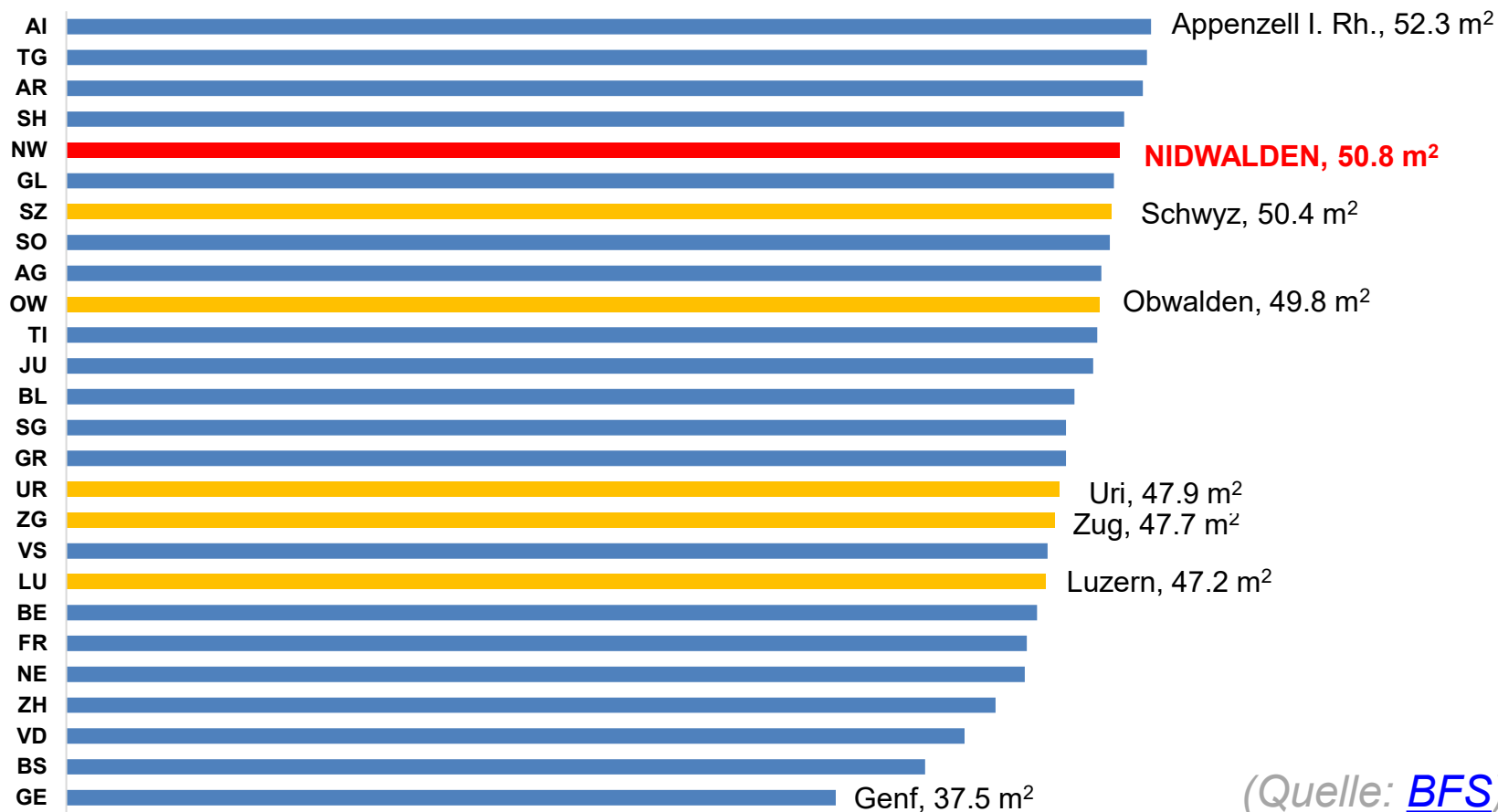


50,8 m² / 

+ 6 %

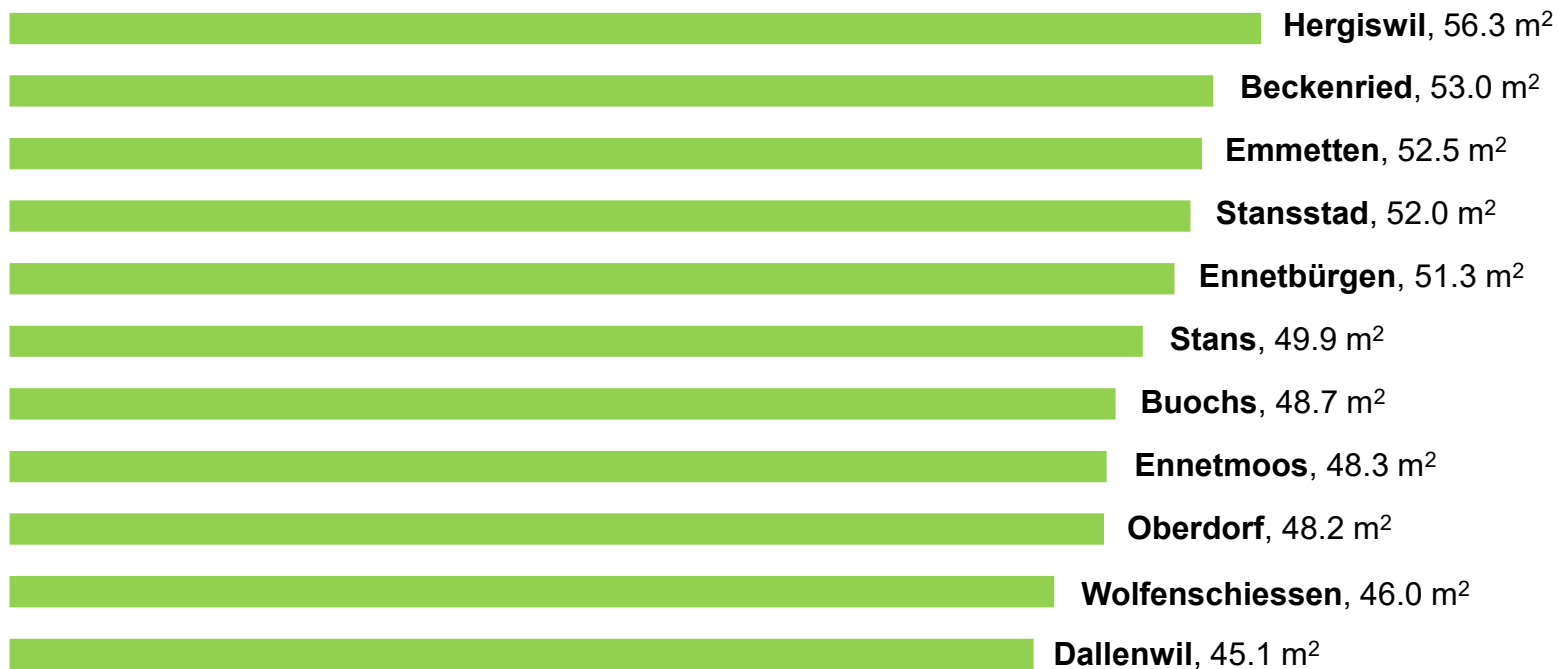
(Quelle: [BFS](#))

Wohnfläche (in m²) pro Bewohner Vergleich der Kantone



(Quelle: [BFS](#))

