



KANTON
NIDWALDEN

Baudirektion
Volkswirtschaftsdirektion
Landwirtschafts- und Umweltdirektion



Wohnen und Bauen in Nidwalden

Informationsveranstaltung vom 1. Mai 2024

Herzlich Willkommen



Therese Rotzer-Mathyer
Baudirektorin



Joe Christen
Landwirtschafts- und Umweltdirektor



Othmar Filliger
Volkswirtschaftsdirektor



Das Thema «Wohnen» beschäftigt

 4 Std. ·  fühlt sich sehr dankbar.

Wir zu 3, würden uns einen Neuanfang in Nidwalden, evtl. Stansstad wünschen. Müsste 4.5 Zimmer sein, Garten, Sitzplatz, und nicht unbedingt in einem Mehrfamilienblock. Haben eine 19l. Katze 🐈.

Die Preise steigen und alleinerz. hat man fast keine Chance. Ich suche schon so lange, gebe aber nicht auf. Weil ich daran glaube das wir eine Chance haben.

Würde mich riesig freuen was zu hören. Ich würde auch Abwart im kleineren übernehmen.

Vielen Dank für eine positive Rückmeldung ❤️👍❤️

4 Kommentare

 1

 Gefällt mir

 Kommentieren

 Teilen

 7. Februar · 

Hallo zusammen. Ich alleinerziehende Mama von einer Tochter, Nichtraucherin und tierfrei suchen ab April eine 3.5 Zimmerwohnung im Raum, Stans, Oberdorf, Dallenwil für max. 1550.- danke für jeden Hinweis 😊 nach ein paar Jahren in einer WG mit Verwandten brauchen wir einfach unser eigenes zu Hause.

 2

4 Kommentare

 Gefällt mir

 Kommentieren

 Teilen

Unser Zuhause in Stans und Umgebung gesucht

Wir sind eine bodenständige, einheimische, junge Familie und sehnen uns danach, in Stans oder Umgebung unser eigenes Zuhause zu finden. Selbst wenn es renovationsbedürftig ist, würden wir es mit Liebe und Engagement zu unserem Traumhaus gestalten.

Wir würden uns über eine Nachricht freuen.
077 535 61 49 oder neues.nw.zuhause@gmail.com

  13. März um 21:44 · 

Hallo 🙌

Ich und meine Tochter suchen eine bezahlbare Wohnung in Buochs. Danke für die Mithilfe.



Wohnungsknappheit: Alt Landrat will runden Tisch

Die Wohnknappheit soll auch kantonal diskutiert werden, fordert der Buochser Bruno Duss.

Bundesrat Guy Parmelin hat vergangene Woche den «Aktionsplan Wohnknappheit» vorgestellt. Das Papier hat zum Ziel, «das Wohnangebot zu erhöhen und mehr qualitätsvollen, preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen». An zwei «runden Tischen» mitgearbeitet haben Vertreterinnen und Vertreter der Kantone, Städte und Gemeinden sowie der Bau- und Immobilienbranche.

Der Buochser Bruno Duss regt nun in einem offenen Schreiben an, auch in Nidwalden einen runden Tisch mit involvierten Partnern einzuberufen. Duss selber ist Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater KUB/Svit, war 16



Bruno Duss.

Bild: LinkedIn

Kanton eine Diskussion und Beschlüsse von griffigen Mass-



KANTON
NIDWALDEN

Danke für Ihr Interesse



GEMEINDEPRÄSIDENTENKONFERENZ
NIDWALDEN





Ziele der heutigen Veranstaltung

- 1) Die Diskussionen zum Thema «Wohnen und Bauen» in Nidwalden soll **faktenbasiert** erfolgen.
- 2) Aufzeigen der **Kantons-Perspektive**: Was ist bisher geschehen und wo sehen wir Lösungsansätze.
- 3) Bieten einer **Plattform**, damit Herausforderungen, Probleme und Lösungsansätze von den **betroffenen Akteuren** **gemeinsam** diskutiert und evaluiert werden können.



Ausgangslage auf **nationaler Ebene**



Nationale Ebene: **Ergebnisse «Runder Tisch»**

13. Februar 2024

Aktionsplan Wohnungsknappheit

Runder Tisch vom 13. Februar 2024

[\(Link zum Bericht vom 13. Februar 2024\)](#)

↳ **3 Themenbereiche:**

↳ **A) Innenentwicklung erleichtern und qualitativ voll umsetzen**

↳ **B) Verfahren stärken und beschleunigen**

↳ **C) Preisgünstigen und bedarfsgerechten Wohnraum sicherstellen**

Ausgangslage auf **kantonaler Ebene**

- Verschiedene Anfragen von Privaten, Stiftungen, Gemeinden
- Politische Vorstösse:
 - Einfaches Auskunftsbegehren LR Niklaus Reinhard vom 3. März 2022 betreffend «**Wirkung des Wohnraumförderungsgesetzes**»
 - Interpellation LR Christof Gerig betreffend «**Wohnungsnot und Wohnbauförderung**»
- Offenes Schreiben von alt Landrat Bruno Duss in Nidwaldner Zeitung vom 21. Februar 2024

Ausgangslage auf **kantonaler Ebene**

- Feststellung im Rahmen einer Diskussion im Regierungsrat im Frühjahr 2023:
«**Es ist wichtig, dieses Thema mit den Gemeinden zu besprechen und Fakten aufzuzeigen.**»
- Präsentationen der Bau- sowie der Volkswirtschaftsdirektion:
 - Gemeindepräsidentenkonferenz (GPK) vom 7. Juni 2023
 - Kant. Sozialkommission (SOKO) vom 21. Juni 2023
 - Kommissionssitzung BKV vom 21. September 2023
 - Bauchef-Meeting vom 9. November 2023

Ablauf der heutigen Informationsveranstaltung

«Wohnen und Bauen in Nidwalden»

1. Input Volkswirtschaftsdirektion

2. Input Baudirektion

3. Input Landwirtschafts- und Umweltdirektion

4. Fragen und Diskussion

ca. 45 Minuten

→ Im Anschluss sind alle herzlich zum Apéro eingeladen

Ausführungen der VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

- 1. Analyse
2. Erkenntnisse
3. Was wollen wir?
4. Was können wir tun?



Othmar Filliger
Volkswirtschaftsdirektor

Entwicklung des **Wohnungsmarktes** in den letzten Jahren

ANGEBOT

VS

NACHFRAGE

- Anzahl Wohnungen in Nidwalden
- **Eigenschaften** der jeweiligen Wohnungen

- Anzahl Personen, die in Nidwalden wohnen (möchten)
- **Art und Weise**, wie diese Personen wohnen möchten

Wie haben sich ANGEBOT und NACHFRAGE in den letzten Jahren entwickelt?

- **ANGEBOT-Indikator: Anzahl bewohnter Wohnungen**

	2000	2022	Δ (absolut)	Δ (%)	
Nidwalden	14'439	20'029	+5'590	+39%	 +38%  +27%  +50%  +42%  +39%  +48%
Zentralschweiz	261'805	370'597	+108'792	+42% →	
Schweiz	3'027'829	3'993'886	+966'057	+32%	

(Quelle: [BFS](#))

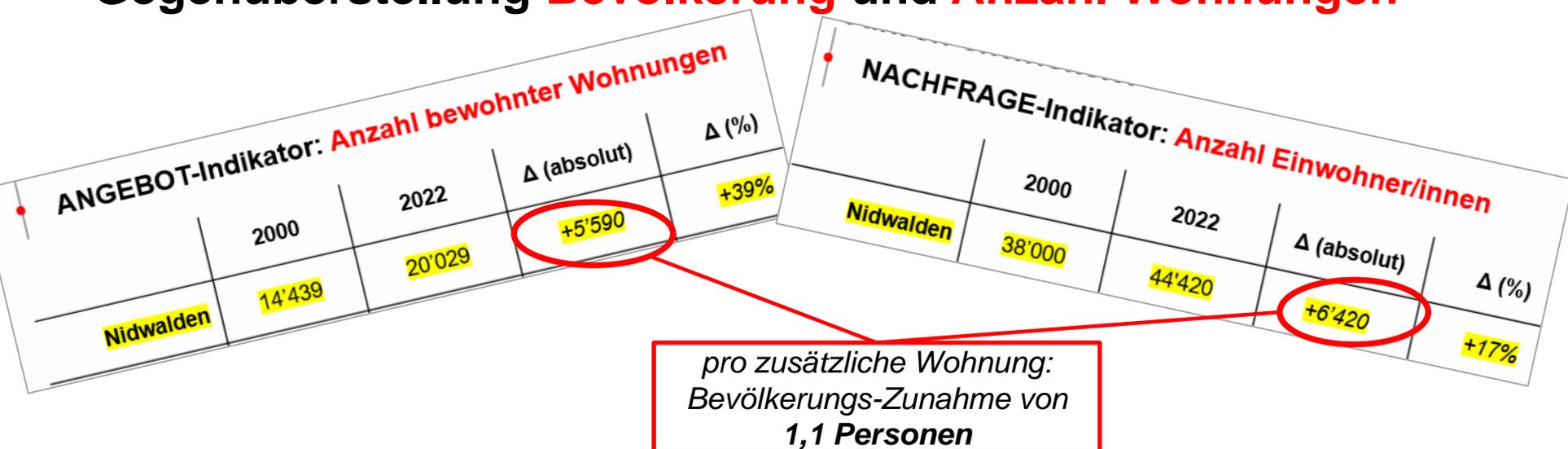
Wie haben sich ANGEBOT und NACHFRAGE in den letzten Jahren entwickelt?

