

KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Kantonale Volksabstimmung vom 28. September 2014

**Gegenvorschlag des Landrates
zur Volksinitiative
«Für bezahlbares Wohnen
in Nidwalden»**

Abstimmungsbotschaft

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abstimmungsfrage	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Abstimmungsvorlage	6
Gegenvorschlag des Landrates	7
Empfehlung an die Stimmberechtigten	12

Abstimmungsfrage

Sehr geehrte Mitbürgerinnen
Sehr geehrte Mitbürger

Vertreter der SP und der JUSO Nidwalden reichten am 24. Juni 2013 die Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden» auf Änderung des Baugesetzes zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ein.

Am 19. Februar 2014 erklärte der Landrat des Kantons Nidwalden die Volksinitiative als zulässig. Gleichzeitig beschloss er, den Stimmberechtigten die Volksinitiative der SP/JUSO Nidwalden zur Ablehnung zu empfehlen, ihnen aber einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Dieser Gegenvorschlag sieht vor, dass der Kanton Nidwalden eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum schafft, gibt aber nicht vor, in welchem Gesetz dies erfolgen soll.

Am 16. April 2014 haben die Initianten ihre Volksinitiative zurückgezogen. Gemäss Artikel 55 Absatz 4 der Kantonsverfassung ist bei einem Rückzug der Initiative der Gegenvorschlag zur Abstimmung zu bringen. Der Gegenvorschlag des Landrats unterliegt damit der Volksabstimmung.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Gegenvorschlag des Landrats zur Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden» annehmen?

Wenn Sie die allgemeine Anregung zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnen annehmen wollen, beantworten Sie die Frage mit *Ja*.

Wenn Sie die allgemeine Anregung zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnen ablehnen wollen, beantworten Sie die Frage mit *Nein*.

Das Wichtigste in Kürze

Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden»

Mit der Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden» haben SP und JUSO Nidwalden verlangt, dass das Baugesetz so geändert wird, dass mit gezielten Anreizbestimmungen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gefördert wird.

Gegenvorschlag des Landrats

Das Problem, dass in Nidwalden kaum bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird, ist nicht von der Hand zu weisen. Vor allem Hergiswil, Ennetbürgen und Stansstad sind davon betroffen, aber auch in Stans und Buochs zeigen sich solche Tendenzen. Offenbar funktioniert der Markt für günstigen Wohnraum nicht. Damit besteht die Gefahr, dass der Mittelstand bzw. die einheimische Bevölkerung kaum mehr Wohnraum findet.

Zum Zeitpunkt, als die Volksinitiative eingereicht wurde, war die Totalrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bereits so weit fortgeschritten, dass die Diskussion und Umsetzung des Anliegens zu beträchtlichen Verzögerungen in diesem Gesetzgebungsverfahren geführt hätte. Zudem wurde die Vorgabe, dass Bestimmungen zu bezahlbarem Wohnen zwingend in der Planungs- und Baugesetzgebung umzusetzen sind, als zu einengend empfunden. Der Landrat hat deshalb auf Antrag des Regierungsrates einen Gegenvorschlag zur Initiative verabschiedet, gemäss dem ihm eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum unterbreitet werden soll. Die Prüfung der möglichen Lösungsvorschläge durch den Regierungsrat muss zeigen, ob diese Rechtsgrundlage im neuen Planungs- und Baugesetz oder allenfalls in einem Spezialgesetz geschaffen werden soll.

Der Landrat hat die Volksinitiative abgelehnt, dieser aber mit 48 gegen 8 Stimmen einen Gegenvorschlag gegenüber gestellt. Daraufhin haben die Initianten ihre Initiative zu Gunsten des Gegenvorschlags zurückgezogen. Dieser ist wie die Volksinitiative als allgemeine Anregung ausgestaltet.

Gegenvorschlag des Landrates zur Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden»

vom 19. Februar 2014¹

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 54a Abs. 1 der Kantonsverfassung und Art. 9 des Gesetzes vom 26. März 1997 über die politischen Rechte im Kanton (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG)²,

beschliesst:

1.

Der Kanton Nidwalden schafft eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum.

2.

¹ Dieser Beschluss tritt mit der Annahme der Stimmberechtigten in Kraft.

² Die ausgearbeitete Vorlage ist gemäss Art. 55 Abs. 2 der Kantonsverfassung binnen zweier Jahre nach dem Inkrafttreten dieses Beschlusses zu verabschieden.

¹ A 2014, 293

² NG 132.2

Gegenvorschlag des Landrates

1. Ausgangslage

Am 25. April 2013 haben Vertreter der SP und der JUSO Nidwalden die Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden» in Form der allgemeinen Anregung hinterlegt. Die Initiative verlangte: «Das Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG) sei so zu ändern, dass mit gezielten Anreizbestimmungen die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gefördert wird.»

