

E - 8. SEP. 2025

Akten-Nr. 31 / 0 / 5



Motion

Erhalt und Förderung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Worb

Der Gemeinderat wird beauftragt, die nötigen rechtlichen und planerischen Grundlagen zu erarbeiten, damit die Gemeinde Worb den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aktiv fördern und bei Bedarf einfordern kann. Insbesondere sollen:

1. konkrete Massnahmen definiert werden, mit denen die Gemeinde bezahlbaren Wohnraum erhalten oder neu schaffen kann (z. B. Quotenregelungen, Baurechte, Anreize oder gemeindeeigene Strategien);
2. die notwendigen Anpassungen im Baureglement und in weiteren kommunalen Planungsinstrumenten vorbereitet und dem Parlament zur Beschlussfassung vorgelegt werden, um die Förderung von bezahlbarem Wohnraum verbindlich zu verankern.

Konkret soll der Gemeinderat die Voraussetzungen schaffen, um:

- im Baureglement eine Definition von «bezahlbarem Wohnraum» zu verankern (die Mietkosten dürfen einschliesslich Nebenkosten nicht mehr als 25–30 % des monatlichen verfügbaren Einkommens eines Haushalts mit mittlerem bis niedrigem Einkommen ausmachen);
- bei grösseren Bauvorhaben (z. B. ab acht Wohneinheiten) eine Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum festlegen zu können;
- Wohnbaugenossenschaften aktiv zu fördern - etwa durch Baurechte oder ein kommunales Vorkaufsrecht;
- Anreize für Investierende zu schaffen (z. B. durch erleichterte Ausnützungsziffern)
- soziale Durchmischung grösserer Überbauungen planerisch zu unterstützen

Begründung

Haushalte mit einem tieferen verfügbaren Einkommen haben es oft schwer, in städtischen Gebieten und gut erschlossenen Agglomerationen Wohnraum zu finden, der nicht mehr als 25–30 % ihres Einkommens ausmacht.

Die Wohnkosten in der Gemeinde Worb steigen stetig, während bezahlbarer Wohnraum zunehmend knapp wird. Besonders Familien, junge Erwachsene, Senior:innen und Menschen mit mittlerem und tiefem Einkommen finden immer schwerer geeigneten Wohnraum. Für den sozialen Zusammenhalt, die Lebensqualität und die Attraktivität von Worb ist es entscheidend, dass auch in Zukunft Wohnungen für alle Einkommensschichten zur Verfügung stehen. Worb soll ein Ort bleiben, an dem Menschen aus allen sozialen Schichten leben können.

08.09.2025

M. Geber *St. M.* *Pachol* *St. M.* *St. M.*

An das Parlament

Worb, 17. November 2025 eb

"Erhalt und Förderung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Worb", Motion der Grüne-Fraktion: Stellungnahme zur Frage der Erheblicherklärung

Sitzung Nr. 23	Datum 17.11.2025	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer 39714	Archivnummer 31/0/5
-------------------	---------------------	------------	-----------------	--------------------------	------------------------

1. Ausgangslage

Es darf auf die beiliegende Motion verwiesen werden.

2. Stellungnahme

Die Worber Planungsbehörde wird in zunehmendem Masse mit der Frage konfrontiert, wie die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen von Planungsprojekten gewährleistet werden kann.

Die Planungskommission sowie das Departement Planung haben dieses Anliegen als aktuellen gesellschaftlichen Auftrag erkannt. Im Rahmen der Arealentwicklung «Rössli Hü» wurde der Prüfauftrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in die Planungsvereinbarung sowie in das Workshopprogramm integriert. Anhand unterschiedlicher Varianten soll geprüft werden, welche Wohnspreise auf dem teilweise denkmalgeschütztem Areal realistisch sind.

Für das Jahr 2026 ist vorgesehen, den Begriff "bezahlbarer Wohnraum" zu konkretisieren, den effektiven Bedarf an derartigen Wohnungen zu klären, entsprechende Lösungsvorschläge zu erarbeiten und die Anpassung gemeindeeigener Instrumente – wie beispielsweise des Baureglements – zu prüfen. Die erarbeiteten Vorschläge und Massnahmen werden den zuständigen Gremien zur weiteren Behandlung vorgelegt.

Die verbindliche Festlegung von bezahlbarem Wohnraum gegenüber Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern würde eine rechtlich verbindliche und langfristig tragfähige Grundlage erfordern, die voraussichtlich im Rahmen eines Planerlassverfahren geschaffen werden müsste. Dies nimmt erfahrungsgemäss mehrere Jahre in Anspruch.

3. Umwandlung in ein Postulat

Wie die obenstehenden Ausführungen zeigen, benötigt die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum im ersten Schritt zahlreiche Abklärungen. Es ist derzeit nicht abschätzbar, ob am Schluss tatsächlich eine Anpassung des Baureglements erforderlich ist. Deshalb schlägt der Gemeinderat den Motionären vor, ihren Vorstoss in ein Postulat umzuwandeln. Der Gemeinderat wird in der Folge die dargelegten Prüfungen vornehmen und das Parlament mit einem Bericht über die Ergebnisse informieren. Er wird dannzumal aufzeigen können, ob tatsächlich eine Anpassung des Baureglements erforderlich ist.

4. Antrag und Beschluss

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament in Anwendung von Art. 50 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Parlaments vom 13. November 2000 folgenden

Beschluss:

Die in ein Postulat umgewandelte Motion der Grüne Fraktion mit dem Titel "Erhalt und Förderung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Worb" wird als erheblich erklärt.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates



Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident



Christian Reusser
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Motion