- **NACHFRAGE-Indikator: Anzahl Einwohner/innen**

	2000	2022	Δ (absolut)	Δ (%)	
Nidwalden	38'000	44'420	+6'420	+17%	 +22%  +6%  +27%  +19%  +17%  +32%
Zentralschweiz	682'489	841'372	+158'883	+23% →	
Schweiz	7'204'055	8'815'385	+1'611'330	+22%	

(Quelle: [BFS](#))

Gegenüberstellung **Bevölkerung** und **Anzahl Wohnungen**

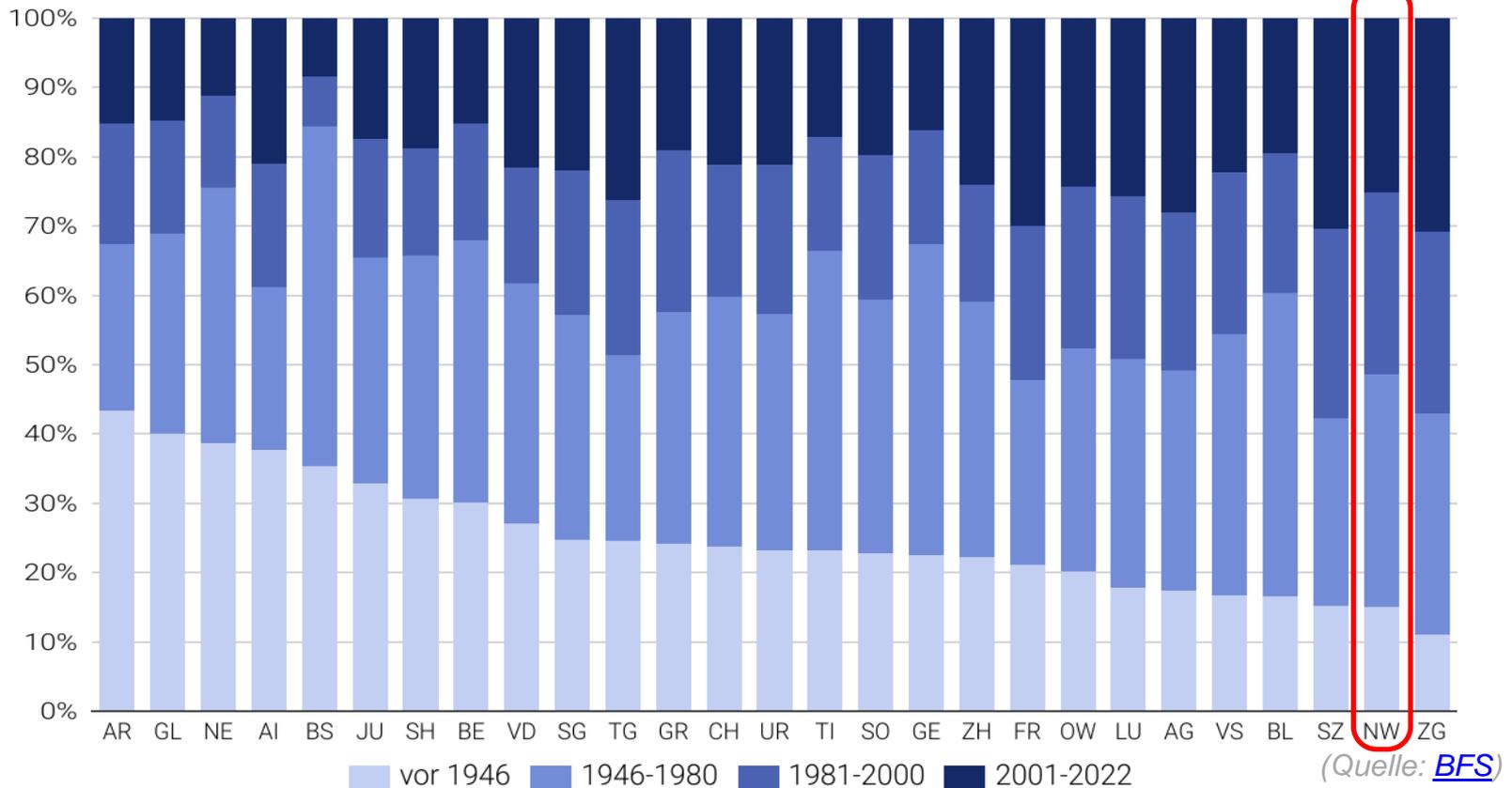


	2000	2022	Δ (absolut)	Δ (%)
Personen pro Wohnung	2,63 Personen	2,21 Personen	- 0,42 Personen	-16%

(Quelle: [BFS](#))

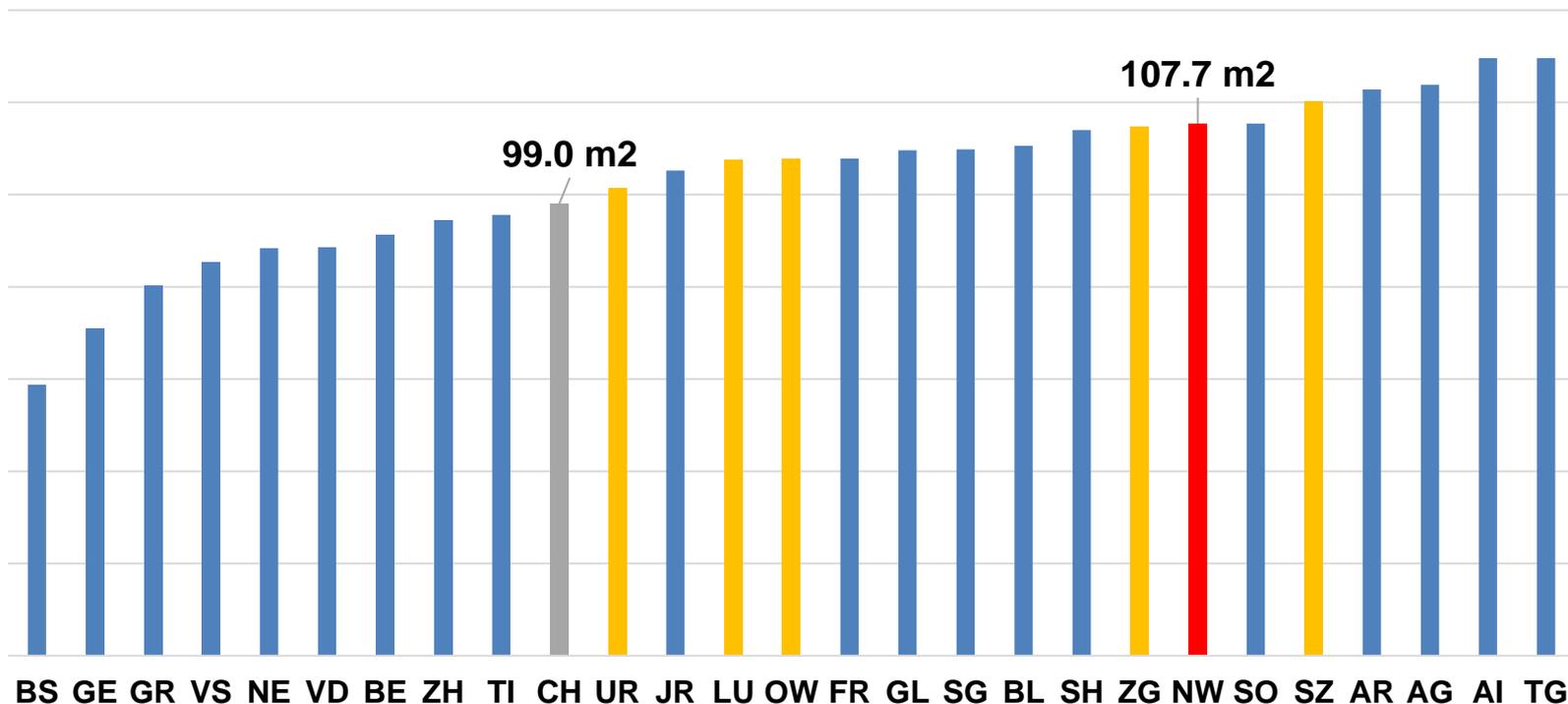
Wie haben sich ANGEBOT und NACHFRAGE in den letzten Jahren entwickelt?

• ANGEBOT-Indikator: Bauperiode, 2022



Wie haben sich ANGEBOT und NACHFRAGE in den letzten Jahren entwickelt?

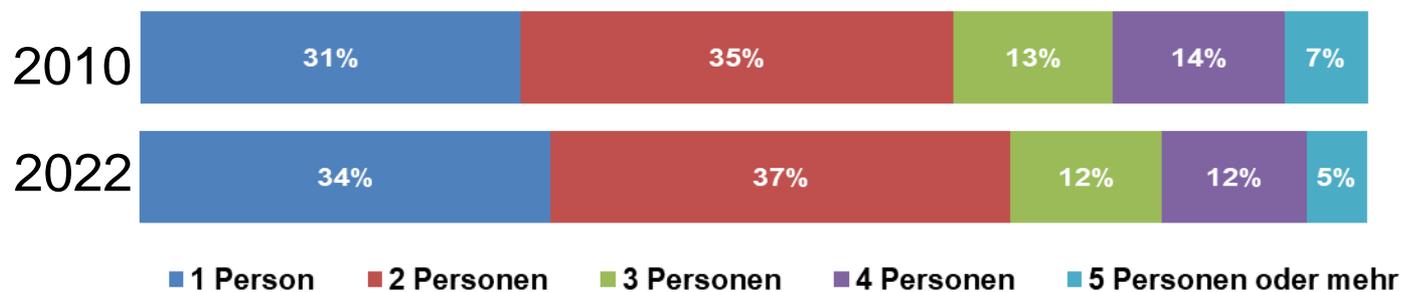
- ANGEBOT-Indikator: **Wohnungsgrösse in m²**



(Quelle: [BFS](#))

Wie haben sich ANGEBOT und NACHFRAGE in den letzten Jahren entwickelt?

