



Gemeinde
HORW

REGLEMENT PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM VOM 24. MAI 2018



Ausgabe
24. Mai 2018



Nr. 890

INHALT

I. ALLGEMEINES	3
Art. 1 Gegenstand	3
Art. 2 Zweck	3
Art. 3 Begriffe	3
II. ZIELSETZUNG	3
Art. 4 Ideelle Zielsetzung	3
Art. 5 Materielle Zielsetzung	4
III. MASSNAHMEN	4
1. Übersicht Fördermassnahmen	4
Art. 6 Allgemeine Fördermassnahmen	4
Art. 7 Individuelle Fördermassnahmen	4
2. Baurechtsverträge	4
Art. 8 Zielsetzung und Grundsätze	4
Art. 9 Baurechtszins	5
3. Boden- und Wohnpolitik sowie raumplanerische Massnahmen	5
Art. 10 Boden- und Wohnpolitik	5
Art. 11 Raumplanung	6
4. Zusammenarbeit mit den interessierten Wohnbauträgern	6
Art. 12 Charta	6
Art. 13 Arbeitsgruppe	6
IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
Art. 14 Inkrafttreten	6

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- gestützt auf § 6 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983¹
 - gestützt auf Art. 29 der Gemeindeordnung von Horw vom 25. November 2007²
 - nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1616 des Gemeinderates Horw vom 1. März 2018
-

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Gegenstand

Dieses Reglement regelt

- a) den Erhalt und die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes in der Gemeinde Horw;
- b) die Zusammenarbeit der Gemeinde mit den in Horw tätigen interessierten Wohnbauträgern und deren Organisationen.

Art. 2 Zweck

Das Reglement bezweckt

- a) den Erhalt und die Schaffung eines ausgewogenen und nachhaltig ausgerichteten Angebots an preisgünstigem Wohnraum;
- b) die Unterstützung von interessierten Wohnbauträgern durch individuelle Fördermassnahmen;
- c) die verdichtete Nutzung von Grundstücken durch interessierte Wohnbauträger im Sinne der kommunalen Boden- und Wohnpolitik;
- d) die Institutionalisierung und Verbesserung der Zusammenarbeit mit den interessierten Wohnbauträgern und deren Organisationen.

Art. 3 Begriffe

1 Als interessierte Wohnbauträger im Sinne dieses Reglements gelten natürliche und juristische Personen, die den Zweck verfolgen, dauerhaft zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen beizutragen («preisgünstiger Wohnraum»).

2 Ein Mietzins entspricht dem Prinzip der Kostenmiete, wenn er sich grundsätzlich aufgrund der Betriebs- und Kapitalkosten sowie den zu tätigen Abschreibungen und Rückstellungen für die bauliche Erneuerung berechnet.

II. ZIELSETZUNG

Art. 4 Ideelle Zielsetzung

1 Die Gemeinde Horw setzt sich für die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigem und qualitativ gutem Wohnraum ein.

2 Sie sorgt im Rahmen ihrer Möglichkeiten insbesondere dafür, dass sich die Zahl der Wohnungen, die ohne Gewinnstreben nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet werden, erhöht.

3 Sie strebt eine soziale Durchmischung in möglichst vielen Quartieren an. Sie berücksichtigt dabei insbesondere die Interessen von Familien sowie von jungen und betagten Menschen.

¹ SRL Nr. 897

² Nr. 100

Art. 5 Materielle Zielsetzung

1 Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum, welcher auf Basis dieses Reglements ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung gefördert oder geschaffen wird, soll bis zum Jahr 2029 mindestens 100 Wohnungen zusätzlich umfassen.

