



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: \_\_\_\_\_ FDP. Die Liberalen Nidwalden \_\_\_\_\_

Vorname, Name: \_\_\_\_\_ Ruedi Waser, Präsident \_\_\_\_\_

Adresse, Ort: \_\_\_\_\_ Buolterlistrasse 27, 6052 Hergiswil \_\_\_\_\_

Telefon-Nr. für Rückfragen: \_\_\_\_\_ 079 341 82 00 \_\_\_\_\_

### **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 des Kantons und der Gemeinden an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird abgelehnt. Aus ordnungspolitischen und finanzpolitischen Gründen stehen wir einer derartigen Ausweitung des Staatsauftrages negativ gegenüber. Wir meinen, dass sich aufgrund der Sachlage auf dem Wohnungsmarkt in Nidwalden keine weiteren staatlichen Massnahmen aufdrängen. Wir stellen fest, dass sich in Nidwalden auch wenig genossenschaftliche Organisationen dieses Problems angenommen haben, was darauf hinweist, dass der Wohnungsmarkt offensichtlich spielt und sich Investoren finden, die Angebote zu vernünftigen Preisen auf den Markt bringen.

Mit Zustimmung der entsprechenden Organe kann sich die öffentliche Hand bereits heute an Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus beteiligen. Daran ändert sich auch mit der vorgesehenen Gesetzgebung nichts.

Ein neues Gesetz ist unnötig.

## **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:

In welchen bestehenden Zonen überlagerte Zonen geschaffen sollen und von den Bürgern genehmigt werden, ist vom Einzelfall abhängig. Ausser bei Neueinzonungen wird es schwierig, wenn nicht gar unmöglich, solche Gebiete zu finden. Beispielsweise in einer Kernzone ist es kaum realistisch, ein Gebiet mit einer Sonderzone zu überlagern. Erstens wird es kaum möglich sein, Land zu günstigen Konditionen an eine Genossenschaft zu verkaufen. Zweitens würden sich die Umbewohner begründet benachteiligt fühlen, wenn sie selber von einem solchen Bonus nicht profitieren könnten.

Die raumplanerischen Voraussetzungen haben sich seit dem 1. Mai 2014 in Art. 1 Abs. 2a<sup>bis</sup> des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes dahingehend verändert, dass die Entwicklung unserer Siedlungen grundsätzlich nach innen zu erfolgen hat. Eine sachgerechte Umsetzung erfordert ohnehin eine vertiefte Analyse des Gemeindegebietes, damit eine moderate Nachverdichtung oder Aufzonung gemacht werden kann.

Fakt ist, dass sich viele unbebaute Bauzonenflächen im Besitz der Korporationen befinden. Die Korporationen erfüllen heute schon verschiedene Aufgaben, die den Staat entlasten.

Überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind aus eigentumsrechtlichen, vollzugstechnischen, ordnungspolitischen und staatspolitischen Gründen abzulehnen.

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

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Es sind kaum generelle Kriterien für eine Anerkennung solcher Organisationen formulierbar, ohne dass ihre Durchsetzung mit einem unmittelbaren und grossen Überwachungsaufwand verbunden wäre. Es besteht keine Notwendigkeit, neue Organisationsformen, die eine langfristige Überwachung nach sich ziehen, zu schaffen. Eine damit verbundene Aufblähung des Staatswesens ist nicht wünschenswert.

Im Bericht S. 18 wird von ‚anerkannten gemeinnützigen Wohnbauträgern‘ gesprochen –siehe auch 2 c, die Definition wäre vorhanden – Weil wir den Nutzungsbonus ablehnen, brauchen wir dies auch nicht zu befürworten.

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:

In der eidg. Wohnbauverordnung sind die Anforderungen ausreichend umschrieben. Wir möchten keine weitergehenden Regelungen schaffen, die nicht notwendig sind und deren Wirkung bezweifelt werden muss. Das führt zu einer nicht gewünschten Ausweitung der Staatsaufgaben und zu einem Überwachungsstaat. Siehe 2 b

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:

Wir sind grundsätzlich gegen einen solchen Mechanismus, weil damit zusätzliche schwerwiegende Eingriffe ins Eigentumsrecht verbunden sind und gravierende Ungerechtigkeiten sowie unbegründbare Ungleichheiten unter den Eigentümern geschaffen werden.

