

Synopse

Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Für zahlbare Wohnungen» (GFW, PBG, GEW)

Betroffene SRL-Nummern:

Neu: **897**

Geändert: 735

Aufgehoben: 897 | 898

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	Gesetz über die Förderung von Wohnraum (GFW)
	<i>Der Kantonsrat,</i> nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom [...] <i>beschliesst:</i>
	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,

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	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.

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	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 ;

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	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.

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	² Wird die Auskunftspflicht verletzt, werden Organe durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irregeführt 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.

¹ SR [210](#)

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	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.
	§ 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,

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	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 1989 (Stand 1. Januar 2025) wird wie folgt geändert:
	§ 22a 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 Wohnraummangel 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 Nutzungspläne und das Bau- und Zonenreglement anzupassen und Zonen nach § 45a festzulegen. ³ Der Regierungsrat regelt das Nähere, insbesondere die Methodik der Wohnraumbedarfsberechnung, in der Verordnung. Er kann das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Wegleitung beauftragen.
§ 35 Zonenplan	

² [897a](#)

³ [897c](#)

⁴ LUjn XV 485

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
¹ Die Gemeinden ordnen in den Zonenplänen die zulässige Nutzung ihres Gebiets. Sie scheiden dabei unter Beachtung der übergeordneten Vorschriften Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen aus. ² Bei der Zonenabgrenzung berücksichtigen sie insbesondere die Anliegen der Landwirtschaft und des Gewerbes sowie die Interessen an der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe. Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung. ³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen. ⁴ Die Nichtbauzonen können unterteilt werden in Landwirtschaftszonen, Reservazonen, Übrige Gebiete, Gefahrenzonen, Freihaltezonen, Weilerzonen, Deponiezonen und Abbauzonen. ⁵ Die Gemeinden können weitere Bau- und Nichtbauzonen vorsehen. Sie können auch die Schutzzonen unterteilen. ⁶ Gemischte Zonen und Zonenüberlagerungen sind gestattet, soweit sich die in den einzelnen Zonen zulässigen Nutzungen nicht widersprechen.	³ Die Bauzonen können unterteilt werden in Kern- oder Dorfzonen, Wohnzonen, <u>Verdichtungs</u>zonen, Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen.
	§ 45a 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 Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Es gelten die folgenden zusätzlichen Vorgaben: a. Die Zone hat eine Regelbauweise von mindestens 17 bis 20 Metern Gesamthöhe für Neubauten vorzusehen;

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
	b. Die Zone ist an qualitative Voraussetzungen zu knüpfen, insbesondere an die städtebauliche 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 Nutzungsmassenerhöhung entstehenden Mehrwert zu beziehen und so festzulegen, dass die Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben gewahrt bleibt. Die Gemeinnützigkeit richtet sich nach den Bestimmungen des Bundes über die Wohnraumförderung. 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 Rechtswirkung ¹ Die zur Bestimmung der Planungszone massgebenden Pläne und Vorschriften werden mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. ² Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Gleichzeitig verlieren die Pläne und Vorschriften gemäss Absatz 1 ihre Wirkung.	² Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten <u>in den von der Gemeinde genau bezeichneten Gebieten</u> ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Gleichzeitig verlieren die Pläne und Vorschriften gemäss Absatz 1 ihre Wirkung.
§ 105 Abgabepflicht ¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben.	

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
² Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer⁵ sind von der Abgabe befreit. ³ Bei der neuen und dauerhaften Zuweisung von Land in eine Bauzone (Einzonung) wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 50 000 Franken anfällt. a. ... b. ... c. ... d. ... ^{3bis} Sofern ein Mehrwert von mehr als 100 000 Franken anfällt, wird eine Mehrwertabgabe erhoben: a. bei der Umzonung von Land von einer Bauzone in eine andere Bauzonenart (Umzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, b. bei der Anpassung von Nutzungsvorschriften (Aufzonung) in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes. ⁴ ... ⁵ Parzellierungen zur Umgehung der Abgabepflicht bleiben unbeachtlich.	c. beim Erlass oder bei der Änderung eines Bebauungsplanes^{2,4} d. bei der Um- oder Aufzonung von Land von einer Bauzone in eine Verdichtungszone nach § 45a PBG.
§ 105a Vertraglicher Mehrwertausgleich	

⁵ SRL Nr. [647](#)