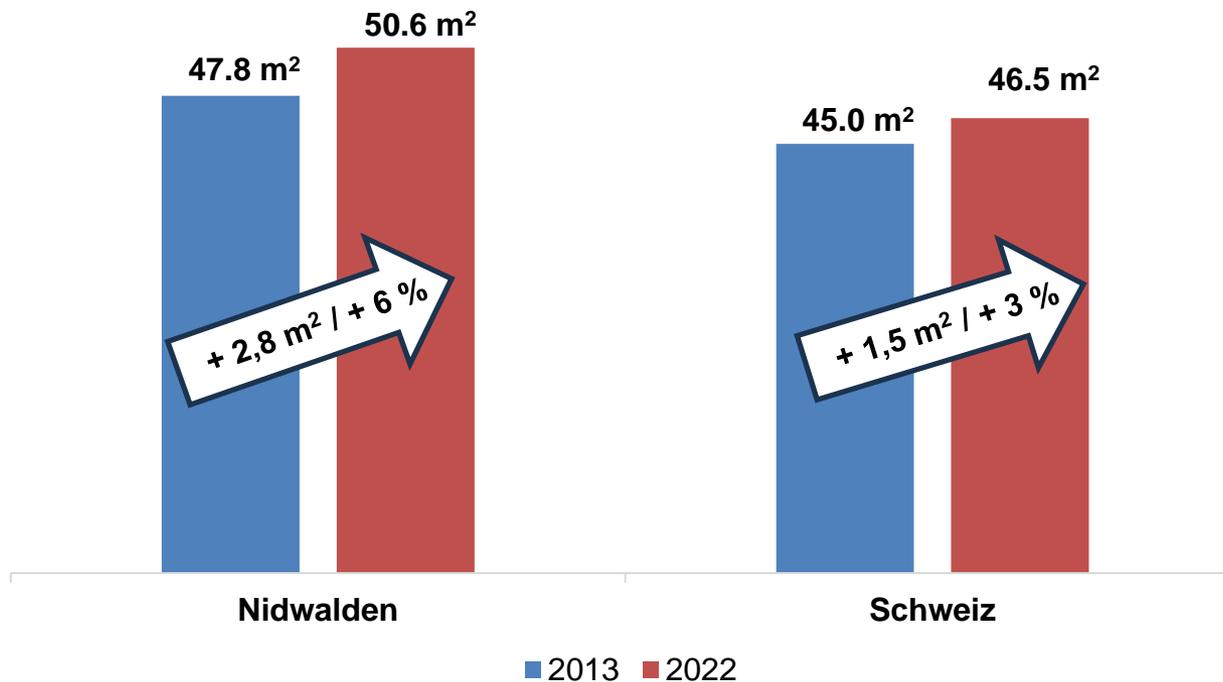
- NACHFRAGE-Indikator: **Zusammensetzung der Haushalte**



(Quelle: [BFS](#))

Wie haben sich ANGEBOT und NACHFRAGE in den letzten Jahren entwickelt?

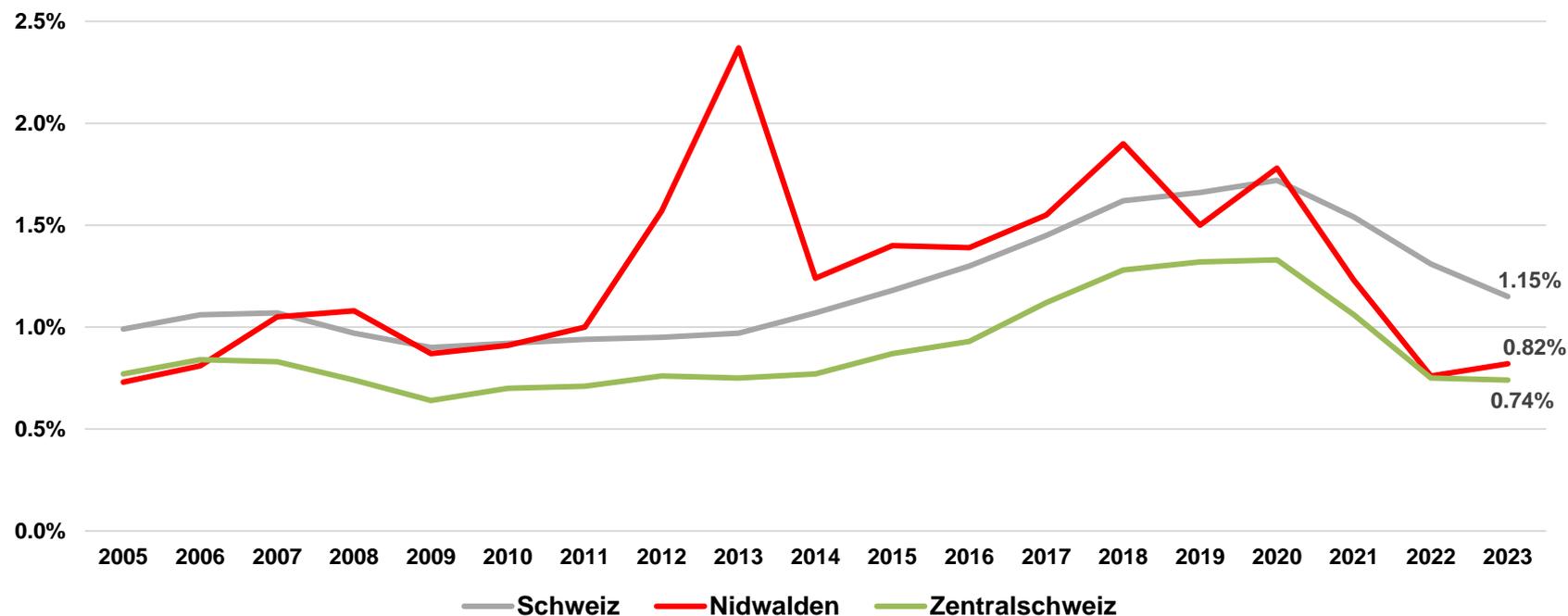
- NACHFRAGE-Indikator: **Wohnfläche pro Bewohner**



(Quelle: [BFS](#))

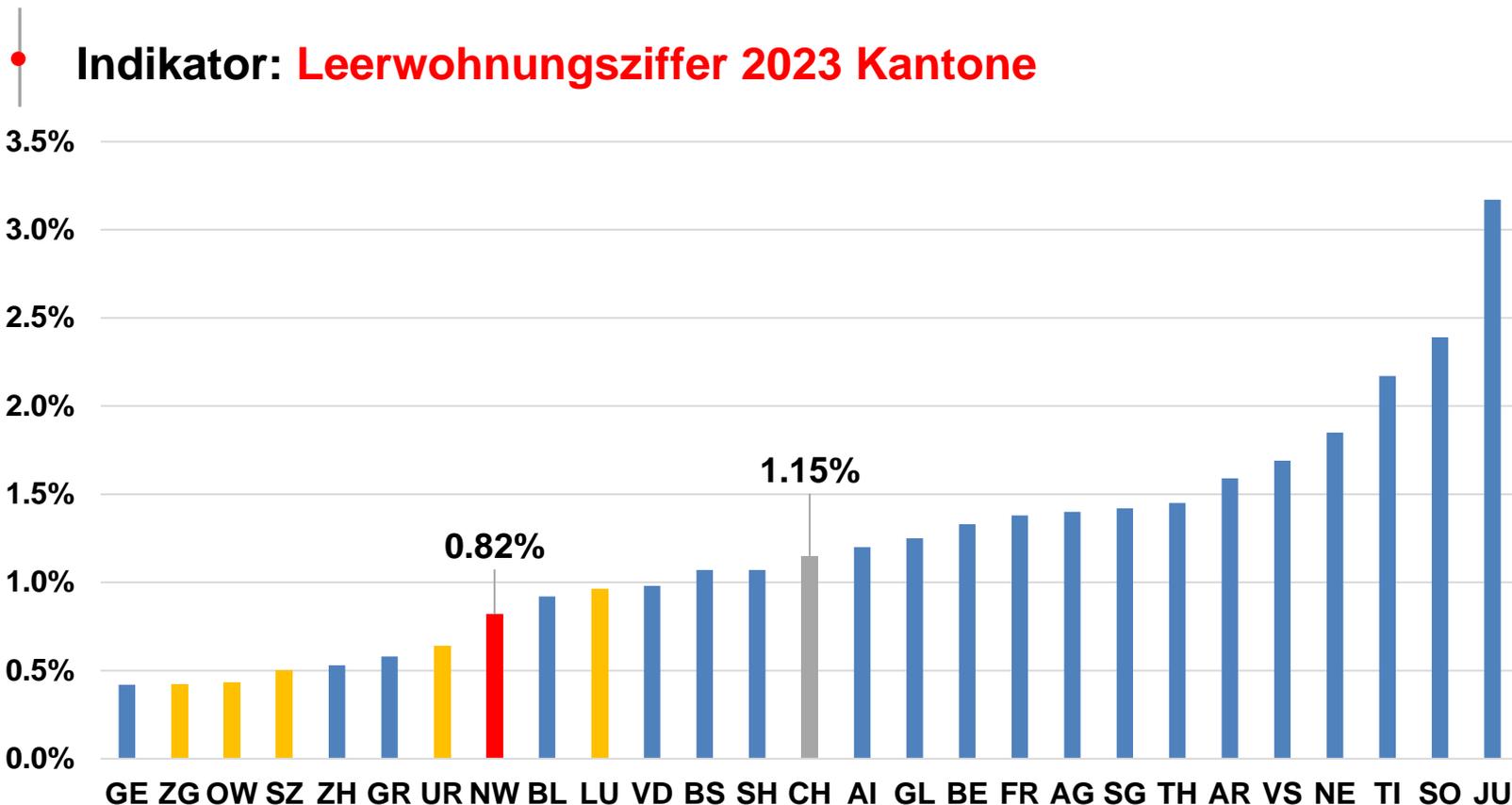
Wie angespannt ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt?