Überlagerte Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind aus eigentumsrechtlichen, vollzugstechnischen, ordnungspolitischen und staatspolitischen Gründen abzulehnen

Das Baugesetz und insbesondere die Handhabung desselben sind per se massive Eingriffe ins Eigentumsrecht ... Wäre halt ein Eingriff mehr!

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:

Die heutige Regelung ist zweckdienlich und sinnvoll. Eine Kumulation und Ausweitung ist nicht angezeigt.

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:

Veräusserungsbeschränkungen sind ordnungspolitisch unerwünscht und geben lediglich Anlass zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Gegen ein Kaufrecht einer Gemeinde sprechen die finanziellen Auswirkungen einer solchen Eventualverpflichtung. Die Ablehnung ergibt sich grundsätzlich aus der Ablehnung des Bonus. Diese Einschränkung zeigt die ganze Problematik des Vorhabens auf. Es braucht Regeln um den möglichen Missbrauch einzudämmen.

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

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

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Es ist nicht Aufgabe des Staates, den Grundstückmarkt zu überwachen. Günstige Wohnungen sind heute schon vorhanden, nur genügen sie meistens den Ansprüchen der Mieter nicht. Dieses Dilemma darf nicht mit staatlichen, die Allgemeinheit belastenden Einschränkungen gelöst werden.

Siehe 2 f – Regeln über Regeln um etwas zu regeln was der Markt regelt – ein Blick ins Netz hilft – es gibt günstige Wohnungen – nur erfüllen die nicht die Ansprüche der Mieter – das ist aber ein Mieterproblem und nicht eines der Allgemeinheit.

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

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Die genannte Regelung dient einem anderen Ziel.

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

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Die Ausweitung von Verwaltungsaufgaben für diese Zwecke erachten wir nicht als zielführend und sinnvoll.

#### **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? (§ 11 Ziff. 7 Planungs- und Bauverordnung)

Ja

Nein

keine Antwort

Bemerkungen:

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Gemeinden bereits heute in gewissen Zonen für öffentliche Zwecke einzelne Wohnungen erstellen dürfen. Es ist aber nicht im Sinne der Allgemeinheit, dass Gemeinden grundsätzlich die Erlaubnis erteilt wird, in dieser speziellen Zone für öffentliche Zwecke preisgünstige Wohnungen in grösserem Masse zu erstellen. Das würde zu einer groben Ungleichbehandlung von Eigentumsrechten führen.

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

Ja

Nein

keine Antwort

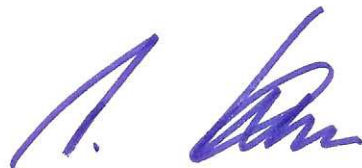
Bemerkungen:

Das führte zu einer unerwünschten Rechtsungleichheit.

**Weitere Bemerkungen**

Der Mangel an günstigem Wohnraum ist ein ‚gefühltes Problem‘, das einer genauen Betrachtungsweise nicht Stand hält. Das Vorhandensein von günstigeren Wohnungen unterliegt dem Konjunkturzyklus. Bis das Gesetz in Kraft ist, ist es nicht mehr nötig, was sich bei der Betrachtung des aktuellen Wohnungsmarktes bereits abzeichnet. Dass das Gesetz nicht nötig ist, zeigen auch Bestrebungen z.B. der Gemeinde Hergiswil, die die besagten Massnahmen ohne gesetzliche Grundlagen getroffen hat und einer gemeinnützigen Genossenschaft ermöglichte, günstigen Wohnraum zu schaffen und zu erwerben, leider mit geringem Erfolg. Die Wohnungen sind nach fast einem Jahr noch nicht alle vermietet, sowohl die günstigen WEG-Wohnungen als auch die in den Neubauten.

Datum 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)