2 Die materielle Zielerreichung wird alle 5 Jahre überprüft.

III. MASSNAHMEN

1. Übersicht Fördermassnahmen

Art. 6 Allgemeine Fördermassnahmen

Die Gemeinde fördert den preisgünstigen Wohnraum mit:

- a) einer darauf ausgerichteten Boden- und Wohnpolitik;
- b) raumplanerischen Massnahmen;
- c) dem Abschluss einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit den interessierten Wohnbauträgern (sogenannte Charta);
- d) der Bildung einer Arbeitsgruppe «Preisgünstiger Wohnraum».

Art. 7 Individuelle Fördermassnahmen

1 Die Gemeinde kann zugunsten der interessierten Wohnbauträger folgende individuelle Fördermassnahmen ergreifen:

- a) Gewährung von Baurechten an Grundstücken im Eigentum der Gemeinde;
- b) Gewährung vergünstigter Darlehen;
- c) Gewährung von Bürgschaften;
- d) Abschluss von Leistungsvereinbarungen über die Erbringung von im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben und entsprechende Abgeltung;
- e) Erlass oder Reduktion einer allfälligen Mehrwertabgabe;
- f) alle weiteren, geeignet erscheinenden Massnahmen.

2 Individuelle Fördermassnahmen setzen immer eine vertraglich sichergestellte Leistungsverpflichtung des betroffenen interessierten Wohnbauträgers voraus.

3 Auf individuelle Fördermassnahmen besteht kein Rechtsanspruch.

4 Eine Übersicht, beinhaltend geförderte Wohnbauträger, betroffene Liegenschaften und Art der individuellen Fördermassnahmen, ist öffentlich einsehbar.

2. Baurechtsverträge

Art. 8 Zielsetzung und Grundsätze

1 Mit der Gewährung von Baurechten sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- a) gute und raumplanerisch sinnvolle Grundstücksnutzung;
- b) Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;
- c) stetiger, moderater Ertrag für die Gemeinde.

2 Baurechtsverträge mit interessierten Wohnbauträgern werden gemäss den nachfolgenden Grundsätzen vereinbart:

- a) Laufzeit und Verlängerungsoptionen orientieren sich an der mutmasslichen Lebensdauer der Bauten.

- b) Bei Neubauten werden die Baurechtsverträge in der Regel auf 60 Jahre abgeschlossen und mit einer echten Verlängerungsoption zugunsten der Baurechtsnehmer von in der Regel zweimal je 20 Jahren versehen.
- c) Die Baurechtsnehmer sind zu verpflichten, die Bauten systematisch zu unterhalten und zu erneuern.
- d) Die Baurechtsnehmer sind zu verpflichten, im Hinblick auf den Heimfall für eine angemessene Bewertung ihrer Liegenschaften zu sorgen.

3 Die Gemeinde kann zur Verfolgung öffentlicher Interessen Bestimmungen über entsprechende Leistungen oder Verpflichtungen der interessierten Wohnbauträger in die Baurechtsverträge aufnehmen, wie beispielsweise zwecks raum- bzw. nutzungsplanerischer, ökologischer, energetischer oder anderer öffentlicher Interessen. Die Gemeinde kann sich in angemessener Weise an den Kosten beteiligen.

4 Die Gemeinde zieht alle möglicherweise involvierten Verwaltungsstellen frühzeitig in die Verhandlungen mit ein und sorgt für die entsprechende gemeindeinterne Koordination.

Art. 9 Baurechtszins

1 Bei der Festsetzung des für Baurechtsverträge massgebenden Landwerts werden namentlich berücksichtigt:

- a) der Verkehrswert vergleichbarer Grundstücke;
- b) die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten;
- c) die lagebedingten besonderen Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke;
- d) die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und Gesamtbaukosten.

2 Der Gemeinderat bestimmt den Zinssatz, zu dem der Landwert verzinst wird. Die Verzinsung folgt dem durchschnittlichen Referenzzinssatz für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre. Der Gemeinderat berücksichtigt darüber hinaus die aus dem Baurecht resultierenden Risiken. Die Landwerte werden periodisch an die Teuerung und an den Landwert angepasst.