- Indikator: **Leerwohnungsziffer – Entwicklung 2005 - 2023**



(Quelle: [BFS](#))

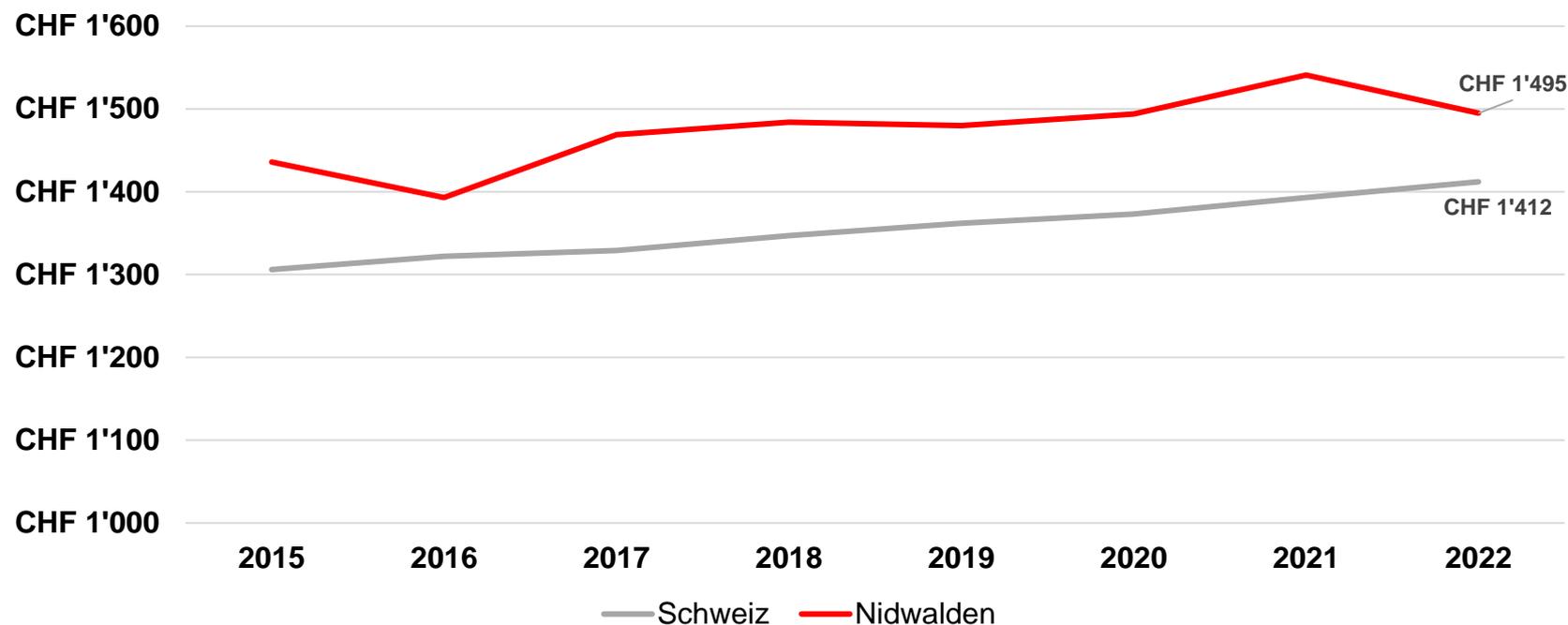
Wie angespannt ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt?



(Quelle: [BFS](#))

Wie haben sich die durchschnittlichen Mietpreise entwickelt?

- Indikator: **durchschnittlicher Mietpreis – Entwicklung 2015 - 2022**



(Quelle: [BFS](#))

Wie haben sich die durchschnittlichen Mietpreise entwickelt?

- Indikator: **durchschnittlicher Mietpreis – Entwicklung 2015 - 2022**

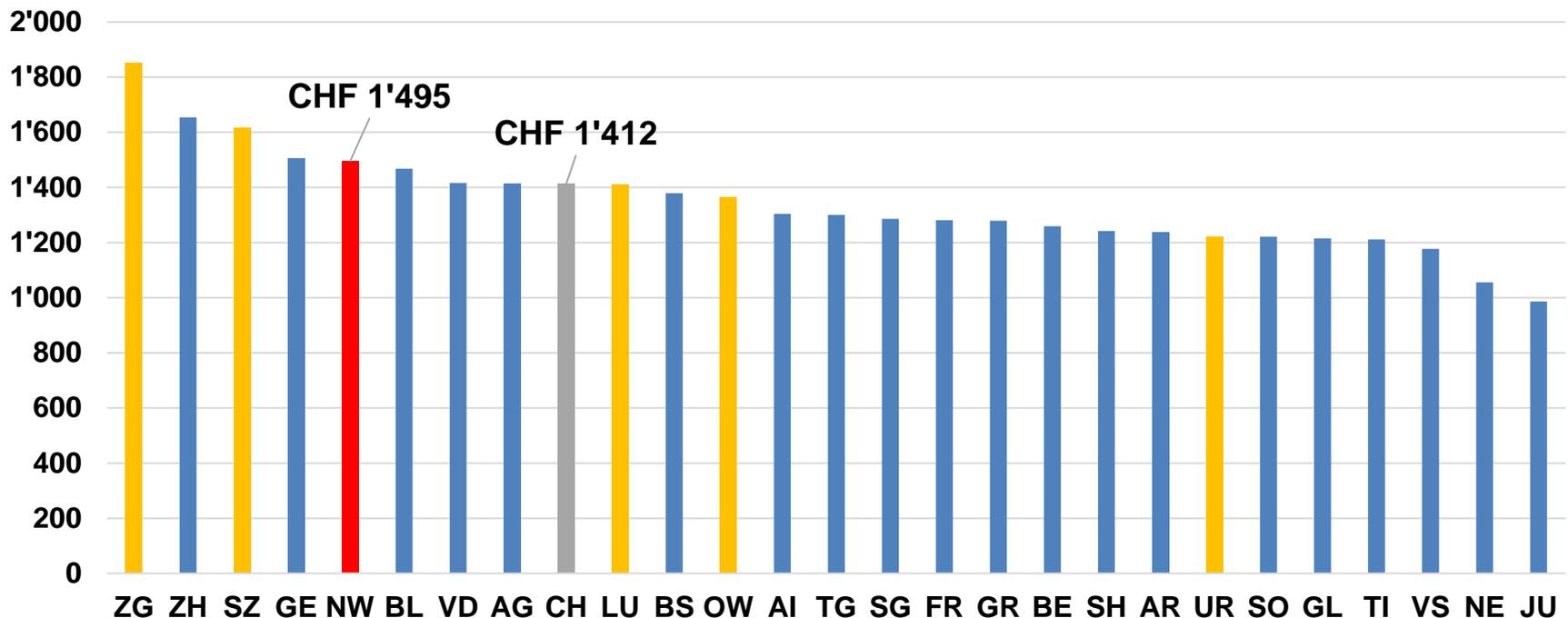
<i>(in CHF)</i>	2015	2022	Δ (absolut)	Δ (%)
Luzern	1'305	1'411	+ 106	+8 %
Uri	1'156	1'222	+ 66	+6 %
Schwyz	1'534	1'616	+ 82	+5 %
Obwalden	1'261	1'364	+ 103	+8 %
Nidwalden	1'436	1'495	+ 59	+ 4 %
Zug	1'816	1'850	+ 34	+ 2 %
Schweiz	1'306	1'412	+ 106	+ 8 %

(Quelle: [BFS](#))



Durchschnittlicher Mietpreis – Vergleich nach Kantonen

- Indikator: **durchschnittlicher Mietpreise 2022 Kantone**



(Quelle: [BFS](#))



Ausführungen der VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

1. Analyse

■ 2. Erkenntnisse

3. Was wollen wir?

4. Was können wir machen?

Erkenntnisse

- Wie in vielen anderen Kantonen ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt auch in Nidwalden derzeit angespannt.
- Der Anteil und die Anzahl freier Wohnungen ist seit 2020 gesunken.
- Die Wohnungsmietpreise in Nidwalden sind im schweizweiten Vergleich seit Jahren überdurchschnittlich hoch.

Auswirkung:

Insbesondere für Personen mit **spezifischen Wohnbedürfnissen** (z.B. ältere Personen und Familien) und/oder mit **unterdurchschnittlichen finanziellen Möglichkeiten** ist es in den letzten Jahren schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden.



Erkenntnisse

Aus statistischen Erhebungen wissen wir:

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**.

Zudem: Nidwalden ist ein **sehr attraktiver Wohn- und Arbeitskanton**.

Erkenntnisse

Zu beachten ist aber auch:

- 1) **Es handelt sich nicht um ein spezifisches Nidwaldner Problem.**
 - vergleichbare Situation in anderen Kantonen (insbes. umliegende Kantone)
- 2) **Innerhalb Nidwaldens gibt es beachtliche regionale Unterschiede**
 - Mietpreise
 - Wohnungsangebot (Ausstattung, Lage, etc.)
- 3) **Nicht alle Wohnungen sind für alle zugänglich / geeignet.**
 - in Bezug auf die *Art der Wohnung* (z.B. familiengerecht, altersgerecht, behindertengerecht, etc.)
 - in Bezug auf die *finanziellen Möglichkeiten* der Wohnungssuchenden



Ausführungen der VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

1. Analyse
2. Erkenntnisse
- 3. Was wollen wir?**
4. Was können wir machen?



Was wollen wir?

2014: Kantonale Volksabstimmung „für bezahlbares Wohnen in Nidwalden“

Die Nidwaldner Stimmbevölkerung stimmte dem Gegenvorschlag des Landrates mit 71,5% deutlich zu und beauftragte so den Kanton damit, eine gesetzliche Grundlage zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

→ 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. Die Initiative verfolgte u.a. das Ziel, dass staatlich sicherzustellen ist, dass sich mindestens 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger befinden müssen.

→ Wir wollen keine starken staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt.



Was wollen wir?

Zuständig für das Wohnungswesen sind in erster Linie die Gemeinden

→ Art. 27 Abs. 1 der Kantonsverfassung

Art. 27 Wohnungsfürsorge

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?



Was wollen wir?

Beispiel aus der 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, S. 8

Was wollen wir?

Beispiel aus der 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.

- Im Rahmen von Einzonungen und Aufzonungen fordert der Gemeinderat die Errichtung von preisgünstigem und generationenübergreifendem Wohnraum. Zur Sicherung sind gemäss Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraums (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, NG 751.3) entweder Vereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern notwendig oder eine überlagerte Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen auszuscheiden.
- Das Projekt Alter 2030 sieht vor, dass auf dem Gemeindeparkplatz Turmatt der Bau von Alterswohnungen ermöglicht werden soll. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine generationenübergreifende Wohnsiedlung sind zu überprüfen. Im Rahmen einer künftigen Revision der Nutzungsplanung ist nötigenfalls eine geeignete Zone zu schaffen.
- Die soziale Durchmischung und vielfältige Wohnungsgrössen werden als Qualität für Sondernutzungspläne beurteilt.

Aktuelles Siedlungsleitbild der Gemeinde Stans, S. 8



Ausführungen der VOLKSWIRTSCHAFTSDIREKTION

1. Analyse
2. Erkenntnisse
3. Was wollen wir?
- 4. Was können wir machen?



In Bezug auf «preisgünstiges» Wohnen



Was können wir machen?

Bestehende oder geplante Projekte mit preisgünstigem Wohnraum

Buochs:

- Projekt der Genossenkorporation Buochs (Baustart voraussichtlich im Herbst 2023)
- Liegenschaften der Wohnbau Genossenschaft Stans (Schützenmattring 3 und 5).

Ennetmoos:

- Projekt der Gemeinde "Generationenwohnen" St. Jakob.

Hergiswil:

- Wohnungen der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern ABL (Mülibach, Bürgerweg, Obermattweg).

