



KANTON
NIDWALDEN

LANDRAT

KOMMISSION BKV
KOMMISSION BUL

Dorfplatz 2, 6371 Stans, 041 618 79 04,
www.nw.ch

CH-6371 Stans, Postfach

An die Mitglieder des Landrates

Stans, 19. Januar 2017

Volkswirtschaftsdirektion. Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG). Bericht und Antrag an den Landrat nach Rückweisung der Vorlage an die Kommissionen BKV und BUL

Bericht der Kommissionen BKV und BUL

Sehr geehrter Herr Landratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Landräte

Gestützt auf § 92 des Landratsreglements erstatten wir Ihnen wie folgt Bericht:

Sachverhalt

1.
Für die Sitzung des Landrates vom 23. November 2016 war unter anderem die Vorlage zu einem neuen Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) traktandiert. Eintreten blieb dabei unbestritten und wurde stillschweigend beschlossen. In der Detailberatung stellte Landrat Niklaus Reinhard den Antrag, den Gegenvorschlag der liberalen Fraktion als Grundlage der Ratsverhandlung zu bezeichnen. Zudem erfolgten von dritter Seite (LR Daniel Niederberger, LR Peter Wyss) weitere Inputs zur Vorlage. Einem Ordnungsantrag auf Rückweisung der Vorlage an die vorberatende Kommission wurde sodann zugestimmt.

2.
Die beiden Kommissionen für Bildung, Kultur und Volkswirtschaft (BKV) und für Bau, Umwelt und Landwirtschaft (BUL) haben die zurückgewiesenen Anträge zu einem neuen Wohnraumförderungsgesetz im Beisein von Volkswirtschaftsdirektor Othmar Filliger, Philipp Zumbühl (Direktionssekretär Volkswirtschaftsdirektion) und Christian Blunski (Vorsteher Rechtsdienst, Gesetzesredaktor) an einer gemeinsamen Sitzung vom 11. Januar 2017 behandelt.

Erwägungen

1.
Für die Ausgangslage im Zusammenhang mit dieser Vorlage wird zunächst auf den Sachverhalt im Regierungsratsbeschluss Nr. 527 vom 23. August 2016 beziehungsweise den dazugehörigen Bericht verwiesen. Zudem wird auf die nachstehenden Anträge Bezug genommen, zu denen auch der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 923 vom 20. Dezember 2016 Stellung genommen hat.

2.

Den Kommissionen BKV und BUL lagen sodann die folgenden Anträge vor:

- a) Verzicht auf Erlass eines WRFG mit alleiniger Regelung der Vereinbarung gemäss Art. 27a und 27b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) (Landrat Niklaus Reinhard);
- b) Wahlrecht bei der Höhe des Nutzungsbonus gemäss Art. 57c Abs. 1 PBG (Landrat Daniel Niederberger);
- c) Evaluationsvorschrift (Landrat Peter Wyss).

3.

Landrat Daniel Niederberger wollte mit seinem Denkanstoss verhindern, dass vorhandenes Bauland aufgrund des regierungsrätlich vorgesehenen Nutzungsbonus' nach Art. 57c Abs. 1 PBG nur in einer Richtung (Höhe) zusätzlich genutzt werden könne. Im Sinne eines Wahlrechts sollte anstelle des zusätzlichen Geschosses auch eine Ausdehnung des Nutzungsbonus' möglich sein. Aufgrund von Rückmeldungen von Seiten des Rechtsdienstes und der Volkswirtschaftsdirektion musste er allerdings erkennen, dass der von ihm vorgelegte Änderungsantrag in der vorliegenden Fassung zu diversen praktischen Problemen führen könne. Landrat Daniel Niederberger zog daher seinen Antrag an der Sitzung zurück und behält sich vor, zu Händen der 2. Lesung des Landrates einen bezüglich der neuen Baugesetzgebung anders formulierten, im Grundsatz aber ähnlichen Vorschlag einzubringen.

4.

Trotz des Einwandes, anstelle einer gesetzlichen Regelung die Evaluation mit einer Anfrage beim Regierungsrat zu erwirken, folgten die Mitglieder der beiden Kommissionen dem Antrag von Landrat Peter Wyss fast einstimmig. Gerade weil die Wirksamkeit der einzelnen Massnahmen unterschiedlich beurteilt wird, ist eine regelmässige, zwingende Evaluation im Dienste der Sache und im Hinblick auf die Wirksamkeit parlamentarischer Entscheide erforderlich.

5.

Strittig war insbesondere der Antrag von Landrat Niklaus Reinhard. Der Regierungsrat ist überzeugt davon, dass das von ihm kreierte „Werkzeugmodell“ mit drei verschiedenen Werkzeugen vor allem den Bedürfnissen der Gemeinden weitgehend entgegenkommt. Es wird ihnen nichts aufgezwungen. Die Gemeinden können wählen, von welchem Instrument sie Gebrauch machen wollen.

Dieser Haltung steht die Ansicht entgegen, es sei nur das gesetzlich zu regeln, was auch nötig sei, um ein Ziel zu erreichen. Dies würde sich an diversen Beispielen in der Praxis zeigen. Gerade die Gemeinde Hergiswil habe ohne WRFG preisgünstigen Wohnraum schaffen können. Dies sei der beste Beweis dafür, dass etwas erreicht werden könne, wenn es die Entscheidungsträger nur wollten. Deshalb sei auf ein WRFG zu verzichten und im PBG allein die Möglichkeit der Vereinbarung gemäss Art. 27a und 27b WRFG ausdrücklich aufzuführen.

Die Mehrheit der beiden Kommissionen war jedoch mit der Beschränkung auf lediglich ein Werkzeug nicht einverstanden. Insbesondere wird die Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus begrüsst. Die Bauweise, basierend auf hohen technischen Anforderungen an ein Bauwerk, macht heutige Wohnungen generell teurer, was von vielen Mitgliedern der beiden Kommissionen bemängelt wird. Preissteigerungen erfolgen grundsätzlich über das Land. Da Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus keinen Gewinn erwirtschaften dürfen, können sie deshalb langfristig Mietwohnungen günstiger anbieten als von Dritten erstellte Mietwohnungen – sofern nicht der Markt aufgrund eines Überangebotes an Wohnungen zu günstigeren Mieten führt.

Antrag

Die Kommissionen BKV und BUL beantragen dem Landrat:

- mit 11 : 6 Stimmen (und 1 Enthaltung), den Antrag von Landrat Niklaus Reinhard (nur Möglichkeit der Vereinbarung gemäss Art. 27a und 27b PBG) abzulehnen; und
- mit 17 : 1 Stimmen, den Antrag von Landrat Peter Wyss (Evaluationsklausel) zu unterstützen.

Freundliche Grüsse

KOMMISSION FÜR BILDUNG, KULTUR UND VOLKSWIRTSCHAFT

Präsident



Hanspeter Zimmermann

Sekretär



Rolf Brühwiler

Freundliche Grüsse

KOMMISSION FÜR BAU, PLANUNG LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT

Präsident



Martin Zimmermann

Sekretärin



Milena Bächler