Wohnfläche (in m²) pro Bewohner Vergleich der Gemeinden

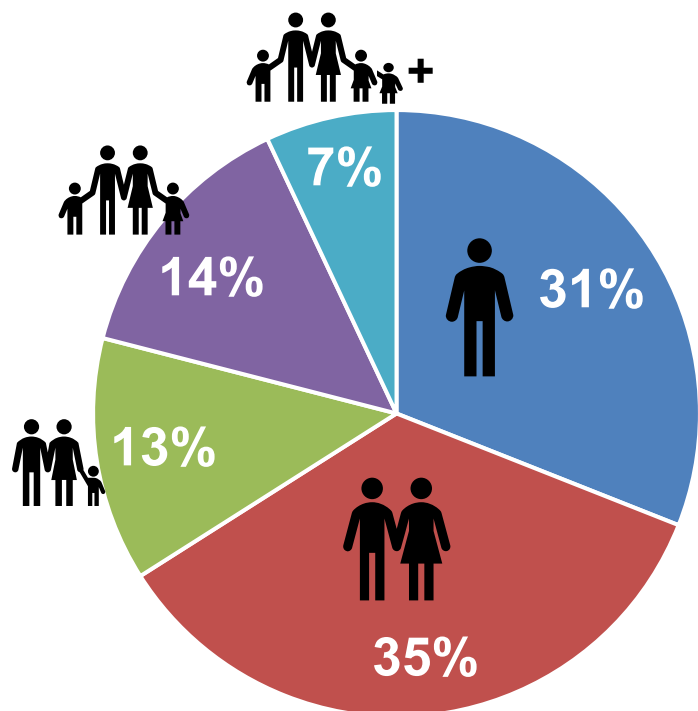


(Quelle: [BFS](#))

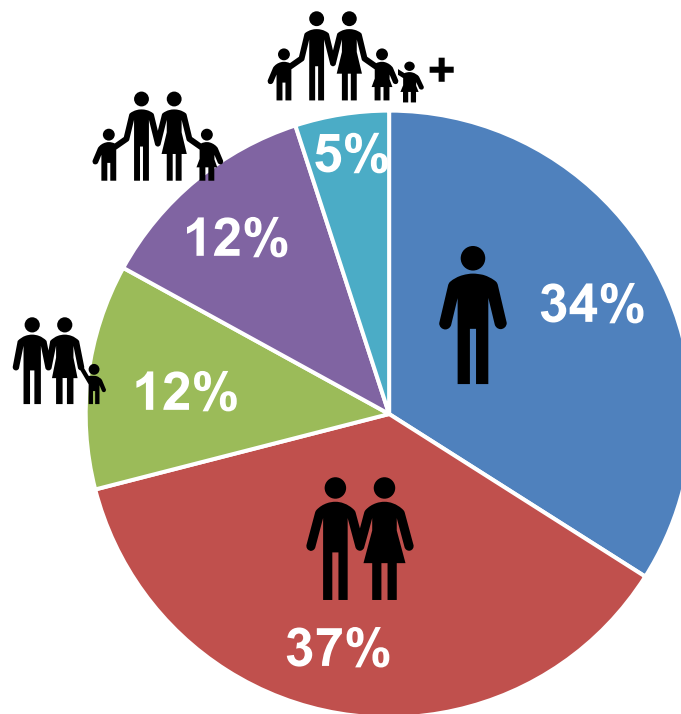
Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgrösse

Wir wohnen heute anders als früher

Jahr 2010



Jahr 2024



■ 1 Person ■ 2 Personen ■ 3 Personen ■ 4 Personen ■ 5+ Personen

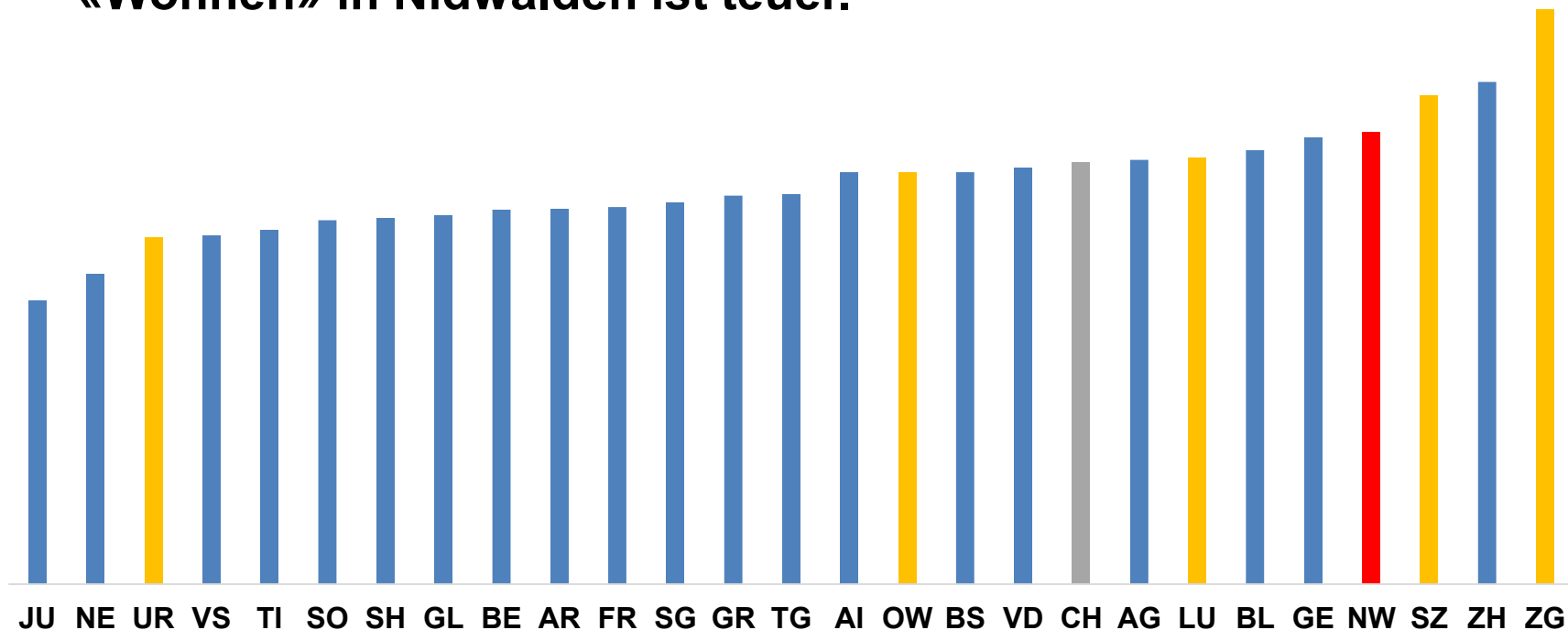
(Quelle: [BFS](#))



Wohnungsmarkt Nidwalden ist «angespannt»

Warum bezeichnen wir die Situation auf dem Wohnungsmarkt als «angespannt»?

«Wohnen» in Nidwalden ist teuer.



durchschnittliche Mietpreise pro Kanton 2024

Quelle: [BFS](#)

Hohe Preise in Nidwalden sind erklärbar:

Verglichen mit den anderen Kantonen hat Nidwalden ...

- einen relativ **neuen Gebäude-/Wohnungsbestand**;
- eine **überdurchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner**;
- überdurchschnittlich **grosse Wohnungen**.

Im Kanton Nidwalden lebende Personen sind ...

- überdurchschnittlich oft **erwerbstätig**;
- erzielen ein überdurchschnittlich **hohes steuerbares Einkommen** pro Kopf;
- sind überdurchschnittlich **vermögend**.

→ Nidwalden ist ein **sehr attraktiver Wohn- und Arbeitskanton**.

(Quelle: BFS)

Warum bezeichnen wir die Situation auf dem Wohnungsmarkt als «angespannt»?

