



KANTON  
NIDWALDEN

STAATSKANZLEI

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans  
Telefon 041 618 79 02, [www.nw.ch](http://www.nw.ch)

## Wohnraumförderungsgesetz (WRFG), Fragebogen

Dieses Formular kann auch elektronisch ausgefüllt werden. Es ist zusammen mit den zugehörigen Unterlagen unter [www.nw.ch](http://www.nw.ch) → Vernehmlassungen abrufbar.

Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie sich bei Ihrer Stellungnahme an der Struktur dieses Formulars orientieren. Sie erleichtern damit die Auswertung der Vernehmlassung.

Organisation: CVP

Vorname, Name: Josef Bucher

Adresse, Ort: Kronenpark 2, 6374 Buochs

Telefon-Nr. für Rückfragen: 041 531 00 07

### **1. Beteiligung des Kantons und der Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus**

Befürworten Sie, dass sich Kanton und Gemeinden an anerkannten Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen können? (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 WRFG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Eine Beteiligung von Kanton und Gemeinden an gemeinnützigen Wohnbauträger können wir uns sehr gut vorstellen. Da solche Wohnbaugenossenschaften in Nidwalden nur schwach vertreten sind, könnte eine solche Beteiligung den Wert, den Anreiz und die Motivation für preisgünstige Wohnungen steigern.

## **2. Überlagerte Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus**

2a) Befürworten Sie, dass der Kanton den Gemeinden ermöglicht, überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus festzulegen (Anreizsystem)? (Art. 57a ff PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Im Wissen darum, dass bei der letzten Revision des Baugesetzes Nutzungsboni abgeschafft worden sind, befürworten wir dieses Instrument. Damit wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau der erforderliche Anreiz geschaffen. Ohne einen solchen Anreiz wäre die Wohnbauförderung nicht durchführbar oder sie wäre nur mit grossem finanziellem Aufwand seitens des Staates oder einer Überregulierung und Eingriffe in das private Eigentum zu realisieren. Letzteres lehnen wir entschieden ab.

Bei der Einführung überlagerten Zone mit Nutzungsbonus stellt sich uns die Frage, ob Projekte nicht eine gewisse Grösse haben müssen bezüglich Anzahl Wohnungen oder Parzellengrösse.

2b) Befürworten Sie, dass nur anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus den Nutzungsbonus gemäss Art. 57c PBG beanspruchen können? (Art. 57b PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Siehe auch 2c)

2c) Befürworten Sie, dass zur Anerkennung der Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus die Voraussetzungen der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (Art. 37 WFV) gelten? (Art. 3 Abs. 1)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Mit der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) sind die Rahmenbedingungen klar geregelt. Würde man sich bei der Umschreibung im Wohnraumförderungsgesetz für die Anerkennung als Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht an diese Definition anlehnen, müsste dies zusätzlich geregelt werden. Das erachten wir nicht als sinnvoll.

2d) Befürworten Sie, dass Zonen nur dann durch die „Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus“ überlagert werden dürfen, wenn die zonengemäss maximale Gesamthöhe mindestens 10 Meter beträgt?(Art. 57a Abs. 2 PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Diese Regelung ist sinnvoll. Sie verhindert, dass der Bonus in ein Missverhältnis zur sowieso bewilligungsfähigen Grösse eines Wohngebäudes gerät. Damit beträgt der Bonus (ausgehend von dreigeschossigen Gebäuden) maximal 33 Prozent.

2e) Befürworten Sie die Ausgestaltung des Nutzungsbonus unter Berücksichtigung und in Abhängigkeit zum Gestaltungsplanbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 PBG(Art. 57c PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

2f) Befürworten Sie, dass der Zweck der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus *einerseits mit einer Veräusserungsbeschränkung und andererseits mit einem Kaufrecht der Gemeinde*(bei Verlust der Anerkennung als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus) gesichert wird? (Art. 57d, 57e und 57f PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Eine Absicherung des Nutzungsbonus ist notwendig. Damit wird Missbrauch verhindert. Ohne Veräusserungsbeschränkung könnte eine heute anerkannte Organisation aus Renditeüberlegungen gemeinnützig erstellte Wohnungen veräussern.