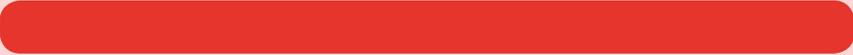
Am 24. Juni 2013 ist die Volksinitiative mit den Unterschriftsbogen fristgerecht eingereicht worden. Die Prüfung durch die Staatskanzlei hat ergeben, dass die für die Einreichung der Volksinitiative erforderliche Anzahl von mindestens 250 Unterschriften erreicht ist. Es sind 392 beglaubigte und somit gültige Unterschriften deponiert worden.

Der Landrat hat mit Beschluss vom 19. Februar 2014 die Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden» als zulässig erklärt. Gleichzeitig hat er den Stimmberechtigten empfohlen, die Volksinitiative abzulehnen, und ihnen einen Gegenvorschlag unterbreitet, wonach eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum geschaffen werden soll.

Am 16. April 2014 haben die Initianten ihre Volksinitiative zurückgezogen. Demnach ist den Stimmberechtigten nur der Gegenvorschlag des Landrates zur Abstimmung zu unterbreiten.

2. Gegenvorschlag als allgemeine Anregung

Die Volksinitiative wurde als allgemeine Anregung eingereicht. Sie verlangt die Schaffung gesetzlicher Regelungen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums. Mit welchen Massnahmen dies geschehen soll, lässt sie offen. Der Gegenvorschlag muss dieselbe Form haben. Somit ist auch der Gegenvorschlag des Landrates als allgemeine Anregung ausgestaltet.



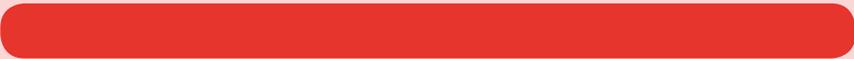
Der Gegenvorschlag schlägt deshalb keine konkreten Massnahmen vor. Wie bezahlbarer Wohnraum gefördert werden soll, wird mit dieser Abstimmung nicht festgelegt. Mit der Annahme erhält der Regierungsrat den Auftrag, Ideen zu entwickeln und diese in einer gesetzlichen Regelung umzusetzen. Der Regierungsrat hat dem Landrat einen Gesetzesentwurf zu unterbreiten, welcher spätestens in zwei Jahren zu beschliessen ist. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, das Referendum zu ergreifen und abschliessend darüber zu befinden.

3. Begründung

3.1 Problematik

Erhebliche Preissteigerungen im Wohnungsmarkt im Kanton Nidwalden (Miete bzw. Landpreise) sind eine Tatsache. Diese Preissteigerungen sind durch die sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nidwalden begründet, welche sich aus der Zuwanderung aufgrund der sehr guten Rahmenbedingungen (Landschaft, Sicherheit, Bildungssystem, Infrastruktur, Mobilität, Steuern), dem Bedürfnis der Bevölkerung nach mehr Wohnfläche sowie dem Wachstum der ansässigen Bevölkerung ergibt. Die hohen Baukosten pro Wohneinheit haben mit energetischen Auflagen und hohen qualitativen Ansprüchen der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Mieterinnen und Mieter zu tun.

Der Markt ist offenbar nicht in der Lage, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen. Die Gründe dafür sind bekannt: Zum einen ist der Boden ein knappes Gut, er kann nicht beliebig vermehrt werden. Zum anderen sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beziehungsweise die Investorinnen und Investoren in erster Linie an der Optimierung ihres Gewinns interessiert. Obwohl die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einem Bedürfnis entspricht, wird dieser von den Marktteilnehmern nicht zur Verfügung gestellt. Baugenossenschaften, welche nicht eine Gewinnoptimierung anstreben müssen, verfügen oft nicht über Land oder müssen dafür ebenfalls überhöhte Preise bezahlen, womit die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wieder in Frage gestellt ist.



Wenn keine staatlichen Rahmenbedingungen definiert werden, muss damit gerechnet werden, dass die einheimische Bevölkerung und der Mittelstand in absehbarer Zeit keinen bezahlbaren Wohnraum in Nidwalden mehr finden. Dies könnte dazu führen, dass Nidwalden zum «Monaco der Schweiz» wird.