- **wenige leerstehende Wohnungen**

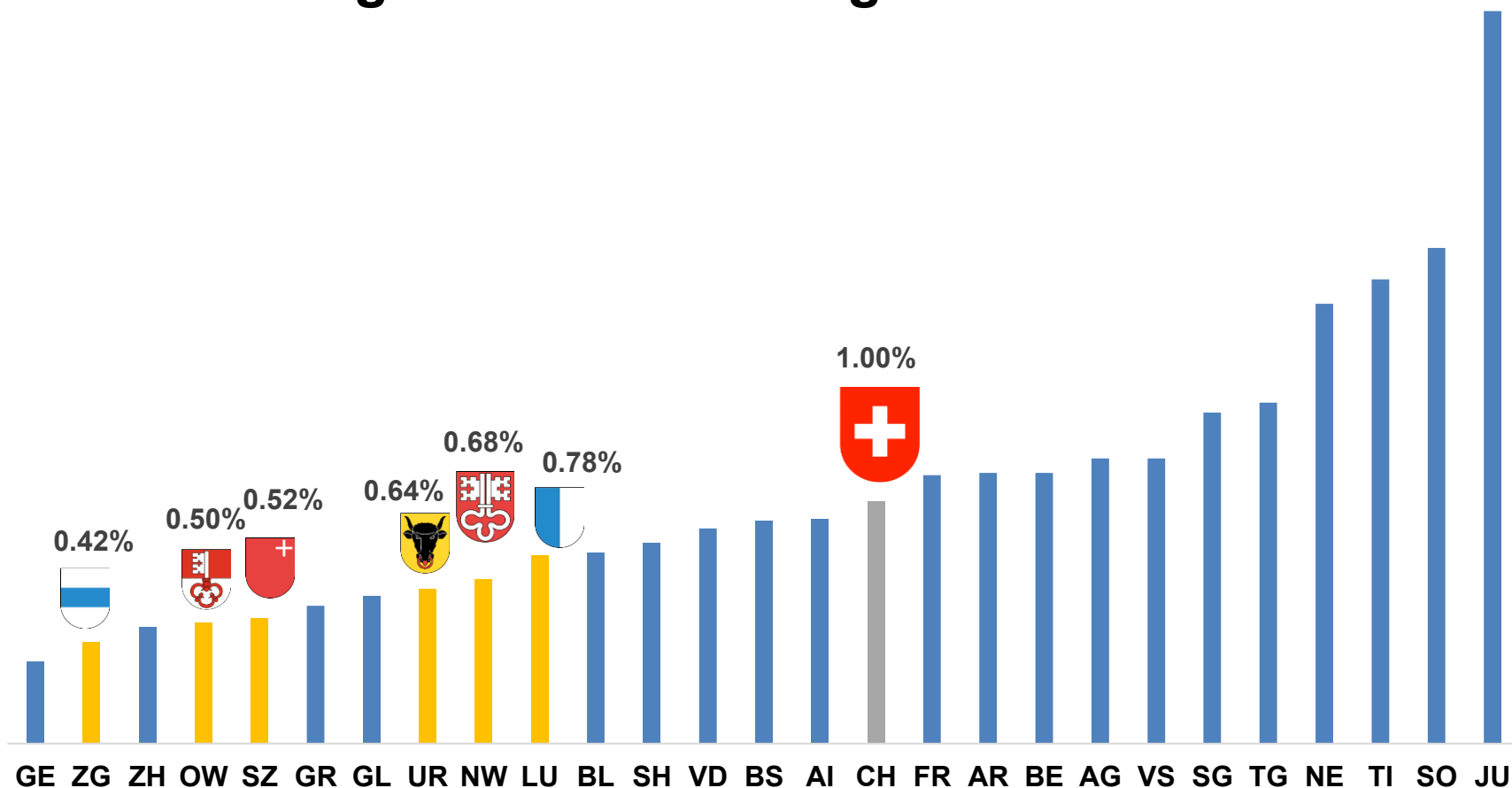
Leerwohnungsziffer im Kanton Nidwalden:

0,68 %

→ Anteil der bewohnbaren Wohnungen, die am 1. Juni 2025 im Kanton Nidwalden nicht bewohnt wurden / leer gestanden sind.

(Quelle: [BFS](#))

Leerwohnungsziffer 2025 – Vergleich der Kantone



(Quelle: [BFS](#))

Einschätzung Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Nidwalden ist angespannt.

- Hohe Nachfrage
- Knappes Angebot
- Hohe Mietpreise

Auswirkungen auf die Gesellschaft:

- Für Wohnungssuchende ist es schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden.
- Die Herausforderung für Unternehmen, neue Mitarbeitende zu gewinnen bzw. bestehende zu halten, hat zugenommen.
- Hohe Wohnkosten stellen für einen Teil der Nidwaldner Bevölkerung eine finanzielle Herausforderung dar.

Zu beachten ist aber auch:

- 1) **kein spezifisches Nidwaldner Problem**
→ vergleichbare Situation in anderen Kantonen (insbes. umliegende Kantone)
- 2) **grosse Unterschiede auch innerhalb von Nidwalden**
→ Mietpreise
→ Wohnungsangebot (Ausstattung, Lage, etc.)
- 3) **der Wohnungsmarkt ist komplex und vielschichtig**
→ in Bezug auf die *Art der Wohnung* (z.B. familiengerecht, altersgerecht, behindertengerecht, etc.)
→ in Bezug auf die *finanziellen Möglichkeiten* der Wohnungssuchenden

Perspektive der Politik: **Was wollen wir?**

2014: Kantonale Volksabstimmung „für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“

Die Nidwaldner Stimmbevölkerung sprach sich mit 71,5% deutlich dafür aus, dass der Kanton eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum schafft.

→ **Wir wollen, dass bezahlbares bzw. preisgünstiges Wohnen gefördert wird.**

2017: Landratsbeschluss über „Wohnraumförderungsgesetz“

Der Landrat verabschiedet das kantonale Wohnraumförderungsgesetz einstimmig.

→ **Wir wollen, dass der Kanton und die Gemeinden über die Steuerung von Rahmenbedingungen preisgünstiges Wohnen fördern können.**

→ **Wir wollen nicht, dass der Kanton selber als Akteur auf dem Immobilienmarkt auftritt.**

2020: Eidgenössische Abstimmung „Mehr bezahlbare Wohnungen“

Die Nidwaldner Stimmbevölkerung lehnte die Volksinitiative mit 72,3% deutlich ab.

→ **Wir wollen keine starken staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt.**

Perspektive der Politik: **Wer ist zuständig?**

Zuständig für das Wohnungswesen sind in erster Linie **die Gemeinden**

→ Art. 27 Abs. 1 der Kantonsverfassung

– **Art. 27**

¹ Für das Wohnungswesen sind die Gemeinden zuständig.

² Der Kanton kann für die Förderung des Wohnungsbaus einheitliche gesetzliche Bestimmungen erlassen und ihn mit Beiträgen unterstützen.

... was wollen die Gemeinden?



KANTON
NIDWALDEN



Beispiel Gemeinde Stans

Siedlungsleitbild Gemeinde Stans



S3 Preisgünstiger Wohnraum und altersgerechtes Wohnen

Die Mieten für Wohnungen sind in den letzten Jahren merklich gestiegen. In Stans soll das Wohnen insbesondere für Familien bezahlbar sein. Weiter steigt die Zahl der älteren Personen und somit auch der Bedarf nach altersgerechten Wohnungen. Der Gemeinderat will aktiv darauf hinwirken, dass preisgünstiger Wohnraum und altersgerechte Wohnungen errichtet werden.

Aktuelles Siedlungsleitbild der Gemeinde Stans (2023), S. 8

Kantonales Wohnraumförderungsgesetz

Die vier **Instrumente des Wohnraumförderungsgesetzes** (WRFG, NG 751.3) können die Gemeinden dabei unterstützen, die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu fördern – wenn sie dies wollen.

NUTZUNGSBONUS

Gemeinden können mittels Zonenplanung dafür sorgen, dass Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus in bestimmten Zonen höher oder dichter bauen dürfen (Nutzungsbonus).

VEREINBARUNGEN

Gemeinden können Vereinbarungen mit Grundeigentümern über preisgünstigen Wohnraum abschliessen.

BETEILIGUNG

Der Kanton und/oder die Gemeinden können sich kapitalmässig oder mitgliedschaftlich an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen.

ÜBERTRAGUNG VON LAND

Der Kanton/die Gemeinden können Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus übertragen.

Siehe dazu auch die Übersicht über die vier Instrumente des WRFG: [Link](#) und Beilage



Wo entsteht in Nidwalden neuer preisgünstiger Wohnraum?