Stans:

- Liegenschaften der Wohnbau Genossenschaft Stans ("Neubauprojekt Fliegersiedlung Tottikon Stans", Breiten);
- Projekt der gemeinnützigen Logis Suisse AG auf der Unter Spichermatt.

Stansstad:

- Projekt Weihermattli der Gemeinde Stansstad, wobei dieses im Baurecht an eine gemeinnützige Bauherrschaft abgegeben werden soll.

Wolfenschiessen:

- Bestehende und geplante Alterswohnungen der Stiftung Wohnen und Arbeiten in Wolfenschiessen.

Oberdorf:

- Ein Projekt zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum auf der Parzelle, wo sich aktuell die Gemeindekanzlei befindet, kann nicht realisiert werden, da die Bevölkerung sich im Februar 2022 an der Urne gegen einen Umzug der Gemeindekanzlei in die "Dorflaube" ausgesprochen hat. Weitere Entwicklung ist offen.

Was können wir machen?

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

Beteiligung

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

Übertragung von Land im Baurecht

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

Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus

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

Vereinbarungen über preisgünstigen Wohnraum

Gemeinden können Vereinbarungen mit Grundeigentümern über preisgünstigen Wohnraum abschliessen.

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

Wer bietet in Nidwalden preisgünstige Wohnungen an?

1) Private

→ Ältere Wohnungen

2) Genossenkorporationen

3) Gemeinnützige Wohnbauträger

(Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, gemeinnützige Gesellschaften)

→ Kostenmiete

→ sind nicht gewinnorientiert (NPO)

→ Können über den Fonds de Roulement (FdR) unterstützt werden

Ausführungen der BAUDIREKTION

Die räumliche Entwicklung Nidwaldens
bezüglich Wohn- und Mischnutzungen

Verfahren beschleunigen und stärken



Therese Rotzer-Mathy
Baudirektorin

Was sollen wir? Welches sind die Rahmenbedingungen?

Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung des Bundes geben den (Denk)rahmen vor.

Was wollen wir? was wollen Kanton und Gemeinden umsetzen?

Richtplan des Kantons und Zonenplanung der Gemeinden zeigt, was wir wollen.

Verbundaufgabe Kanton und Gemeinden (mit hoher Autonomie der Gemeinden!)



Was wir sollen:

- Haushälterische Bodennutzung
- Trennung Baugebiet - Nichtbaugebiet
- Landschaft schützen
- Entwicklung nach innen
- Bedürfnisse der Bevölkerung
- kompakte Siedlungen
- Kulturlandschutz
- grüne Siedlungen





Was wir wollen:

max. Wachstum (Szenario hoch)

Max. Lebensqualität für den Einzelnen

Wohnen an besten Lagen

Verkehrssystem mit Reserven

Wohlfahrt und stetiges Wachstum

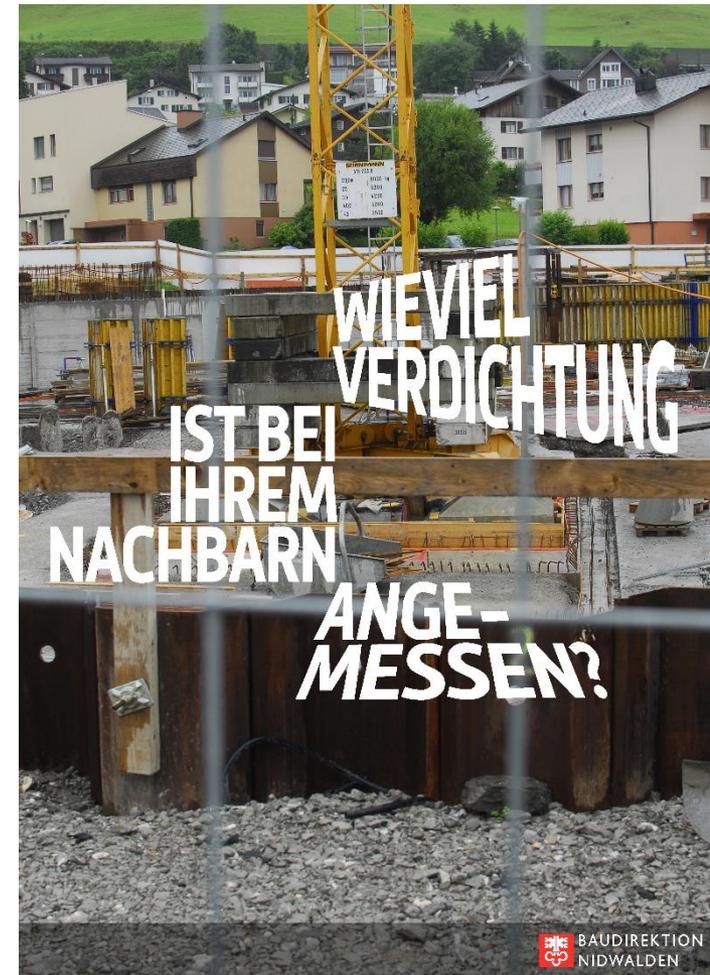
auf gleichbleibender Fläche



Grundlegende Fragen:

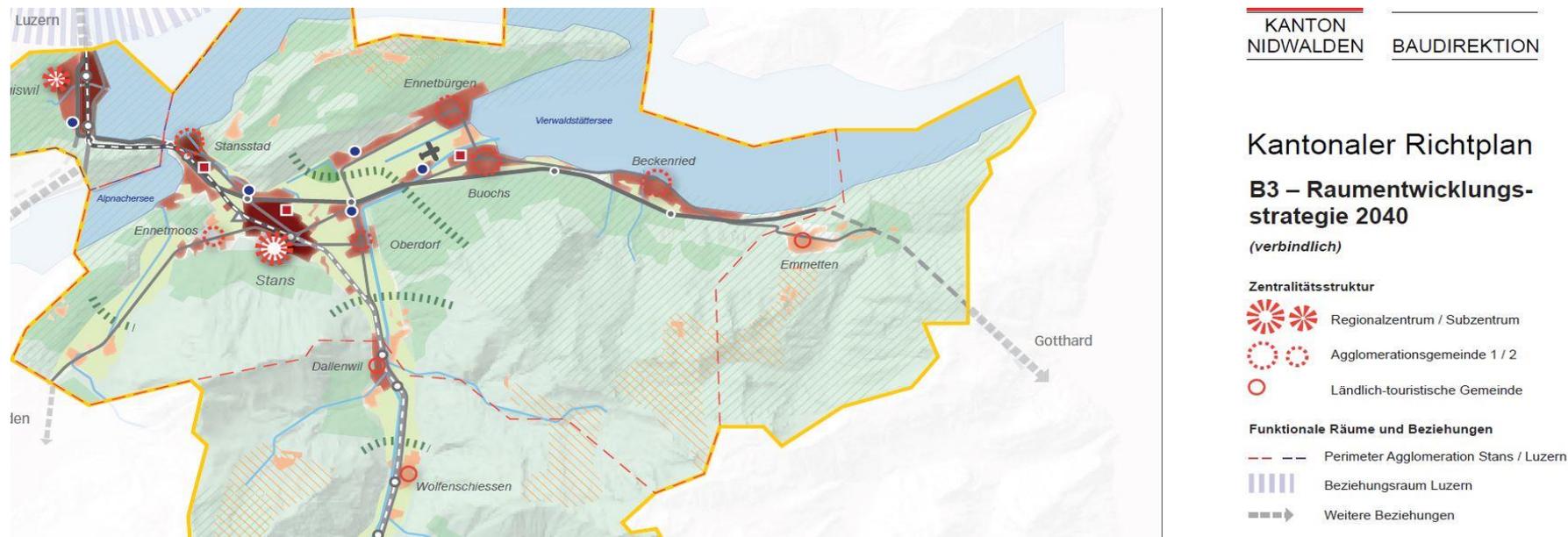
Ist das Szenario Hoch nach BfS
für Nidwalden noch richtig?

Will die Bevölkerung Wachstum im
bisherigen Ausmass?



Wie wir's machen:

Der Richtplan übersetzt die Bundesvorgaben auf die kant. Stufe, er regelt die räumliche Entwicklung aus kantonaler Optik.



Der Richtplan definiert die maximalen Wachstumszahlen der Gemeinden

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 Richtplan regelt weiter Ansprüche an Einzonungen, Auszonungen, Inhalte der Instrumente.

Grundsätzlich gilt:

Zuerst die Strategie (Siedlungsleitbild)

dann die Umsetzung (BZR / Zonenplan)

Mit der neuen Baugesetzgebung ändert der **Werkzeugkasten** :

PBG und PBV ersetzen BauG und BauV

Überführung der Nutzungsplanung ins neue Recht
Keine relevanten Ein- und Aufzonungen und Nutzungsänderung

Nur das Werkzeug wechselt.

Die neue Nutzungsplanung bildet in der Regel weitgehend die
bisherige Nutzung ab.



Siedungsleitbilder sollen Strategie der Gemeinden definieren:

Inhalte aus **Richtplan** (plus Arbeitshilfe)
mit neuen Themen, wie:

Siedlungsqualität, Verdichtung, Durch-
grünung, Siedlungsränder, Strassenraum-
aufwertung, Kreislaufwirtschaft,
Entsiegelung, Umgang mit ISOS
und anderen Qualitäten usw.





Und erst dann wird's konkret:

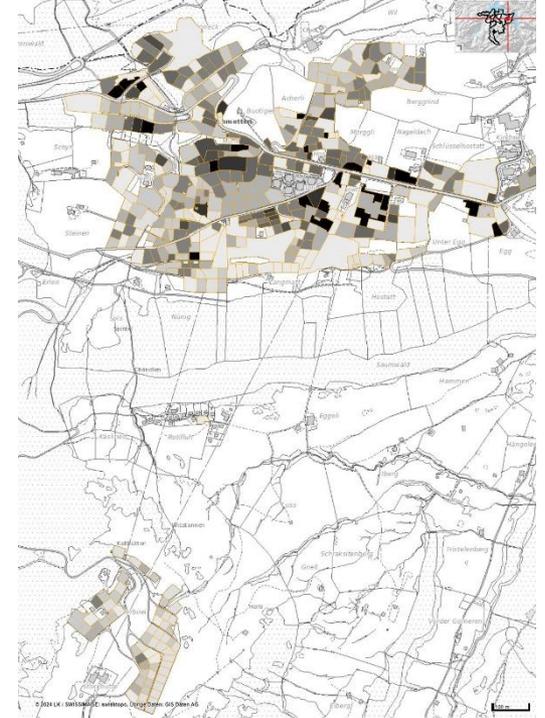
BZR-Revision (parzellenscharf)
mit Innenentwicklung, Verdichtung,
allfälligen Einzonungen, Nutzungsdurch-
Mischungen.





