

**Gesetz
über die Förderung von Wohnraum
(GFW)**

vom [Datum]

Betroffene SRL-Nummern:

Neu: 897

Geändert: 735

Aufgehoben: 897 | 898

Der Kantonsrat,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom [...]

beschliesst:

I.

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 *Zweck*

¹ Das Gesetz bezweckt die Förderung von Wohnraum vornehmlich für Bevölkerungskreise mit geringen finanziellen Mitteln.

² Zu diesem Zweck kann der Kanton, je nach Wohnungsmarkt- und Wirtschaftslage, Massnahmen treffen, um

- a. den Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu fördern,
- b. die Erneuerung von bestehenden, gemeinnützigen Wohnungen zu unterstützen,
- c. den Erwerb von gemeinnützigem Wohnungen zu fördern,
- d. Dachorganisationen und Bauträgerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu fördern.

³ Leistungen aufgrund dieses Gesetzes können nicht für Zweit- und Ferienwohnungen beansprucht werden.

§ 2 *Leistungen*

¹ Leistungen im Rahmen der Förderung von Wohnraum gehen an Bauträgerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

² Die Leistungen sind den Mieterinnen und Mietern weiterzugeben.

§ 3 *Beteiligung von Bund und Gemeinden*

¹ Die einzelnen Massnahmen des Kantons erfolgen als Ergänzung zu solchen des Bundes.

² Die Gemeinden können unabhängig oder ergänzend zu den Massnahmen des Kantons und des Bundes eigene Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus im Sinne von § 1 dieses Gesetzes treffen. Sie können hierfür eigene Vorschriften erlassen und die Bestimmungen dieses Gesetzes sinngemäss als anwendbar erklären.

2 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

§ 4 *Zinsgünstige Darlehen*

¹ Der Kanton kann gemeinnützigen Bauträgerschaften für die Erstellung, den Erwerb und die Erneuerung von gemeinnützigen Mietwohnungen zinsgünstige Darlehen gewähren, sofern sie durch den Bund entsprechend gefördert werden.

² Die Bestimmungen des Bundes über die Wohnraumförderung gelten sinngemäss. Eine Förderung durch den Kanton setzt die Einhaltung aller Voraussetzungen, Auflagen und Bedingungen für eine Förderung durch den Bund voraus.

³ Erfolgt keine Förderung des Bundes, weil eine Zinsvergünstigung aufgrund dessen Mindestzinssatzes nicht möglich ist, so ist eine Förderung durch den Kanton dennoch möglich.

⁴ Für die Darlehen besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 836 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [210 § 836](#).

§ 5 *Umfang und Konditionen*

¹ Die Darlehen des Kantons belaufen sich auf dieselbe Höhe wie diejenigen des Bundes.

² Der Zinssatz, die Laufzeit des Darlehens und die Amortisationskonditionen entsprechen, vorbehaltlich der nachfolgenden Absätze, denjenigen des Bundes.

³ Der Kanton kann eine zusätzliche Zinsvergünstigung gewähren. Die maximale Vergünstigung gemäss den Bestimmungen des Bundes von 2 Prozent darf nicht überschritten werden. Der Mindestzinssatz beträgt 0,5 Prozent.

⁴ Der Zeitpunkt für den Beginn der Amortisation kann bis fünf Jahre später als diejenige des Bundes festgelegt werden. Die Laufzeit bleibt unverändert.

3 Vollzug und weitere Bestimmungen

§ 6 *Zuständigkeiten*

¹ Die finanziellen Mittel für die Darlehen an gemeinnützige Bauträgerschaften werden durch den Kantonsrat jährlich im Voranschlag festgesetzt.

² Das Departement ist zuständig für:

- a. die Gewährung der Darlehen und Beiträge, ungeachtet ihrer Höhe, vorbehaltlich derjenigen im Kompetenzbereich der Dienststelle;
- b. Überprüfung der Einhaltung des Zweckes sowie der Auflagen und Bedingungen gemäss § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes ;
- c. den Abschluss von Leistungsaufträgen zur Übertragung von Vollzugsaufgaben.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere.

§ 7 *Auflagen und Bedingungen*

¹ Wohnbauten, die vom Kanton gefördert werden, dürfen nur zu Erstwohnzwecken genutzt werden.

² Sie dürfen weder zweckentfremdet noch veräussert werden. Der Kanton stimmt jedoch einer Handänderung zu, wenn sich die übernehmende Person verpflichtet, die Förderauflagen und Bedingungen zu übernehmen, oder wenn eine Rückerstattung der Förderleistung erfolgt.

³ Der Kanton überprüft periodisch die Einhaltung des Zweckes sowie der Auflagen und Bedingungen.