Wolfenschiessen: Alterswohnungen



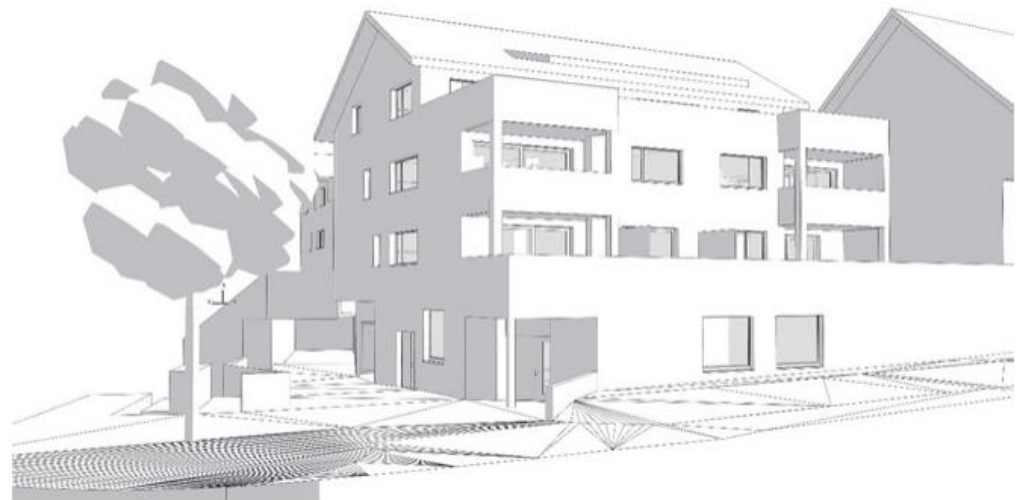
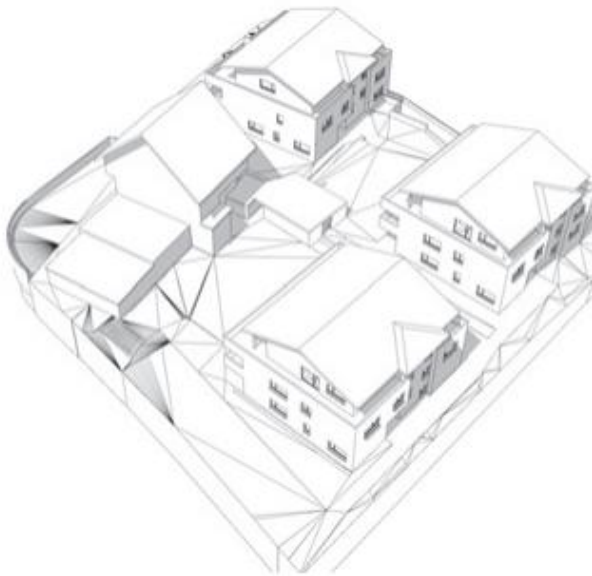
- **14 neue preisgünstige Alterswohnungen** direkt im Dorf.
- Projekt der **Stiftung «Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen»**
- **Gemeinde Wolfenschiessen** hat dieses Projekt mit einem **Darlehen (CHF 1.5 Mio.; zinslos in den ersten 5 Jahren)** unterstützt.
- **Diesen Sommer fertiggestellt und bezogen** worden.

Stansstad: Überbauung Weihermattli



- Bis zu **20 preisgünstige Wohnungen**
- Realisation über **Weihermattli West AG** (zu 100 Prozent im Besitz der Gemeinde Stansstad)
- **Gemeinde Stansstad** hat eine **Bürgschaft über CHF 2 Mio.** gesprochen.
- Planungen und Erarbeitung Bauprojekt am Laufen.

Ennetmoos: Generationenwohnen St. Jakob



- **Gemeinde Ennetmoos** realisiert **16 Wohnungen** für verschiedene Altersgruppen.
- Die Gemeinde Ennetmoos hat einem **Bruttokredit über CHF 11.5 Mio.** zugestimmt.
- Bezug: **Frühjahr 2027**

Stans: Untere Spichermatt



- **Logis Suisse AG** (gemeinnützige Wohnbauträgerin) plant den Bau von rund **preisgünstigen 270 Mietwohnungen**.
- Entwicklung einer Gesamtfläche von 12'700m²
- Projekt war lange Zeit blockiert (Buoholzbach)
- Bezug: **ca. 2032**

Ablauf

1. Martin Tschirren

Direktor Bundesamt für Wohnungswesen



2. Othmar Filliger

Volkswirtschaftsdirektor Kanton Nidwalden

Jost Kayser

Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion



3. Therese Rotzer-Mathyer

Baudirektorin Kanton Nidwalden

Markus von Holzen

Amtsvorsteher Amt für Raumentwicklung

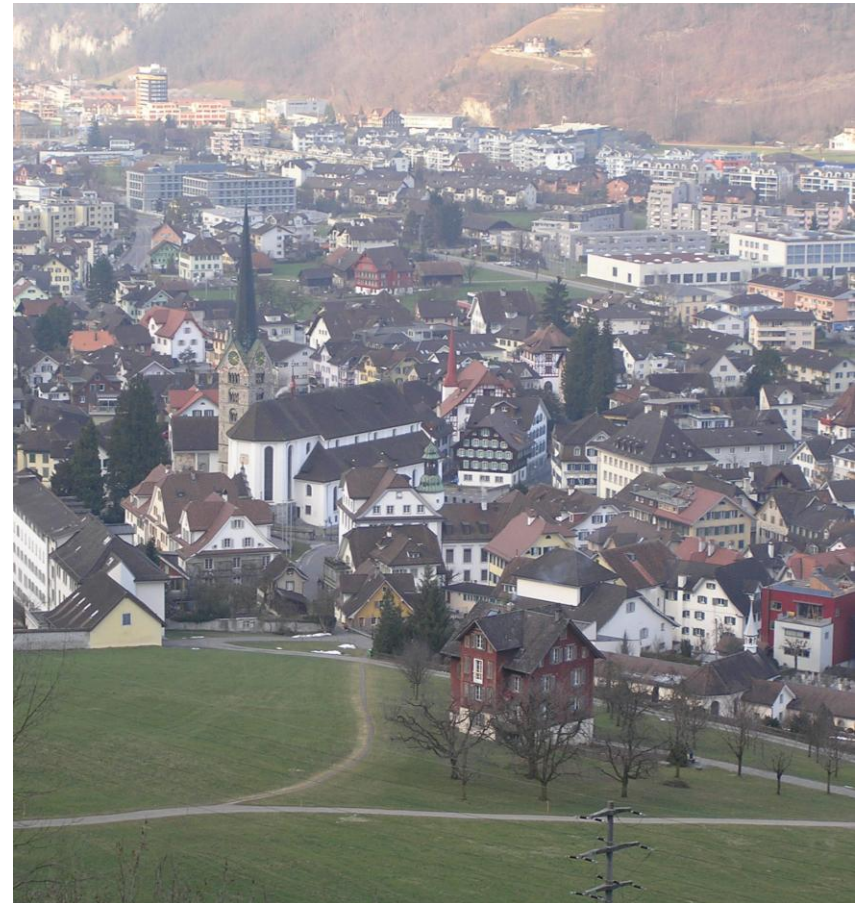


4. Fragen aus dem Publikum

Bauen und Wohnen in Nidwalden

Verfahren beschleunigen

Wohnraumentwicklung aktiv
gestalten



Beschleunigung der Bauverfahren: Grundlagen liegen vor

- ✓ In NW im Jahr 2025 Umfrage durchgeführt
- ✓ Empfehlungen des Bundesrates analysiert
- ✓ 6 der 11 Empfehlungen in NW bereits umgesetzt oder in Umsetzung
 - Auswertung der Umfrage demnächst abgeschlossen
 - Massnahmenbericht in Erarbeitung

Nidwalden verfügt bereits heute über zahlreiche Instrumente zur Verfahrensbeschleunigung.

Massnahmen auf Bundesebene

Massnahme	Bedeutung
Nationales Interesse Wohnungsbau	Höheres Gewicht bei Interessenabwägung
Einschränkung Beschwerderecht	Weniger Verzögerungen
Beschränkung Bundesgericht	Fokus auf Grundsatzfragen
Kostenfolgen bei Missbrauch	Abschreckung gegen Verzögerung

Empfehlungen an Kantone: Nidwalden ist bereits weit

- ✓ Verwaltungsinterner Digitaler Prozess (GemDat)
- ✓ Vollständigkeitsprüfung (Prüfung durch Bauämter)
- ✓ Digitalisierung der Baubewilligungsverfahren
- ✓ Beschwerdelegitimation wie beim Bund
- ✓ Restriktive Fristerstreckungen
- ✓ Automatischer Informationsaustausch

6 von 11 Empfehlungen bereits umgesetzt oder in Umsetzung

Fünf weitere Handlungsfelder werden geprüft

(✓) Einschränkung der Rügegründe

(✓) Wegfall Gerichtsferien

- Direkter Instanzenzug
- Bereinigung von Dienstbarkeiten
- Ressourcen der Bewilligungsbehörden

Wo sehen die Beteiligten der Umfrage Potenzial?