Stand heute (Erfassung im Siedlung+):

Wir kennen die bauliche Dichte jeder Parzelle.



Stand heute:

Wir kennen den Einzonzungsbedarf jeder Gemeinde.

	E 2020 31.12.2023	E 2038	Diff. 2023–2038	Diff. %	Belegung 2020	Belegung 2035	Bed. (Bev.Zunahme)	Bed. (Halten Bev.)	Wohnungsbe- d. 2035	BGF Bedarf (m2)	Bedarf (ha)	Reserven Wohnen (ha)	Reserven Mischzone (ha)*	Reserven Zentrumszon- e (ha)*	Verdichtungs- potenzial (ha)**	Bilanz (ha)
Stans	8'244	9'217	973	11.8	2.12	2.01	483	205	688	92'837	11.6	0.88	0.05	0.82	0.5	-9.37
Hergiswil	6'140	6'717	577	9.4	2.02	1.92	301	160	461	66'807	9.5	5.95	0.00	0.06	0.6	-2.93
Buochs	5'516	5'979	463	8.4	2.22	2.11	220	131	350	47'314	7.9	4.59	0.35	0.00	0.8	-2.15
Stansstad	4'876	5'286	410	8.4	1.82	1.73	237	141	378	51'016	8.5	4.09	0.04	0.00	0.0	-4.34
Ennetbürgen	5'241	5'681	440	8.4	2.02	1.92	229	137	366	49'406	8.2	5.68	0.00	0.00	0.3	-2.30
Beckenried	3'722	4'035	313	8.4	2.12	2.01	155	92	248	33'431	5.6	5.09	0.00	0.05	0.5	0.08
Oberdorf	3'070	3'273	203	6.6	2.32	2.20	92	70	162	21'813	3.6	2.09	0.00	0.32	0.1	-1.11
Ennetmoos	2'301	2'453	152	6.6	2.22	2.11	72	55	127	17'086	2.8	0.95	0.08	0.00	0.1	-1.67
Wolfenschiessen	2'107	2'206	99	4.7	2.42	2.30	43	46	89	11'557	2.3	3.61	0.38	0.00	0.2	1.85
Dallenwil	1'864	1'952	88	4.7	2.32	2.20	40	42	82	10'665	2.1	2.33	0.00	0.00	0.1	0.31
Emmetten	1'642	1'719	77	4.7	1.92	1.82	42	45	87	11'352	2.3	5.57	0.00	1.12	0.1	4.52
NW	44'723	48'517	3'794	8.5					3'037	413'284	64.5	40.8	0.9	2.4	3.3	-17.12



Einzonungsbedarf einzelner Gemeinden: unter Berücksichtigung von Verdichtungspotential

Stans: 9.37 Hektaren

Stansstad: 4.34 Hektaren

Ennetbürgen: 2.3 Hektaren

Emmetten: kein Bedarf

Total Einzonungsbedarf über alle Gemeinden: ca. 17 Hektaren

Stand **heute** in Nidwalden:

320 unbebaute, eingezonte Parzellen in Wohn- und Mischzonen
mit je über 400 m² Fläche. > 466'060 m² > bei 75 m² / Pers. =

6'200 Pers.

Stand **heute** in Nidwalden:

Fläche in uneingezonten ESP Wohnen gemäss Richtplan:
130'000 m² > bei 50 m² / Pers. =

2'600 Pers.



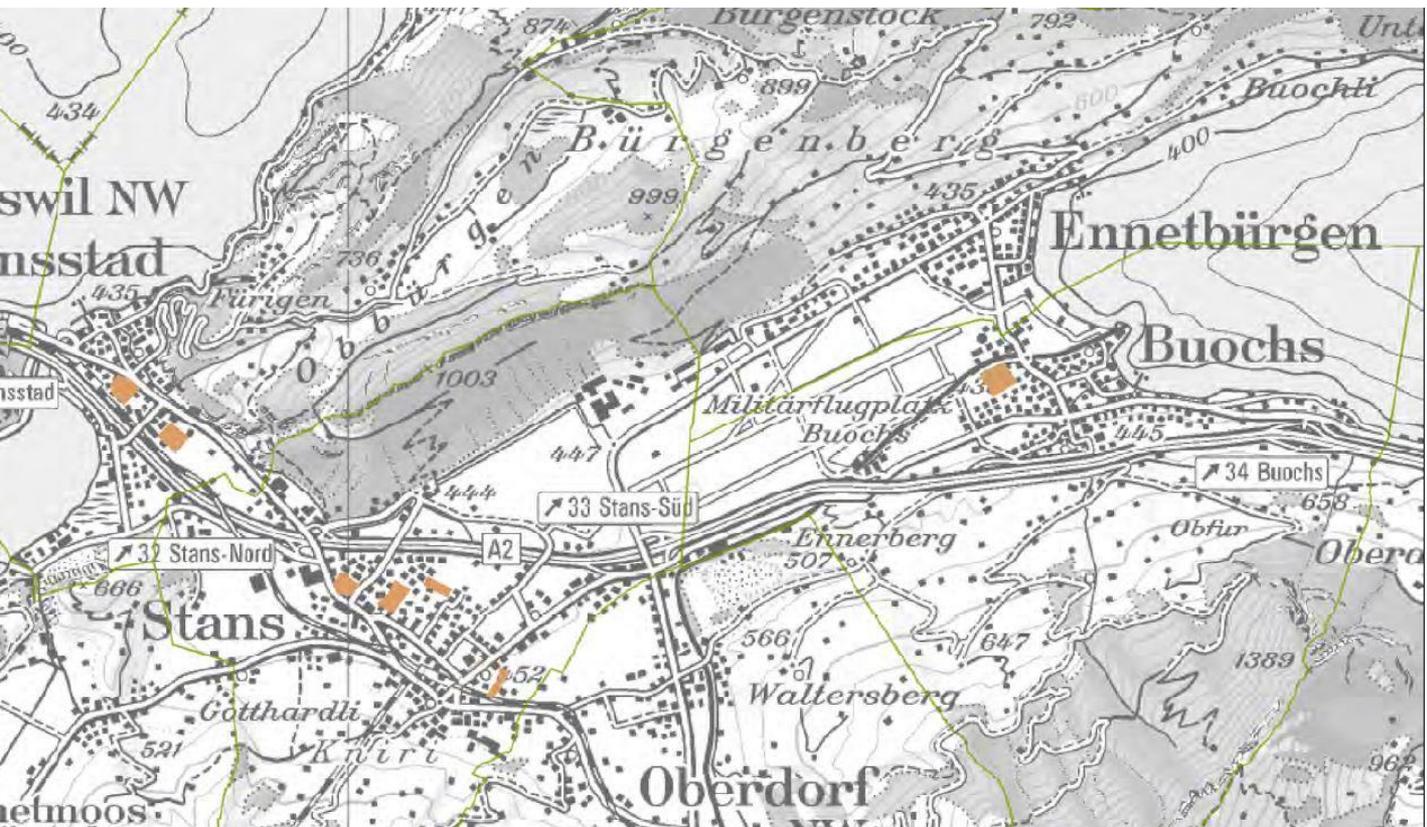
Stand **heute** in Nidwalden:

Und das alles ohne die Verdichtungspotenziale bebauter
Parzellen gerechnet.





Stand heute in Nidwalden:



Kantonaler Richtplan

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

-  ESP Wohnen kantonal
-  Kantonsgrenze
-  Gemeindegrenze

Herausforderungen:

Wie Verdichten und gleichzeitig Qualität sichern / erhöhen?

Wie die Bevölkerung/Grundeigentümer dazu motivieren?

Oder geht's immer weiter nach aussen?



Herausforderungen:

**Wie schaffen wir es, die
offensichtlich ausreichend
vorhandenen Baulandreserven
auch dem bezahlbaren Wohnen
Und dem Mietwohnungsmarkt
zuzuführen ?**

**Wie bewegen
wir Baulandbesitzer
dazu, ihre Flächen
qualitätvoll zu
verdichten oder
dicht zu bebauen,
im Sinne der Ziele
des RPG ?**



Baubewilligungsverfahren quo vadis?

runder Tisch von Bundesrat Parmelin:

- Verfahren stärken und beschleunigen (Bund und BPUK prüfen Massnahmen)

kantonale parlamentarische Vorstösse:

- Motion Roland Käslin betreffend Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren (eine Rechtsmittelinstanz im Kanton; Behandlungsfristen für Baubewilligungsverfahren)

Fazit: politischer Druck auf rasche und qualitativ hochstehende Baubewilligungsverfahren steigt

Baubewilligungsverfahren quo vadis?

Revision Raumplanungsrecht RPG 2:

- RPG 2 muss von Kantonen umgesetzt werden – Revision Planungs- und Baugesetz PBG
- Kanton wird neu baupolizeiliche Aufgaben übernehmen müssen ausserhalb Bauzone.
- Damit stellt sich die Frage, welche Kompetenzen Gemeinden bei Baubewilligungen ausserhalb Bauzone noch haben?



Baubewilligungsverfahren quo vadis?

Leitbild Kanton Nidwalden 2035 - Strategische Stossrichtung
Baudirektion:

- **Digitalisierung** Baubewilligungsverfahren (E-Baugesuch)
- **kantonales Bauamt** (Gemeinden können Verfahren ganz oder teilweise an Kanton delegieren)
- **Professionalisierung** Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungsverfahren quo vadis?