3 Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums kann der Baurechtszins herabgesetzt werden (Rabatt).

4 Zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums kann der Baurechtszins für die ersten fünf Jahre zugunsten von Wertberichtigungen oder erhöhten zweckgebundenen Rückstellungen ganz oder teilweise erlassen werden.

3. Boden- und Wohnpolitik sowie raumplanerische Massnahmen

Art. 10 Boden- und Wohnpolitik

1 Die Förderung des preisgünstigen Wohnraums ist Teil der kommunalen Boden- und Wohnpolitik. Diese soll der

- a) Realisierung von städtebaulich überzeugenden und qualitativ guten Wohnbauprojekten sowie der
- b) Stärkung interessierter Wohnbauträger durch die Erweiterung bestehender Siedlungen oder die Erweiterung ihres Liegenschaftsbestandes dienen.

2 Zu diesem Zweck ist es Aufgabe der kommunalen Boden- und Wohnpolitik, die Beschaffung von Grundstücken, die sich teilweise oder gesamthaft für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum eignen, sowie die Abgabe von solchen Grundstücken an interessierte Wohnbauträger zu prüfen.

3 Für die Abgabe geeigneter Grundstücke wird in der Regel ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren durchgeführt.

4 Bei der Abgabe geeigneter Grundstücke achtet die Gemeinde auf eine angemessene Berücksichtigung aller interessierten Wohnbauträger.

Art. 11 Raumplanung

- 1 Die Gemeinde kann den preisgünstigen Wohnraum mit raumplanerischen Massnahmen fördern.
- 2 Insbesondere kann sie für geeignete Areale in der Nutzungsplanung
 - a) das zulässige Nutzungsmass erhöhen;
 - b) einen Ausnutzungsbonus gewähren;
 - c) einen Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festlegen.
- 3 Die Massnahmen nach Ziff. 2 können alleine oder in Kombination getroffen werden. Die Nutzungsplanung regelt die Einzelheiten.

4. Zusammenarbeit mit den interessierten Wohnbauträgern

Art. 12 Charta

- 1 Die Gemeinde und die interessierten Wohnbauträger regeln ihre Zusammenarbeit und die gemeinsamen Absichten in einer Zusammenarbeitsvereinbarung (sogenannte Charta).
- 2 Die Charta soll regelmässig auf ihre Aktualität überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Art. 13 Arbeitsgruppe

- 1 Es besteht eine ständige Arbeitsgruppe «Preisgünstiger Wohnraum» (AGPW).
- 2 Die AGPW setzt sich zusammen aus 3 bis 5 Vertretern der Gemeinde sowie je einem Vertreter pro interessiertem Wohnbauträger resp. dessen Organisationen.
- 3 Die AGPW ist das Bindeglied und der Ort des Austauschs zwischen der Gemeinde und den interessierten Wohnbauträgern in Fragen des preisgünstigen Wohnraumes. Insbesondere hat sie folgende Aufgaben:
 - a) Sie berät grundsätzliche Fragen in Bezug auf die Förderung des preisgünstigen Wohnraums und die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den interessierten Wohnbauträgern.
 - b) Sie prüft die Charta gemäss Art. 12 regelmässig auf ihre Aktualität und schlägt gegebenenfalls Änderungen vor.
 - c) Sie dient der Erörterung von städtebaulichen Entwicklungsabsichten und Planungsvorhaben.
 - d) Die Arbeitsgruppe trifft sich nach Bedarf, in der Regel einmal jährlich.
- 4 Die AGPW regelt die Einzelheiten der Organisation und Arbeitsweise selber. Sie steht unter der Leitung eines Gemeindevertreters.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 14 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt auf den 1. Januar 2019 in Kraft.

Horw, 24. Mai 2018

Urs Rölli
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold
Stv. Gemeindeschreiberin

TABELLE

Änderung des Reglements Preisgünstiger Wohnraum vom 24. Mai 2018

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
1		Keine	