Organisation

Bessere Koordination



Digitalisierung

eBau, Automatisierung



Baugesuche

Vollständige Unterlagen



Vorprüfung

Frühzeitige Klärung zentraler Fragen

Viele Verbesserungsvorschläge zielen nicht auf neue Gesetze, sondern auf bessere Prozesse.

Wo sehen die Beteiligten weiteres Potenzial?



Fristen

verbindlich festlegen



Vereinfachung kl. Bauvorhaben

Meldeverfahren, vereinfachtes
Verfahren



Baubewilligungsbehörde

Professionalisierung



Rechtsmittelweg

verkürzen

**Die vorgeschlagenen Massnahmen werden hinsichtlich
Wirksamkeit und Umsetzbarkeit geprüft.**

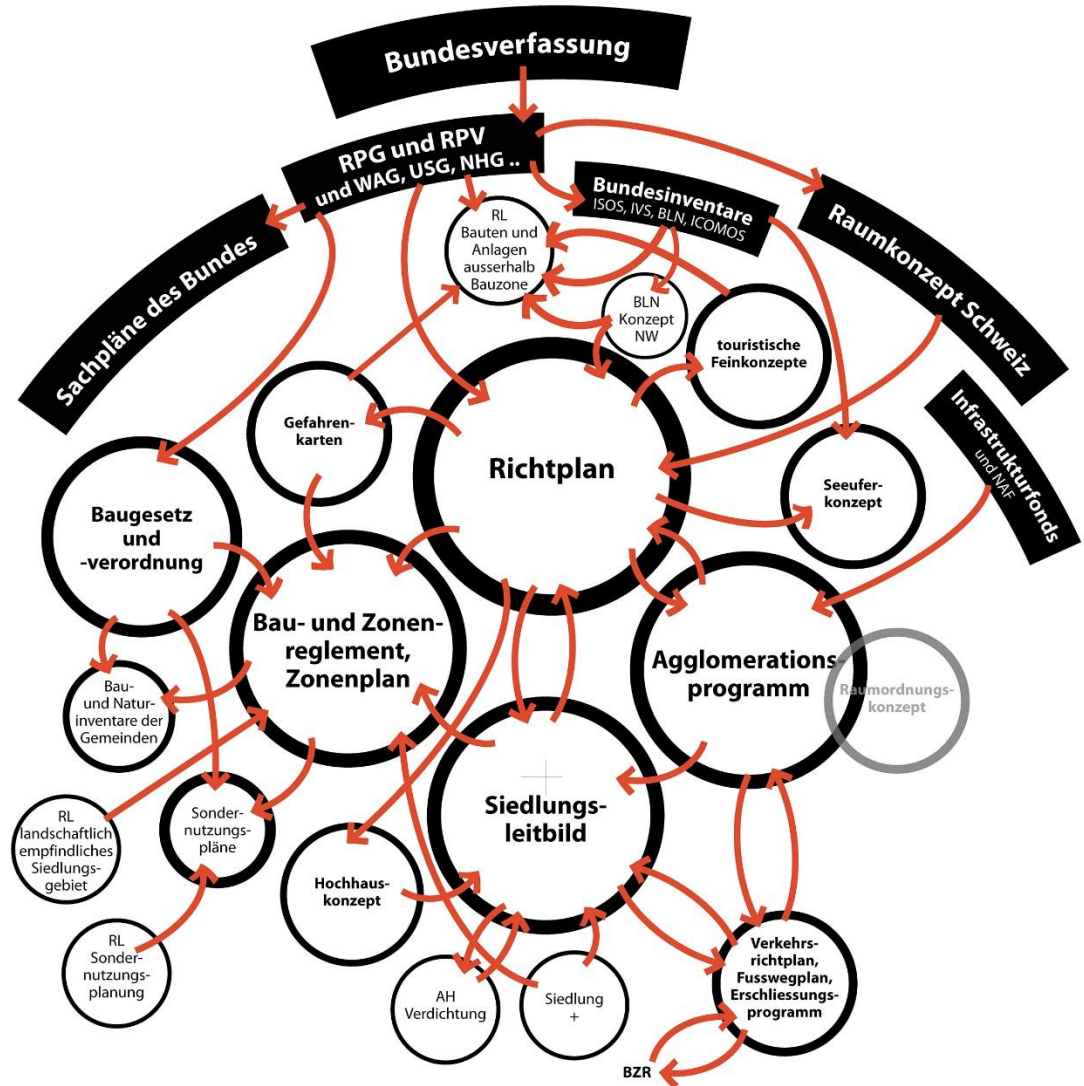
Wohnraumbedürfnisse und Raumplanungsziele



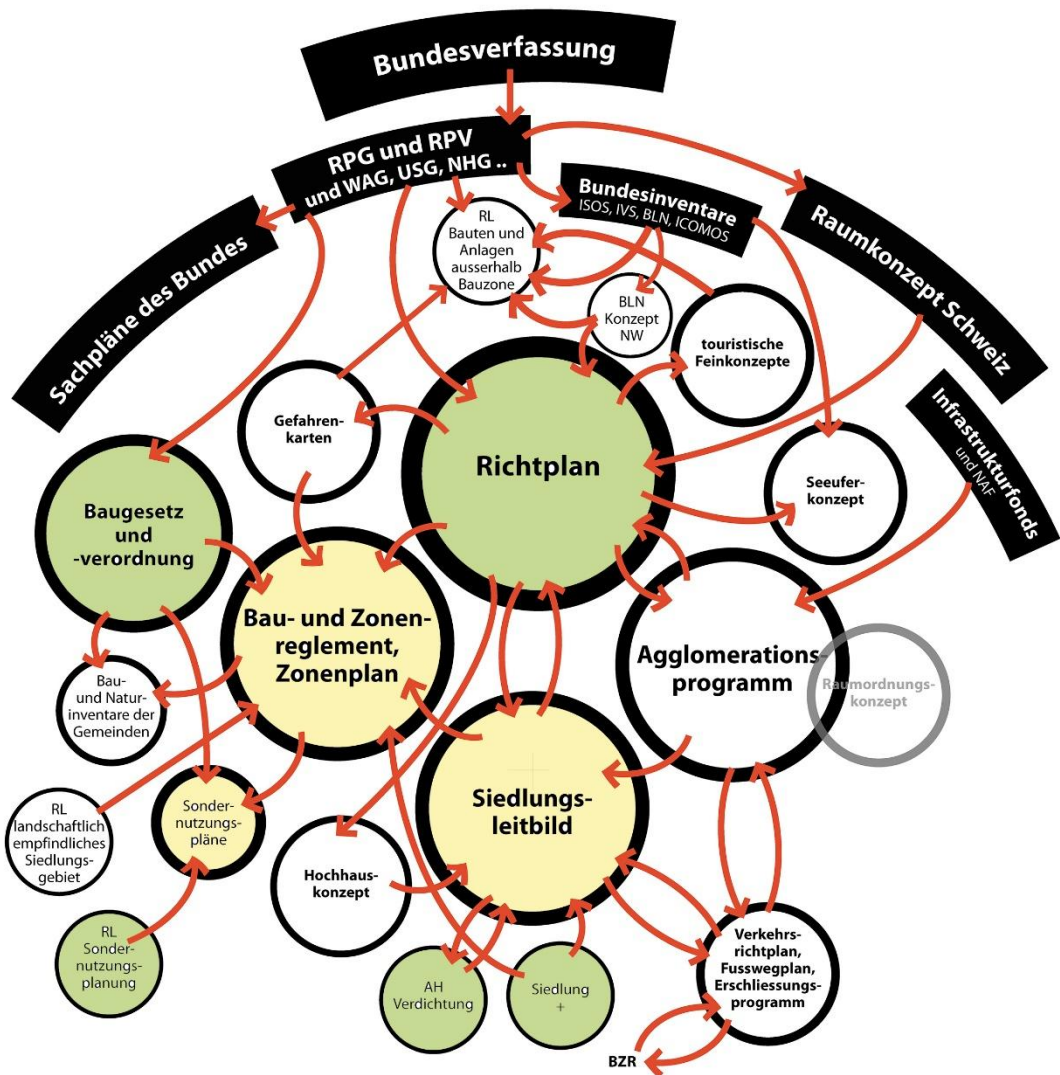
Die **raumplanerischen Stellschrauben** geben den Kantonen beim Wohnungsbau vorab

- beratende
- prüfende
- genehmigende
- lenkende Aufgaben.