§ 8 *Zweckerhaltung und Sicherstellung*

¹ Zur Sicherung des Zweckes kann sich der Kanton für bestimmte Massnahmen ein auf höchstens 25 Jahre befristetes Kaufs- und Vorkaufsrecht zu den Selbstkosten, erhöht um den Mehrwert des Eigenkapitals, vorbehalten. Eine auf diese Weise erworbene Liegenschaft ist der Standortgemeinde oder Bauträgerschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu den gleichen Bedingungen abzutreten.

² Werden Leistungen aus diesem Gesetz nicht zweckgemäss verwendet oder werden Auflagen und Bedingungen nicht eingehalten, sind die Leistungen ganz oder teilweise zu sperren und Darlehen zu kündigen. Unrechtmässig bezogene Leistungen sind samt Zinsen zurückzuzahlen.

§ 9 *Auskunftspflicht; Irreführung*

¹ Wer Leistungen aus diesem Gesetz beansprucht, hat den mit dem Vollzug betrauten Organen Einsicht in alle sachbezüglichen Unterlagen zu gewähren und wahrheitsgetreu alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

² Wird die Auskunftspflicht verletzt, werden Organe durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder Ausrichtung von Leistungen verweigert werden; bereits erfolgte Leistungen können samt Zinsen zurückgefordert werden.

³ Fehlbare Gesuchstellerinnen und -steller oder sonstige Interessierte können von der Gewährung künftiger Leistungen ausgeschlossen werden.

§ 10 *Rückerstattungspflicht und gesetzliches Pfandrecht*

¹ Erfolgt eine Zweckentfremdung, werden Voraussetzungen, Auflagen oder Bedingungen nicht eingehalten oder werden unwahre oder unvollständige Angaben gemacht, sind die Förderleistungen ganz oder teilweise zu widerrufen und samt Zinsen zurückzuzahlen.

² Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnbauten oder Räume nicht zu Erstwohnzwecken verwendet werden.

³ Für Rückforderungsansprüche des Kantons besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Artikel 836¹ des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

§ 11 *Anmerkung im Grundbuch*

¹ Kaufs- und Vorkaufsrechte, Zweckentfremdungsverbot und Zustimmungspflicht bei Handänderungen sowie weitere Auflagen und Bedingungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

² Anmerkungen nach diesem Gesetz sind gebührenfrei.

§ 12 *Vollzug*

¹ Der Regierungsrat bestimmt das für den Vollzug zuständige Departement in der Verordnung.

² Das zuständige Departement entscheidet über Darlehen im Sinne von § 4 Absatz 1 mittels Verfügung.

³ Der Kanton arbeitet mit den interessierten Organisationen zusammen. Der Regierungsrat kann den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder anderen Dritten Aufgaben für den Vollzug dieses Gesetzes übertragen.

§ 13 *Datenbearbeitung*

¹ Die für den Vollzug zuständigen Organe sind berechtigt, die Personendaten zur Identifikation, zur Kontaktaufnahme, zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen und Steuerdaten, zu bearbeiten, soweit sie diese zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz benötigen. Die für den Vollzug zuständigen Organe sind berechtigt, die notwendigen Daten, insbesondere Steuerdaten, bei anderen Behörden zu beschaffen.

² Sie können für den Vollzug ein Informationssystem betreiben.

³ Im Rahmen der Übertragung von Vollzugsaufgaben dürfen die Daten Dritten bekanntgegeben werden, auch im Abrufverfahren, und von Dritten bearbeitet werden.

§ 14 *Rechtsmittel*

¹ Gegen Verfügungen gemäss § 12 Absatz 2 ist die Einsprache im Sinne des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege und gegen Einspracheentscheide die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig.

¹ SR [210](#)

§ 15 *Aufhebung von Erlassen; Übergangsbestimmung*

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes werden folgende Vorschriften aufgehoben:

- a. Verordnung über die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus, der Erneuerung bestehender Wohnungen und des Erwerbs von Wohnungs- und Hauseigentum ²,
- b. Verordnung über die Förderung des Erwerbs und der Erschliessung von Land für den Wohnungsbau ³,
- c. Vollziehungsverordnung zum Dekret über die zusätzliche Förderung des Wohnungsbaues ⁴,

² Für Leistungsverhältnisse, die gestützt auf diese Vorschriften begründet wurden, behalten diese ihre Gültigkeit.

II.

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 7. März 1989⁵ (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:

§ 22a (neu)

Wohnraumbedarfsberechnung

¹ Der Kanton führt regelmässig eine Wohnraumbedarfsberechnung über alle Gemeinden durch. Die Gemeinden sind befugt, solche Bedarfsrechnungen eigenständig durchzuführen.