Weitere Themen:

- Kostenfolge Einwendungs- und Beschwerdeverfahren
 - Verkürzung Instanzenzug
 - zweistufige Baubewilligungsentscheide?
 - etc.
- Prüfung im Rahmen der anstehenden PBG-Revision



Ausführungen der LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTDIREKTION

1. Hochwasserschutzprojekt Buholzbach
2. Verzicht Gewässerraumabstand
Revision PBG



Joe Christen
Landwirtschafts- und Umweltdirektor



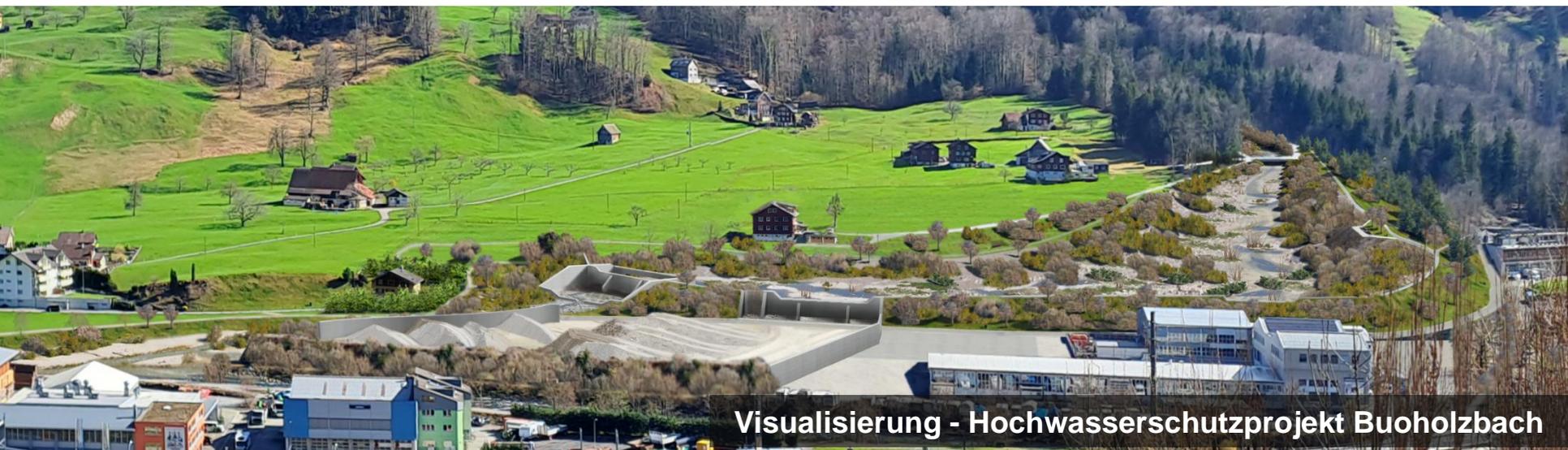
■ 1. Hochwasserschutzprojekt Buoholzbach

2. Verzicht Gewässerraumabstand
Revision PBG



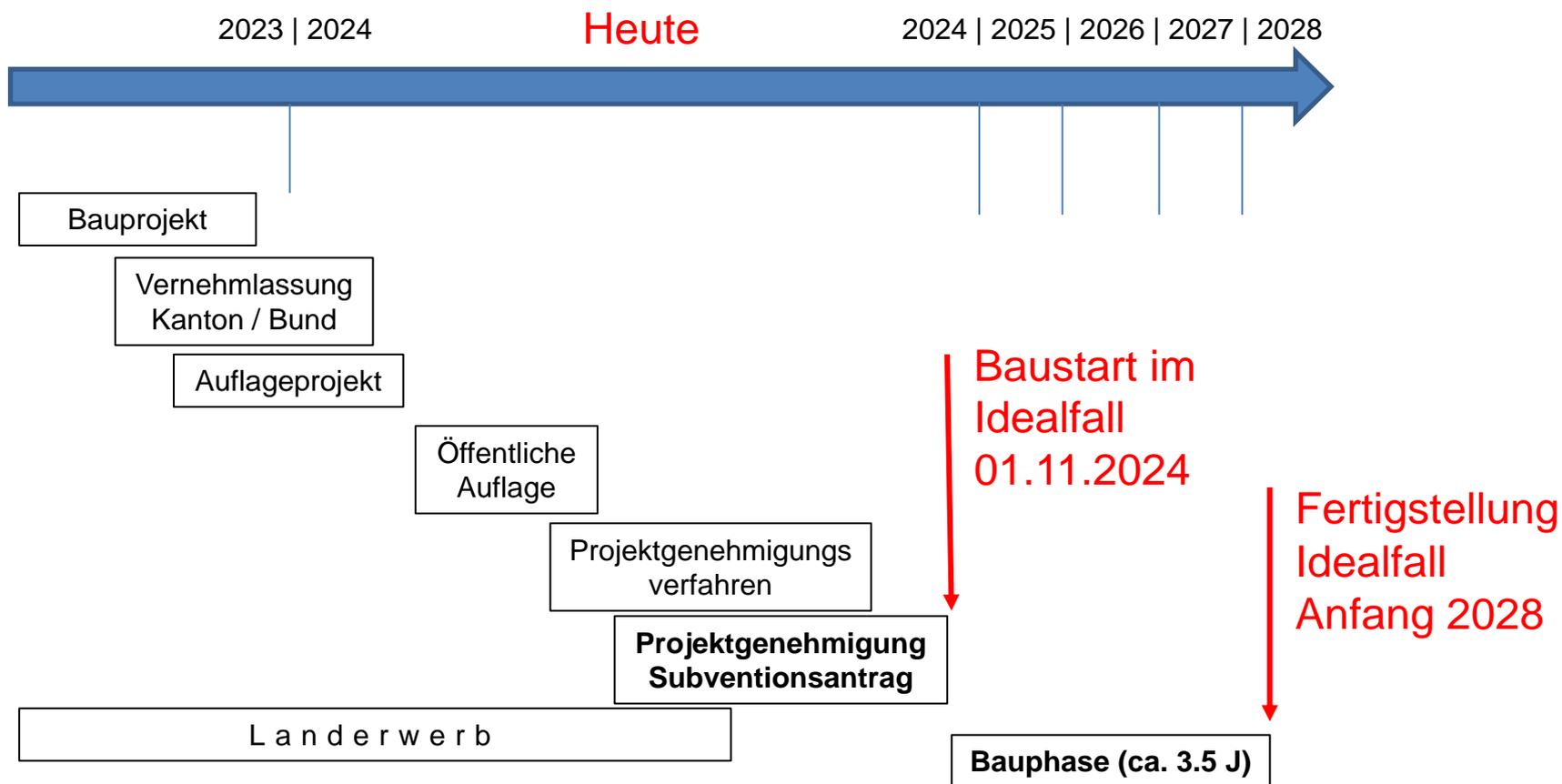
Schutzziele Hochwasserschutzprojekt Buholzbach

- **Stanser Talboden:** Kein Geschiebeeintrag in die Engelbergeraas, Schutz bis zu **300-jährlichen** Ereignissen.
- **Siedlungen und Industrie:** Kompletter Rückhalt von Geschiebe und Wasser bei bis zu **100-jährlichen** Ereignissen.
- **Einzelgebäude und Verkehrswege:** Schutz vor Geschiebe und Wasser bis zu **30-jährlichen** Ereignissen.