Konkrete Handlungsspielräume liegen bei den **Gemeinden**.



Die **Kompetenzen** und **Zuständigkeiten** wechseln dabei je nach Instrument zwischen Kanton und Gemeinden



Der Bund fixiert die Ziele:

- Haushälterische Bodennutzung
- Schutz der Landschaft und des Bodens
- Vermeidung von Zersiedlung
- Begrenzung der Ausdehnung von Siedlungen
- Forderung von kompakten Siedlungen
- Innenentwicklung mit angemessener Wohnqualität
- Bauzonenreserven von 15 Jahren

Boden wird dadurch zum raren Gut.

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)¹

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Jan.

Die Bundesversammlung der Schweiz
gestützt auf die Artikel 22^{quater} u.
nach Einsicht in eine Botschaft
beschliesst:

1. Titel: Einleitung

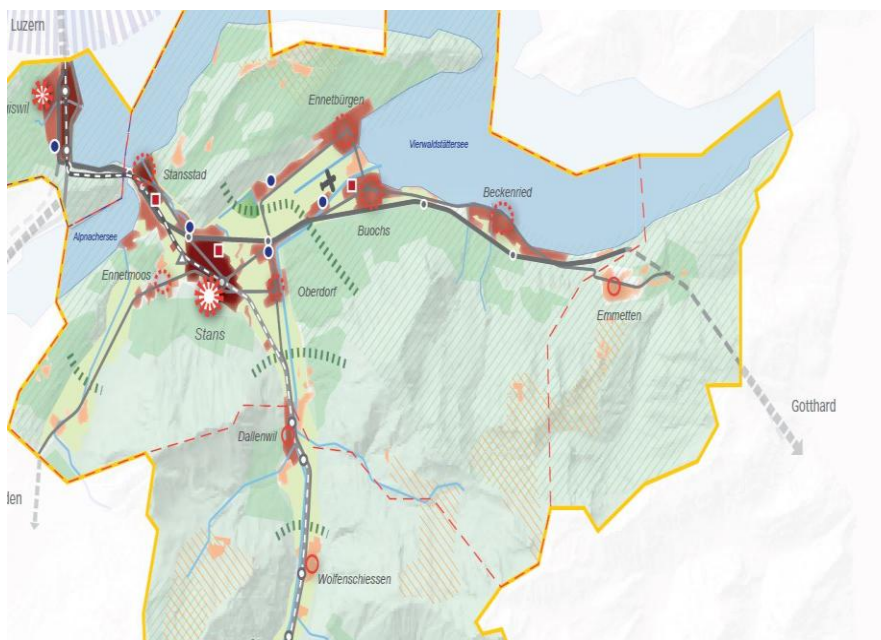
Art. 1

Ziele

1 Bund, Kantone und Gemein-
schaften des Baugebiet vom Ni-
deren aufeinander

Der Kanton konkretisiert die Ziele:

- Wachstum pro Gemeinde nach Zentralitätsstruktur



KANTON
NIDWALDEN BAUDIREKTION

Kantonaler Richtplan

B3 – Raumentwicklungsstrategie 2040

(verbindlich)

Zentralitätsstruktur

- Regionalzentrum / Subzentrum
- Agglomerationsgemeinde 1/2
- Ländlich-touristische Gemeinde

Funktionale Räume und Beziehungen

- Perimeter Agglomeration Stans / Luzern
- Beziehungsraum Luzern
- Weitere Beziehungen

Koordinationsaufgabe B3-1

Kantonale Raumentwicklungsstrategie und Bauzonendimensionierung 2030

Im Kanton Nidwalden gelten folgende fünf Zentralitätsstufen:

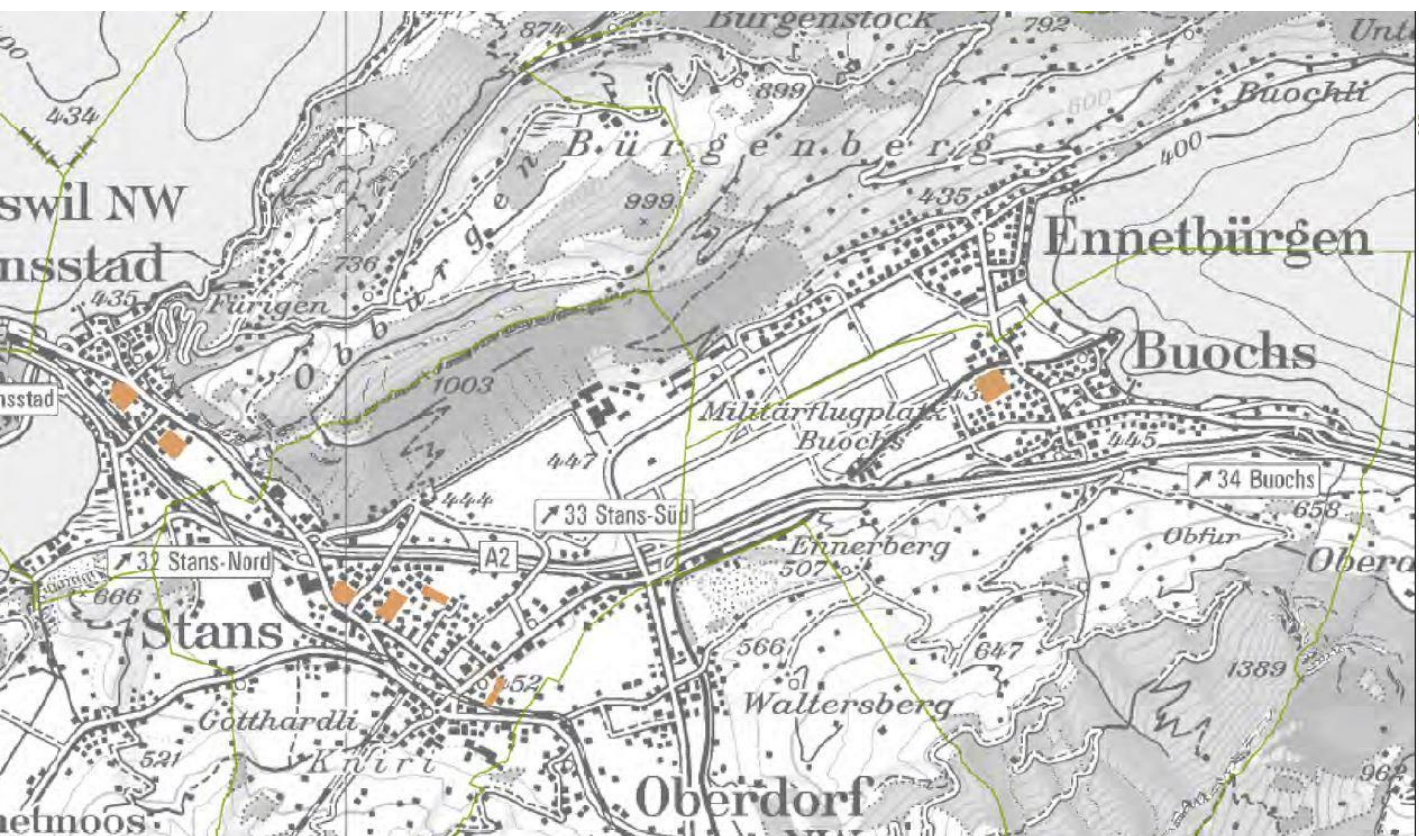
- Regionalzentrum: Stans
- Subzentrum: Hergiswil
- Agglomerationsgemeinden 1: Buochs, Stansstad, Ennetbürgen, Beckenried
- Agglomerationsgemeinden 2: Oberdorf und Ennetmoos
- Ländlich-touristische Gemeinden: Wolfenschiessen, Emmetten, Dallenwil