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
¹ Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. ² Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Gegenstand solcher Verträge können insbesondere sein: a. die Beteiligung an der Infrastruktur, insbesondere an der Förderung des öffentlichen Verkehrs und der Zugänglichkeit seiner Haltestellen, b. die Beteiligung an der Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Erstellung und Gestaltung von Parks, Plätzen und anderen öffentlich zugänglichen Freiräumen, Grünanlagen und Erholungseinrichtungen, c. die Beteiligung an öffentlichen Einrichtungen und Anlagen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit, Bildung und erneuerbare Energien, d. der Abtausch oder die Abtretung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die Einräumung von Bau- oder Nutzungsrechten für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, e. die Schaffung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum, f. die Verpflichtung zur Überbauung innert einer bestimmten Frist, g. die Vereinbarung eines Kaufrechts zugunsten des Gemeinwesens im Fall der Nichtüberbauung, h. die Verteilung der Planungskosten, die Finanzierung von Machbarkeitsstudien, Studienaufträgen und Wettbewerben. ³ Sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.	¹ Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes <u>gemäss § 105 Abs. 3bis</u> anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
§ 105b Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe ¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 20 Prozent des Mehrwerts. ² Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen. ³ Der bei einer Einzonung errechnete Mehrwert ist um den Betrag zu kürzen, der innert zwei Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung im Sinn von Artikel 5 Absatz 1^{quater} des Bundesgesetzes über die Raumplanung verwendet wird. Die Dauer des Baubewilligungs- und eines allfälligen Beschwerdeverfahrens oder eines Zivilverfahrens ist nicht mitzurechnen.	¹ Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt bei Einzonungen, bei Um- und Aufzonungen ~~in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht~~ sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes <u>gemäss § 105 Abs. 3bis</u> 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 Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung ¹ Bei Einzonungen wird die Mehrwertabgabe fällig a. bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung, b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.	

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
² Bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die Mehrwertabgabe fällig a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung, b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage. ³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig. ⁴ Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der Mehrwertabgabe bei einer späteren Nutzungsplanänderung.	² Bei Um- und Aufzonungen in ~~Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht~~ sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes <u>gemäss § 105 Abs. 3bis</u> wird die Mehrwertabgabe fällig ³ Bei teilweiser Überbauung eines eingezonten Grundstücks und – auch wenn nur ein Teil der neu insgesamt zulässigen Nutzung realisiert wird – bei Um- und Aufzonungen in ~~Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht~~ sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes <u>gemäss § 105 Abs. 3bis</u> wird die gesamte Mehrwertabgabe fällig.
§ 105d Verteilung und Verwendung der Erträge ¹ Die Erträge aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen werden einem vom Kanton verwalteten Fonds zugewiesen. Die Fondsmittel sind in erster Linie zur Finanzierung von Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen), inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde, zu verwenden. Die überschüssigen Mittel sind hälftig für weitere kantonale Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes und für die Rückverteilung an die Gemeinden nach einem vom Regierungsrat festzusetzenden Schlüssel zu verwenden. ² Einigen sich Kanton, Gemeinde und betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei kompensatorischen Auszonungen gütlich über die dafür zu leistende Entschädigung, kann der als Mehrwertabgabe für die gleichzeitige Einzonung geschuldete Betrag ganz oder teilweise dafür eingesetzt werden.	

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
³ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes 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. ⁴ Der Mittelbedarf für die Aufgaben nach Absatz 1 ist periodisch zu überprüfen. Die Mittelaufteilung ist anzupassen, wenn für die Äufnung von Mitteln zur Finanzierung der Entschädigungen nach Absatz 1 kein Bedarf mehr besteht. Nicht für Entschädigungen benötigte Fondsmittel werden an die Gemeinden rückverteilt. ⁵ Die Aufwendungen des Kantons für die Verwaltung des Fonds werden diesem vorab belastet.	³ Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in ~~Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht~~ sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes <u>gemäss § 105 Abs. 3bis</u> 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 Ordentlicher Grenzabstand⁶ ¹ Für Bauten gelten abhängig von der zulässigen Gesamthöhe gemäss Bau- und Zonenordnung, Bebauungsplan und Gestaltungsplan folgende minimale ordentliche Grenzabstände: <i>Tabelle 1</i> ² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 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.	² In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und <u>in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, in Verdichtungszonen und in Gebieten, in denen eine verdichtete Bauweise zulässig oder eine Nachverdichtung erwünscht ist</u> 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.

⁶ Der Regierungsrat setzt die Bestimmung gemeindeweise in Kraft (vgl. Anhang 1).

Ausgangslage	Vernehmlassungsversion vom 13. Oktober 2026
³ Wo die Gemeinde ausnahmsweise keine Gesamthöhen festgelegt hat, ist für die Berechnung des Grenzabstands einer Baute die bewilligte Gesamthöhe massgebend. ⁴ Der Regierungsrat regelt das Nähere in der Verordnung.	
	III.
	1. Gesetz über Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 28. Juni 1983 wird aufgehoben.
	2. Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 6. Februar 1990 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:

Tabelle 1

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6,5 m

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m