



Stans, 23. August 2016
Nr. 527

Volkswirtschaftsdirektion. Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG). Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Am 28. September 2014 nahm das Nidwaldner Stimmvolk den Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“ mit einem Ja-Stimmenanteil von 71.5 Prozent an. Mit der Annahme des Gegenvorschlags hat der Kanton den Auftrag erhalten, eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu erarbeiten. Der Regierungsrat hat dem Landrat eine Gesetzesvorlage zu unterbreiten. Die Vorlage ist spätestens zwei Jahre nach der Abstimmung vom 28. September 2014 dem Landrat vorzulegen (Art. 55 Abs. 2 Kantonsverfassung). Die Gesetzesvorlage unterliegt dem fakultativen Referendum.

1.2

Der Regierungsrat beauftragte mit RRB-Nr. 848 vom 17. November 2014 eine Projektgruppe unter der Leitung der Volkswirtschaftsdirektion, einen Grundlagenbericht zuhanden der Regierungsrats-Klausur vom 16. Juni 2015 zu erarbeiten.

1.3

Am 31. März 2015 führte die Volkswirtschaftsdirektion einen ersten Workshop im Hotel Winkelried in Stansstad durch. Ziel des Workshops war es, die verschiedenen Wohnbauförderungsmöglichkeiten zu diskutieren und eine erste Vorselektion vornehmen zu können. Der Workshop wurde durch Jürg Inderbitzin, Dozent an der Hochschule Luzern (Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR), moderiert. Weiter war Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, am Workshop dabei. Insgesamt nahmen rund 40 Vertreter/innen aus Gemeinden, Parteien und Verbänden am Workshop teil. Ergebnis: Die Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern wird bevorzugt.

1.4

Der Regierungsrat nahm den Grundlagenbericht der Volkswirtschaftsdirektion an der Klausur vom 16. Juni 2015 zustimmend zur Kenntnis und beauftragte die Volkswirtschaftsdirektion mit Regierungsratsbeschluss vom 18. August 2015 (RRB-Nr. 556), eine Gesetzesvorlage mit folgenden Stossrichtungen auszuarbeiten:

1. Förderung eines gemeinnützigen Wohnbauträgers:
 - Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Beteiligung am Kapital des gemeinnützigen Wohnbauträgers.

2. Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Förderung von günstigem Wohnraum durch die Gemeinden:

- Gesetzliche Regelung für überlagerte Zonen für den günstigen Wohnungsbau.
- Gesetzliche Regelung für Einzonungs-/Überbauungsvereinbarungen.

1.5

Am 3. Dezember 2015 führte die Volkswirtschaftsdirektion den zweiten Workshop durch. Insgesamt nahmen wiederum rund 40 Vertreter/innen aus Gemeinden, Parteien und Verbänden am Workshop im Hotel Engel in Stans teil. Der Workshop wurde wiederum durch Jürg Inderbitzin von der Hochschule Luzern moderiert. Ziel des zweiten Workshops war es, die verschiedenen Varianten, wie eine überlagerte Zone für preisgünstiges Wohnen ausgestaltet werden kann, zu diskutieren. Ergebnis: Die Definition der Preisgünstigkeit erfolgt vorzugsweise über die Eigentümerschaft, indem diese auf gemeinnützige Wohnbauträger eingeschränkt wird.

1.6

Am 8. März 2016 verabschiedete der Regierungsrat die ausgearbeitete Gesetzesvorlage zuhanden der externen Vernehmlassung, welche bis am 17. Juni 2016 dauerte. Am 22. April 2016 fand die öffentliche Information über die Vernehmlassungsvorlage im Berufs- und Weiterbildungszentrum in Stans statt (Inserat in NW-Blitz), zu welcher Parteien, Gemeinden, Verbände und gemeinnützige Wohnbauträger brieflich eingeladen wurden.

1.7

Aufgrund der Ergebnisse der Vernehmlassung wurde die Erweiterung der öffentlichen Zone auf den preisgünstigen Wohnungsbau (§ 11 Ziff. 7 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz, PBV) aus der Vorlage gestrichen. Begründung:

- 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.

Ansonsten drängten sich keine materiellen Änderungen auf.

2 Erwägungen

Die Gesetzesvorlage verfügt in der vorliegenden Form über folgende Vorzüge:

- Sie stellt die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften) in den Mittelpunkt, welche nachweislich günstigere Wohnungen anbieten. Gemäss Statistik vom Bund ist der Mietzins für Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern durchschnittlich um 20 Prozent tiefer als der schweizerische Durchschnittsmietzins.
- Die Förderung erfolgt über einen Anreiz, indem ein Ausnützungsbonus gewährt wird (keine Verpflichtungen).
- Die Ausgestaltung des Ausnützungsbonus knüpft an gemeinnützige Wohnbauträger an und bleibt damit einfach und überschaubar (keine komplizierten Regelungen zur Berechnung von Mietzinsen und Belegungsvorschriften; sehr geringe staatliche Administration).

- Die Wahrung der Gemeindeautonomie bezüglich der Frage, wo die Zone mit Nutzungsbonus angewendet werden soll, erlaubt die Berücksichtigung raumplanerischer Anforderungen.
- Wie die Statistik des Bundes zeigt, weist Nidwalden Potential auf bezüglich gemeinnütziger Bauträger, welche als Eigentümer von Wohnbauten auftreten.
- Die Gesetzesvorlage bietet weitere adäquate Instrumente zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Beteiligung, Baurecht und Einzonungsvereinbarung).

Die Gesetzesvorlage kommt dem Auftrag zur Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Nidwalden nach. Sie stellt entsprechende Instrumente zur Verfügung, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern.

Beschluss

1. Der Bericht „Auswertung der externen Vernehmlassung“ mit den Stellungnahmen des Regierungsrates wird genehmigt.
2. Das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) wird zuhanden des Landrates verabschiedet mit dem Antrag, auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landratssekretariat
- Kommission für Bildung, Kultur und Volkswirtschaft (BKV) (Präsidium und Sekretariat)
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL) (Präsidium und Sekretariat z.H. allfälligem Mitbericht)
- Direktionssekretariate Volkswirtschaftsdirektion und Baudirektion
- Amt für Raumentwicklung
- Grundbuchamt
- Rechtsdienst
- Staatskanzlei (elektronisch)

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landschreiber