Bis 2040 wird mit einem Bevölkerungswachstum von 11.7% und bis 2030 mit einem Bevölkerungswachstum von 9.1% gerechnet (Basis: Ende 2014). Die Verteilung des künftigen Bevölkerungswachstums erfolgt in Richtung «dezentrale Konzentration» und orientiert sich an der Zentralitätsstruktur des Kantons: Das Wachstum wird verstärkt in das Regionalzentrum Stans und in das Subzentrum Hergiswil sowie in die Agglomerationsgemeinden gelenkt. Für die verschiedenen Zentralitätsstufen sind bei der Dimensionierung der Bauzonen (15 Jahre) folgende Werte in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen:

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| – Regionalzentrum | max. 11.8% |
| – Subzentrum | max. 9.4% |
| – Agglomerationsgemeinden 1 | max. 8.4% |
| – Agglomerationsgemeinden 2 | max. 6.6% |
| – Ländlich-touristische Gemeinden | max. 4.7% |

Der Kanton konkretisiert die Ziele:

- Bezeichnung der angestrebten Schwerpunkte der Entwicklung 1. Priorität



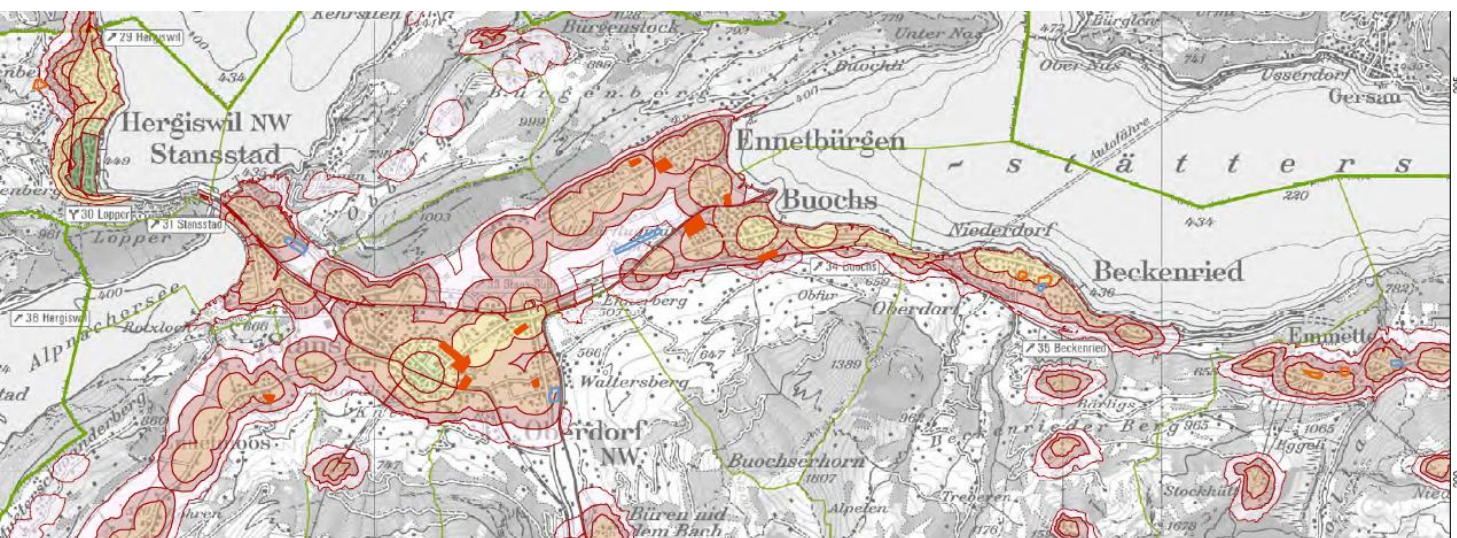
Kantonaler Richtplan

**Entwicklungs-
schwerpunkte
(ESP) Wohnen**
(zu S1-8 / orientierend)



Der Kanton konkretisiert die Ziele:

- Bezeichnung der angestrebten
Siedlungserweiterungsgebiete 2. Priorität



Kantonaler Richtplan

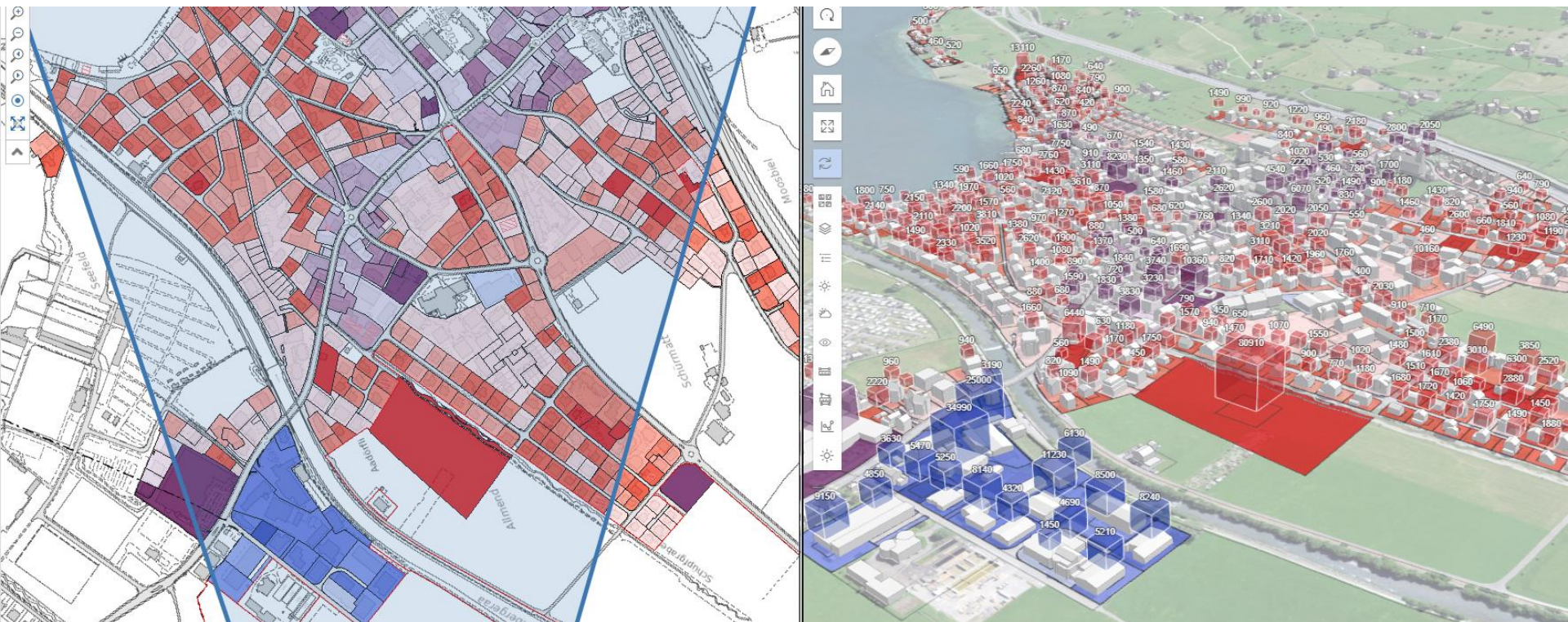
Siedlungserweiterungsgebiete

(zu S1-5 / orientierend)

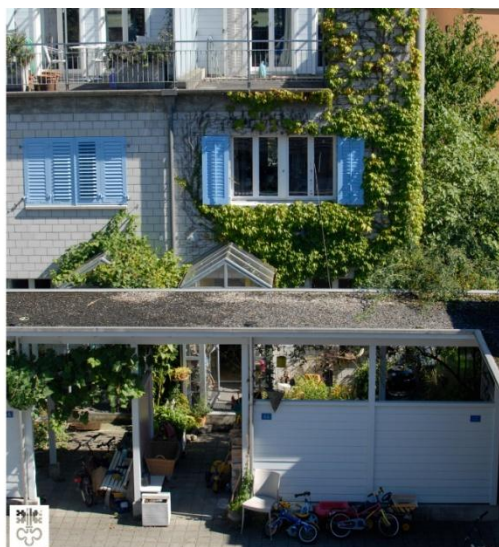
- Arbeiten (Zwischenergebnis)
- Wohnen (Zwischenergebnis)
- Wohnen (Festsetzung)
- Kantonsgrenze
- Gemeindegrenze

ÖV-Erschliessungsgüte

Der Kanton fördert die Innenentwicklung, indem er die bestehenden Innenentwicklungspotenziale mit 1/3 bei der Bauzonenkapazität berücksichtigt.