Auch ein Kaufrecht für die Gemeinden ist sinnvoll. Denn nur so kann verhindert werden, dass Wohnungen, die mit dem Bonus für gemeinnützigen Wohnungsbau erstellt worden sind, durch eine Zweckänderung bei der Gesellschaft (insbesondere bei den Aktiengesellschaften) dem freien Markt zugeführt werden können. Das käme einer Umgehung der Zonenplanung der einzelnen Gemeinden gleich, was diese müssen verhindern können. Auch wenn eine Gemeinde kaum je die Absicht haben wird, die Wohnungen zu behalten, braucht sie ein Kaufrecht (keine Kaufpflicht!). Sie hat die Möglichkeit, das Kaufrecht bereits im Zeitpunkt der Ausübung an eine andere Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus abzutreten, was sie wohl auch tun wird. Vermutlich wird aber bereits die Existenz eines Kaufrechts der Gemeinde verhindern, dass eine Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus auf die Idee kommt, ihren Zweck zu ändern.

### **3. Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum**

3a) Befürworten Sie, dass die Gemeinden bei Neueinzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen *neumit* dem Grundeigentümer Vereinbarungen über den preisgünstigen Wohnraum abschliessen können?(Art. 27a Abs. 1 PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Wir befürworten, dass mit dem Grundeigentümer Vereinbarungen abgeschlossen werden können.

3b) Befürworten Sie den Mindestregelungsinhalt solcher Vereinbarungen gemäss Art. 27a Abs. 2 PBG?

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

3c) Befürworten Sie, dass die Einhaltung der Vereinbarungen durch die Gemeinden kontrolliert werden müssen? (Art. 27b PBG)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Die Gemeinden sind sinnvollerweise zuständig, die Einzelheiten einer solchen Vereinbarung festzulegen, da die Kompetenz für die Zonenplanung Gemeindeangelegenheit ist. Die Gemeinden kennen auch die Bedürfnisse und lokalen Gegebenheiten am besten. Da sie mit den Grundeigentümern die Vertragsbestimmungen aushandeln und auch für die Zonenplanung und baupolizeiliche Aufgaben zuständig sind, soll auch die Kontrolle von ihnen durchgeführt werden.

#### **4. Preisgünstiger Wohnraum in der öffentlichen Zone**

4a) Befürworten Sie, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement festlegen können, dass in einer bestimmten Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen erstellt werden dürfen? (§ 11Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Die CVP ist der Ansicht, dass preisgünstige Wohnbauten nicht in der öffentlichen Zone erstellt werden sollen.

Preisgünstiger Wohnungsbau soll durch die Einführung von überlagerten Zonen mit Nutzungsbonus umgesetzt werden. Die Bevölkerung hat dafür das nötige Verständnis, dass Zonenplanrevisionen für preisgünstiges Wohnen durchgeführt werden müssen.

4b) Befürworten Sie, dass in diesen öffentlichen Zonen neben den Gemeinden und dem Kanton auch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus als Bau-träger auftreten dürfen? (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Wir sind gegen die Realisierung von gemeinnützigem Wohnbau in öffentlichen Zonen.  
(siehe Ausführung unter Pkt. 4a)

### **Weitere Bemerkungen**

Vgl. beiliegendes Schreiben

Stans, 17. Juni 2016

Unterschrift \_\_\_\_\_

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme **bis spätestens am 17. Juni 2016** an:

Staatskanzlei Nidwalden  
Dorfplatz 2  
Postfach 1246  
6371 Stans

oder elektronisch an

[staatskanzlei@nw.ch](mailto:staatskanzlei@nw.ch)