Visualisierung - Hochwasserschutzprojekt Buholzbach

Zeitplan: Hochwasserschutzprojekt Buholzbach





Gefahrenkarte Stanser Talboden

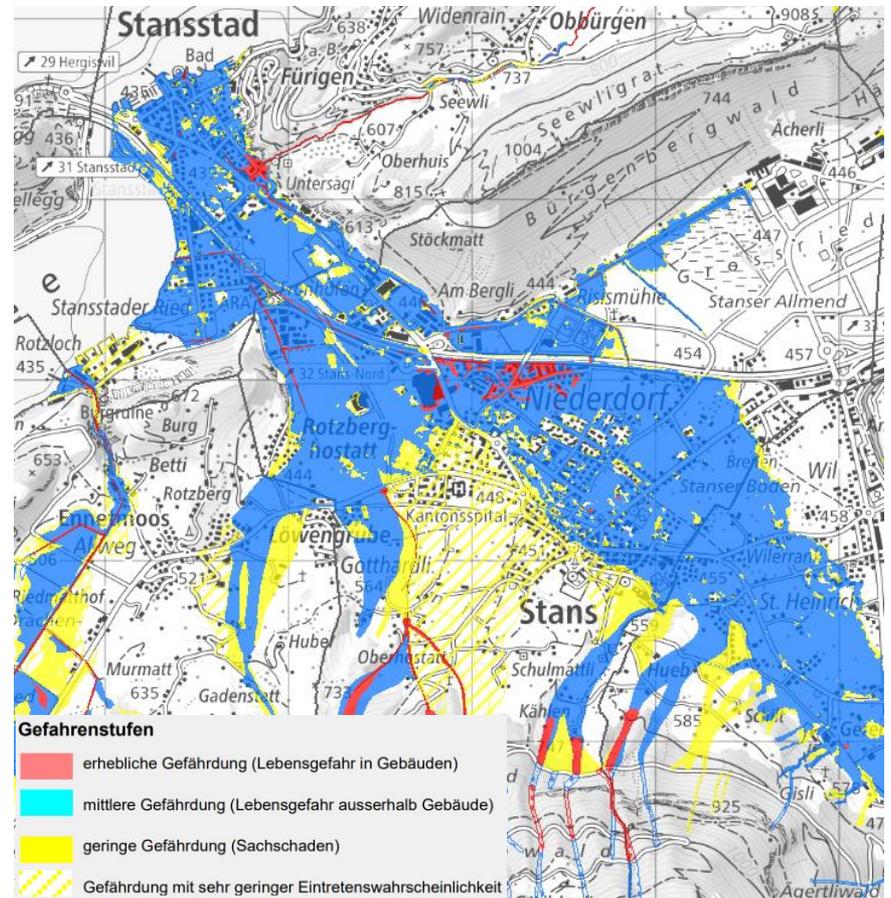
Gefährdung

- Engelberger Aa
- Buholzbach
- Wildbäche

Zeitpunkt

Heute

Nach HSP
Buholzbach



Erhebliche (Bauverbote) und mittlere (Nachweispflicht) Gefährdung



Gefahrenkarte Stanser Talboden

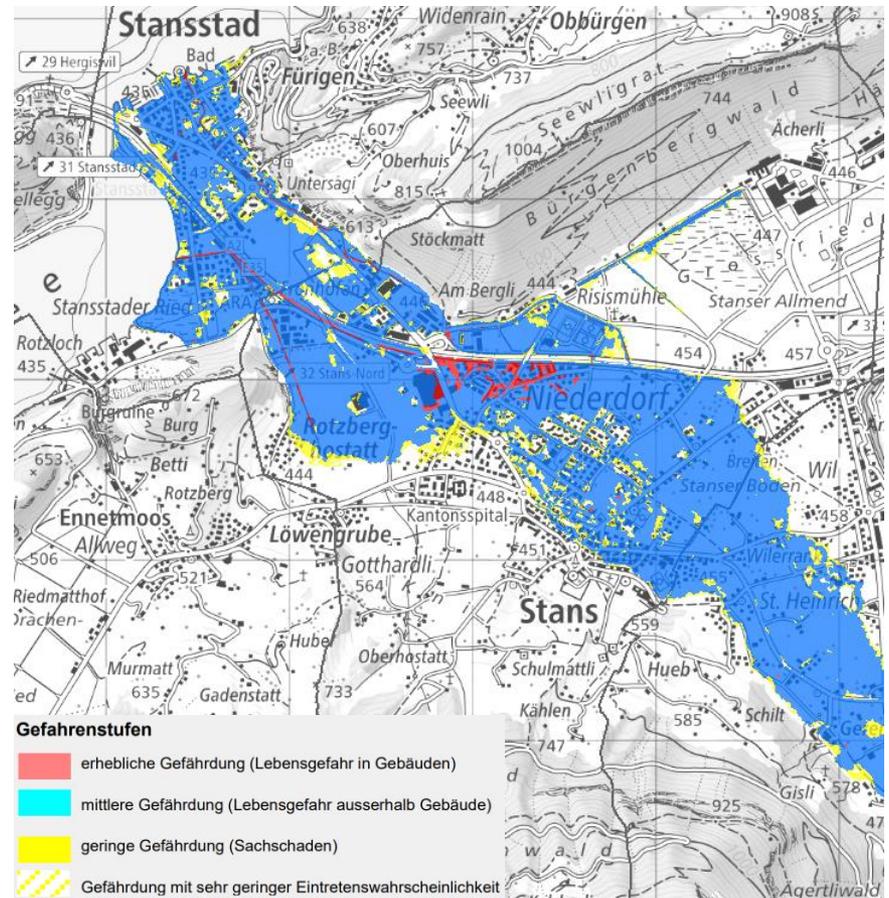
Gefährdung

- Engelberger Aa
- Buholzbach
- Wildbäche

Zeitpunkt

Heute

Nach HSP
Buholzbach



Erhebliche und mittlere Gefährdung hauptsächlich durch Buholzbach



Gefahrenkarte Stanser Talboden

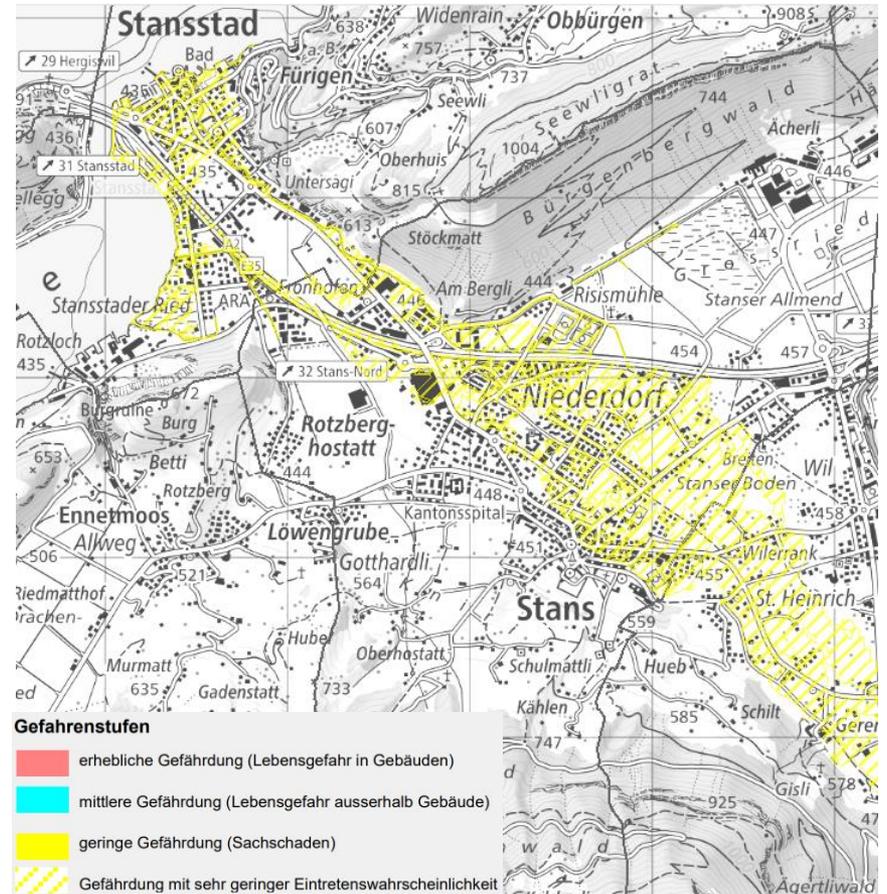
Gefährdung

- Engelberger Aa
- Buoholzbach
- Wildbäche

Zeitpunkt

Heute

Nach HSP
Buoholzbach



Restgefährdung im Stanser Talboden durch Aawasser und Buoholzbach



Gefahrenkarte Stanser Talboden

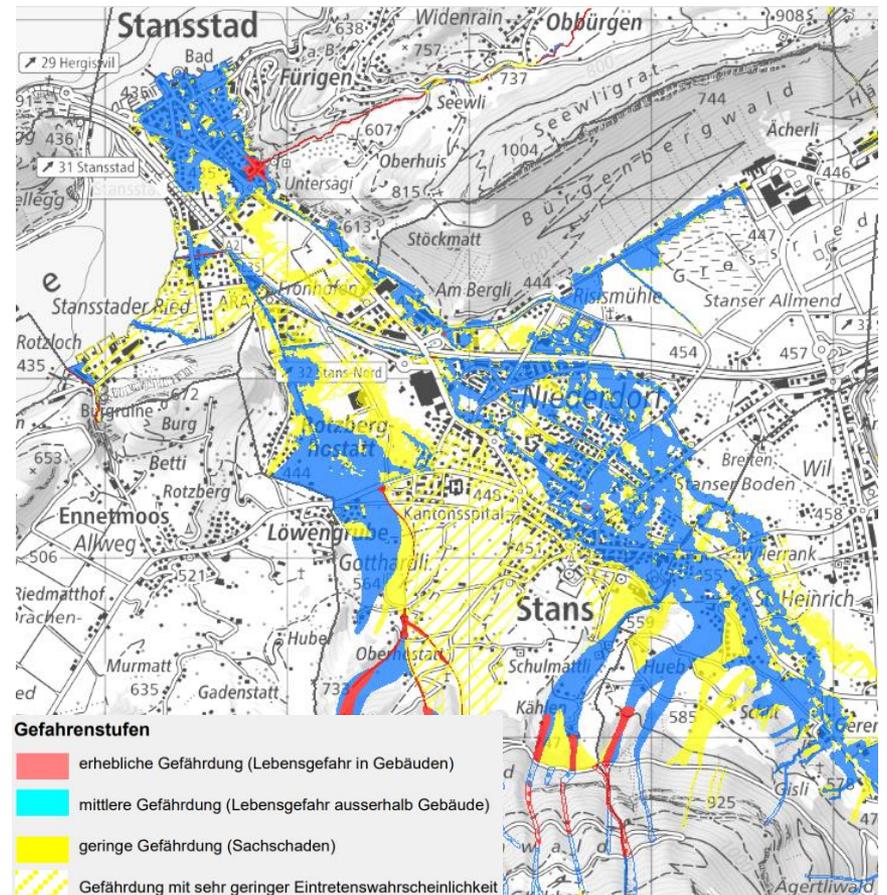
Gefährdung

- Engelberger Aa
- Buholzbach
- Wildbäche

Zeitpunkt

Heute

Nach HSP
Buholzbach



Materielle Reduktion der erheblichen Gefährdung (rot / Bauverbot)



■ 1. Hochwasserschutzprojekt Buoholzbach

2. Verzicht Gewässerraumabstand / Revision PBG

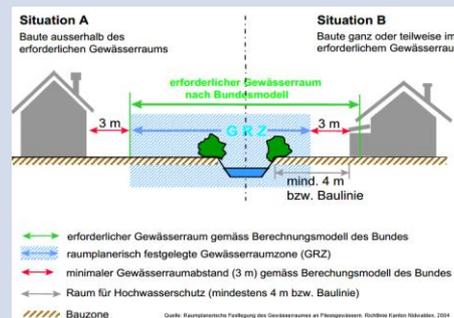
Revision PBG: Verzicht auf Gewässerraumabstand

Ausgangslage

- Gewässerraumabstand (GWRA) in Nidwalden zur Notfallintervention und Unterhalt
- Bundesgerichtsurteil: GWRA nicht mit Gewässerraum (GWR) gleichzusetzen
- Doppelregulierung durch Kantonales und Bundesrecht

Änderungen durch die Revision

- Abschaffung des GWRA
- Anpassung der GWR erforderlich zur Erfüllung Mindestanforderung Bundesrecht



Konsequenzen bei Inkrafttreten

- Grundeigentümer
 - GWRA entfällt (nach Nutzungsplanungsrevision)
 - Einschränkungen durch GWR bleiben bestehen
- Gemeinden
 - Überprüfung der GWR
 - Anpassung der Nutzungsplanung
- Kanton
 - Unterstützung der Gemeinden bei den Anpassungen

Ausblick: Abschaffung Gewässerraumabstand

Gesetzesrevision

- Gesetzesrevision mit Übergangsbestimmungen
- Inkrafttreten Q1 2025 (geplant)

Raumüberprüfung

- Gesetzeskonforme Festlegung der Gewässerräume durch Gemeinden:
 - a) Überprüfen Anpassungsbedarf
 - b) Überprüfen Konformität zur Bundesgesetzgebung
 - c) Umsetzung in Nutzungsplanungsrevision

Anpassung

- Genehmigung der revidierten Nutzungsplanung durch RR
- Ausserkraftsetzung des Gewässerraumabstandes pro Gemeinde

Quelle: Raumplanerische Festlegung des Gewässerraumes an Fließgewässern. Richtlinie Kanton Nidwalden, 2004



KANTON
NIDWALDEN



FRAGEN und DISKUSSION



KANTON
NIDWALDEN

Direktionssekretariat

Jost Kayser

Direktionssekretär
Telefon 041 618 76 51
jost.kayser@nw.ch

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