² Ergibt die Wohnraumbedarfsberechnung, dass in einer Gemeinde ein Wohnraumman- gel vorliegt, so liegen erheblich geänderte Verhältnisse nach Artikel 21 Absatz 2 RPG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 vor. Die Gemeinde ist diesfalls berechtigt, ihre Nutzungs- pläne und das Bau- und Zonenreglement anzupassen und Zonen nach § 45a festzulegen.

³ Der Regierungsrat regelt das Nähere, insbesondere die Methodik der Wohnraumbe- darfsberechnung, in der Verordnung. Er kann das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepar- tement mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Wegleitung beauftragen.

§ 35 Abs. 3 (geändert)

³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Ver- dichtungszonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen.

§ 45a (neu)

Verdichtungszone

¹ Erfüllt eine Gemeinde die Voraussetzungen von § 22a (Wohnraumbedarfsberechnung), kann sie Verdichtungszone ausscheiden. Die Zone dient der Verdichtung und sieht einen Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum vor.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetrie- be, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Es gelten die folgenden zu- sätzlichen Vorgaben:

- a. Die Zone hat eine Regelbauweise von mindestens 17 bis 20 Metern Gesamthöhe für Neubauten vorzusehen;
- b. Die Zone ist an qualitative Voraussetzungen zu knüpfen, insbesondere an die städ- tebauliche Qualitätssicherung durch Architekturwettbewerb oder Studienauftrag, an belebte Erdgeschossnutzungen, an die Abstimmung von Siedlung und Verkehr, an die Langsamverkehrserschliessung und an eine Grünflächenziffer;
- c. Die Zone hat Massnahmen zur langfristigen Sicherung der Gemeinnützigkeit und zur die Belegung der gemeinnützigen Wohnräume vorzusehen.

³ Der Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnraum ist auf den durch die Nutzungsmass- erhöhung entstehenden Mehrwert zu beziehen und so festzulegen, dass die Wirtschaft- lichkeit von Bauvorhaben gewahrt bleibt. Die Gemeinnützigkeit richtet sich nach den Bestimmungen des Bundes über die Wohnraumförderung.

² [897a](#)

³ [897c](#)

⁴ LU|n XV 485

⁵ SRL Nr. [735](#)

⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere, insbesondere die Methodik zur Berechnung der Mindestanteile, in der Verordnung. Er kann das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Wegleitung beauftragen.

§ 85 Abs. 2 (geändert)

² Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten in den von der Gemeinde genau bezeichneten Gebieten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Gleichzeitig verlieren die Pläne und Vorschriften gemäss Absatz 1 ihre Wirkung.

§ 105 Abs. 3^{bis}

^{3bis} Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben:

- c. (geändert) beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes,
- d. (neu) bei der Um- oder Aufzonung von Land von einer Bauzone in eine Verdichtungszone nach § 45a PBG.

§ 105a Abs. 1 (geändert)

¹ Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes gemäss § 105 Abs. 3bis anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

§ 105b Abs. 1 (geändert), **Abs. 1^{bis}** (neu)

¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes gemäss § 105 Abs. 3bis 20 Prozent des Mehrwerts.

^{1bis} Bei Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, mit denen ein Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau verbunden ist, sowie bei Umzonungen in die Verdichtungszone wird die Mehrwertabgabe anteilig dem konkreten Vorhaben zur Sicherung des gemeinnützigen Wohnraums zugeführt. Der Betrag bemisst sich proportional zum Anteil gemeinnützigen Wohnraums am gesamten zusätzlich realisierten Wohnraum (Hauptnutzfläche): Je höher dieser Anteil, desto höher der Betrag, bis zum vollständigen Übertrag bei einem Anteil von 100 Prozent. Eine kumulative Belastung mit voller Mehrwertabgabe und Mindestanteil ist ausgeschlossen.

§ 105c Abs. 2 (geändert), **Abs. 3** (geändert)

² Bei Um- und Aufzonungen sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes gemäss § 105 Abs. 3bis wird die Mehrwertabgabe fällig

Aufzählung unverändert.

³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes gemäss § 105 Abs. 3bis wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.

§ 105d Abs. 3 (geändert)

³ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes gemäss § 105 Abs. 3bis fällt der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.

§ 122 Abs. 2 (geändert)

² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und, in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, in Verdichtungszone und in Gebieten, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig oder eine Nachverdichtung erwünscht ist sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

III.

1.

Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983⁶ (Stand 1. März 2017) wird aufgehoben.

2.

Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990⁷ (Stand 1. Juni 2015) wird aufgehoben.

IV.

Die Änderung tritt am [...] 2028 in Kraft. Sie ist den Stimmberechtigten als Gegenentwurf zur abgelehnten Volksinitiative "Für zahlbare Wohnungen" in einer Doppelabstimmung zu unterbreiten.

Luzern, ...

Im Namen des Kantonsrates
Die Präsidentin:
Der Staatsschreiber:

⁶ SRL Nr. [897](#)

⁷ SRL Nr. [898](#)