3.2 Argumente gegen eine Regelung zu bezahlbarem Wohnen

- Die Förderung von bezahlbarem Wohnen ist keine Staatsaufgabe.
- Eine Regelung zu bezahlbarem Wohnen könnte den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Vorschriften zur Nutzung ihres Eigentums machen und damit einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen. Dies kann nur erfolgen, wenn das öffentliche Interesse zur Rechtfertigung eines solchen Eingriffs genügend gross ist.
- Eine effiziente und kostengünstige Bauweise bedingt, dass eine genügend grosse Fläche Land zur Verfügung steht. In Nidwalden sind solche grösseren Flächen kaum zu finden, so dass günstige Voraussetzungen für bezahlbare Wohnungen schon gar nicht vorliegen.
- Es ist nicht klar, was unter «günstigem» Wohnraum genau zu verstehen ist. Da das Empfinden, was «günstig» ist, von verschiedensten Faktoren abhängt (Einkommen, Steuerbelastung, Krankenkassenprämien usw.), vermag eine Regelung nie befriedigende Resultate zu erzeugen.
- Die Kontrolle, ob der bezahlbare Wohnraum tatsächlich von Personen bewohnt wird, welche die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, ist sehr aufwändig bis unmöglich bzw. wäre mit einem Ausbau der Verwaltung verbunden. Es besteht die Gefahr, dass der günstige Wohnraum im Verlauf der Zeit «zweckentfremdet» wird.

3.3 Argumente für eine Regelung zu bezahlbarem Wohnen

- In Nidwalden ist weiterhin mit einem Bauboom zu rechnen, weil die Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist und weil auch die Attraktivität als Ort zum Leben weiterhin hoch bleibt.
- Ohne gesetzgeberische Regelung werden Wohnungen vor allem im höherpreislichen Segment gebaut. Dies führt zu einer Verdrängung der Normalverdiener bzw. der ansässigen Bevölkerung.
- Wenn nur teure Wohnungen gebaut werden, verändert sich die Bevölkerungsstruktur. Es fehlt eine Durchmischung der verschiedenen Schichten, was sich auch auf das Funktionieren des öffentlichen Lebens nachteilig auswirkt und mit einem Kulturverlust verbunden ist.
- Die Entwicklungen auf Bundesebene (Zweitwohnungsinitiative, Bundesgesetz über die Raumplanung) führen dazu, dass Land langfristig ein knappes Gut bleiben wird und die Preise dafür nicht sinken werden. Folglich wird auch der Wohnraum knapp bleiben.
- Solange in Nidwalden gute Rahmenbedingungen wie eine hohe Sicherheit, eine eindruckliche Landschaft, ein gutes Bildungssystem, hervorragende Verkehrsverbindungen usw. bestehen, wird das Wachstum nicht aufzuhalten sein und die Nachfrage nach Wohnraum steigen.
- In Nidwalden gibt es kaum Landreserven bzw. sie sind in der Hand weniger Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Damit besteht kaum Handlungsspielraum für die öffentliche Hand, um selber aktiv im Wohnungsbau tätig zu werden.
- Es sind Massnahmen möglich, welche zu günstigem Wohnraum führen, ohne die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in ihrer heutigen Nutzung einzuschränken.

- Es scheint, dass der Markt das Bedürfnis nach günstigem Wohnraum nicht regeln kann, weshalb es Rahmenbedingungen braucht, wenn das Problem langfristig entschärft werden soll.

3.4 Haltung von Regierungsrat und Landrat

Regierungsrat und Landrat stellen aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren fest, dass in Nidwalden tatsächlich kaum günstiger Wohnraum geschaffen wird. Es liegt offenbar ein Marktversagen vor, was das korrigierende Eingreifen des Gesetzgebers rechtfertigt.

Art. 27 Abs. 2 der Kantonsverfassung ermächtigt den Gesetzgeber, für die Förderung des Wohnungsbaus einheitliche gesetzliche Bestimmungen zu erlassen oder ihn mit Beiträgen zu unterstützen.

Die Initiative verlangte, dass im Baugesetz Anreize für die Schaffung von bezahlbarem Wohnen aufgenommen werden. Der Regierungsrat und der Landrat waren der Ansicht, dass die Umsetzung des – berechtigten – Anliegens zwingend in der Baugesetzgebung eine zu starre Vorgabe darstellt. Es wäre auch möglich, dass im Rahmen eines speziellen Gesetzes (z.B. Wohnraum- oder Wohnbauförderungsgesetz; so bestehend in Zürich und Zug) sinnvollere und adäquatere Lösungen möglich wären. Mit dem Gegenvorschlag des Landrats besteht die Möglichkeit, das richtige Gefäss für die gesetzlichen Bestimmungen bereitzustellen.

Empfehlung an die Stimmberechtigten

In Übereinstimmung mit der klaren Mehrheit des Landrates (48 zu 8 Stimmen) empfiehlt der Regierungsrat den Stimmberechtigten, dem Gegenvorschlag zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnen zuzustimmen und die Abstimmungsfrage mit **JA** zu beantworten.