Der Kanton berät Gemeinden und Interessierte mit Arbeitshilfen, in denen er den Denkraum ausweitet, inspiriert, Themen darstellt, die bedacht werden könnten. > **Arbeitshilfe Verdichtung**



Baudirektion Nidwalden

Arbeitshilfe Verdichtung

Umsetzung Siedlung+
Stans, Januar 2016

„Beim Verdichten muss die Qualität des Bestehenden verbessert werden. Je höher die Dichte, desto höher der Anspruch an die Qualität.“

„Verdichtung muss dazu führen, dass mehr Personen pro Bauzonenfläche wohnen und nicht, dass nachher gleich viele oder weniger Personen über mehr Wohnfläche verfügen.“

„Im Bestand liegen grosse Potenziale. Sie sind durch strategisch gut platzierte Nachverdichtungen und Aufzonungen zu aktivieren.“

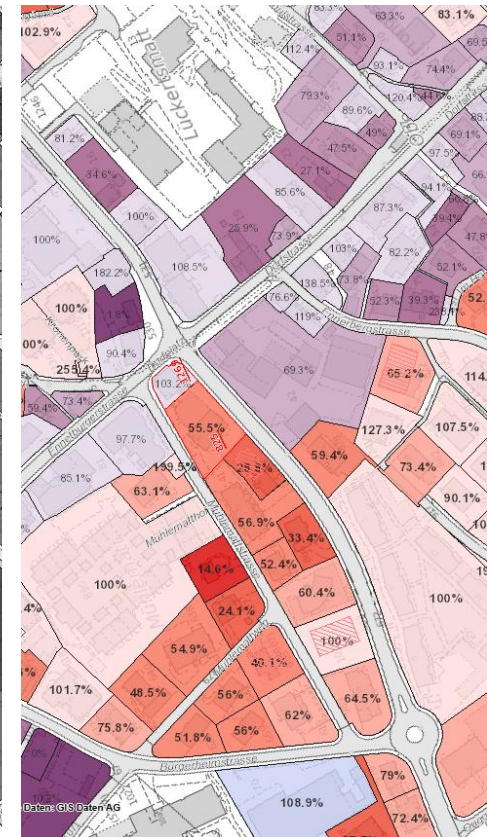
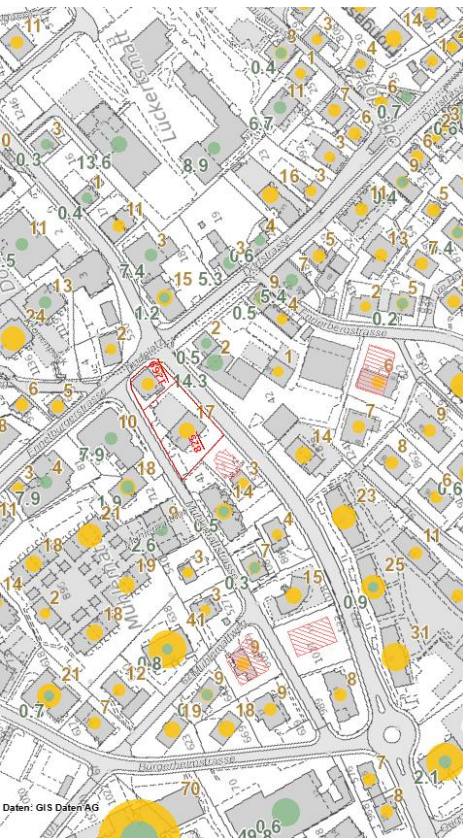
[illegible]

Die Arbeitshilfe zur Erarbeitung der kommunalen Siedlungsleitbilder bietet einen **Themenfächer** aus, den die Gemeinden **zum Teil zwingend und zum Teil freiwillig** in ihr Siedlungsleitbild aufnehmen können.

Checkliste Anforderungen Siedungsleitbild

Übergeordnetes Thema	Untergeordnetes Thema	Bemerkung / weitere Untergliederung	Zwingend zu berücksichtigen	Optionale Thematik	Behandelt bzw. geprüft
Allgemeines					
	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum nach Zentralitätsstruktur	mathematischer Nachweis mit den prozentualen Vorgaben, Beschäftigten- und Pendlerbewegung, Altersstruktur, Wohnungsleerstand, Wachstumsbedarf / -szenarien, Entwicklung der Schülerzahlen etc.	☒	☐	☐
Siedlung					
	Innenentwicklung, Verdichtung, Baulückenschliessung, Erweiterung von Gebieten	Art der angestrebten Entwicklung und Einwohner-/ Bevölkerungsdichte: z.B. quantitatives / qualitatives Wachstum, Lenkung von Siedlungsentwicklung vorrangig an zentralen und gut erschlossenen Lagen (mittels städtebaulicher, architektonischer Vorgaben)	☒	☐	☐
	Ermittlung der Bauzonenkapazität/ Abschätzung von Baulandbedarf, -dimensionierung, -auslastung; Ein-, Um- und Auszonungsbedarf	Siedlung+ Wohnzonen, Mischzonen, Gewerbe- und Industriezonen; Strategien für unbebaute Parzellen Auseinandersetzung mit Kriterien bei / Voraussetzungen für Neueinzonungen	☒	☐	☐
	Ausweisung und Umsetzung von Entwicklungsschwerpunkten	Arbeiten und Wohnen, Priorisierung	☒	☐	☐
	Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsschichten	U.a. Förderung von bezahlbarem und altersgerechten Wohnraum	☒	☐	☐
	Zweitwohnungen	Regelung zu Airbnb, Ferienwohnung etc.	☐	☒	☐

Der Kanton unterstützt die Gemeinden mit Basisdaten und Beratung:



Fazit: Boden ist ein rares Gut. Die Raumplanung ist gefordert:

- hohe Dichte mit hoher Siedlungsqualität (z.B. Durchgrünung, kurze Wege)
- Verhindern von Baulandhortung
- Entwicklung nach Innen und in Entwicklungsschwerpunkten
- Aktivierung von Baulücken und unternutzten Flächen

Raumplanerische Instrumente sind vorhanden und können in die Nutzungsplanung der Gemeinden integriert werden.

Entscheidend: politischer Wille der Gemeinden

Ablauf

1. Martin Tschirren

Direktor Bundesamt für Wohnungswesen



2. Othmar Filliger

Volkswirtschaftsdirektor Kanton Nidwalden

Jost Kayser

Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion



3. Therese Rotzer-Mathyer

Baudirektorin Kanton Nidwalden

Markus von Holzen

Amtsvorsteher Amt für Raumentwicklung



4. Fragen aus dem Publikum

Zentrale Erkenntnisse

- 1) **Wohnungsmarkt ist und bleibt angespannt**
- 2) **Gesetzliche Grundlagen sind geschaffen**
 - Wohnraumförderungsgesetz, Baugesetz, Richtplanung
 - Können und sollen angewendet werden.
- 3) **Umsetzung bei den Gemeinden**
 - Kanton unterstützt und berät
- 4) **Diverse gute Beispiele in den Gemeinden**
- 5) **Nidwalden ist erfolgreich, attraktiv und interessant für Investoren**
 - Wohnen, Arbeiten, Entwickeln



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Kanton Nidwalden
Volkswirtschaftsdirektion
Stansstadterstrasse 54
6371 Stans
Telefon 041 618 76 54
www.nw.ch