

INNENENTWICKLUNG

1. Einführung

Die zu klärende Frage zum Thema Innenentwicklung lautet: Kann die angestrebte räumliche Entwicklung durch Innenentwicklung gedeckt werden oder sind dazu Neueinzonungen nötig (und falls ja in welcher Grössenordnung)? Im Sinne einer Annäherung wird die Zielvorgabe einem möglichst plausibel eingeschätzten Potenzial gegenübergestellt. Damit wird aufgezeigt, ob in der Gemeinde Worb überhaupt das theoretische Potenzial für ausreichend Innenentwicklung besteht. Theoretisch deshalb, weil die Innenentwicklung durch die Gemeinde zwar ermöglicht und angestossen, nicht aber selber umgesetzt werden kann. Damit aus der Theorie Praxis wird, braucht es das Mitmachen der Grundeigentümer.

2. Zielvorgaben

Der Gemeinderat definiert die quantitativen Vorgaben in Bezug auf die Wohnbevölkerung wie folgt: "Bevölkerungszahl mindestens halten - eine Zunahme von 50 Personen pro Jahr wird angestrebt".

Um die Bevölkerungszahl zu halten wird ein Wachstum von 400 Wohneinheiten in den nächsten 15 Jahren ausgegangen. Um den Bedarf für die wachsende Bevölkerung (+750 Personen in den nächsten 15 Jahren) abzudecken, sind zusätzlich 340 Wohneinheiten nötig (durchschnittliche Wohnungsbelegung in Worb: 2.2). Daraus ergibt sich die Zielvorgabe von 740 Wohneinheiten für die nächsten 15 Jahre.

2. Potenzial

Für die Abschätzung des Potenzials wird das Potenzial **mit** bekannten Grundeigentümerabsichten (a) und das Potenzial **ohne** bekannte Grundeigentümerabsichten (b) abgeschätzt. Die einzelnen Gebiete sind im Potenzialplan dargestellt.

a) Potenzial mit bekannten Grundeigentümerabsichten¹:

- in Rüfenacht:

Rüfenacht, ZPP K11	Potenzial: ca. 40 WE
--------------------	----------------------

Rüfenacht, Teilbereich UeO N13	Potenzial: ca. 15 WE
--------------------------------	----------------------

Zwischentotal Rüfenacht "mit"	Potenzial: ca. 55 WE
-------------------------------	----------------------

¹ Die Absichten wurden so weit bekannt von der Gemeinde Worb zusammengestellt.

- in Worb Dorf:

Worb, ESP Worboden	Potenzial: ca. 120 WE
Worb, ZPP 14	Potenzial: ca. 40 WE
Worb, ZÖN 5	Potenzial: ca. 15 WE
Worb, ZPP N4	Potenzial: ca. 20 WE
Worb, alte Wäbi	Potenzial: ca. 25 WE
Worb, ZPP K6 (östlicher Teilbereich)	Potenzial: ca. 30 WE

Zwischentotal Worb "mit": Potenzial: ca. 250 WE

b) Potenzial ohne bekannte Grundeigentümerabsichten

- in Rüfenacht:

Rüfenacht, Sunnedörfli	Potenzial: ca. 10 WE
Rüfenacht, Unterdorf	Potenzial: ca. 25 WE
Rüfenacht, Terra Vecchia	Potenzial: ca. 18 WE
Rüfenacht, Vogthaus	Potenzial: ca. 12 WE
Rüfenacht, Bergweg	Potenzial: ca. 10 WE
Rüfenacht, alte Bernstrasse	Potenzial: ca. 10 WE
Rüfenacht, Mumöslistrasse	Potenzial: ca. 5 WE
Rüfenacht, Gurtenweg	Potenzial: ca. 10 WE

Zwischentotal Rüfenacht "ohne" Potenzial: ca. 100 WE

- in Worb:

Worb, um Egghaldenstrasse	Potenzial: ca. 20 WE
Worb, um Sonnhaldenweg	Potenzial: ca. 10 WE
Worb, um Ahornweg	Potenzial: ca. 10 WE
Worb, ZPP K19	Potenzial: ca. 5 WE
Worb, Zentrum	Potenzial: ca. 10 WE
Worb, ZPP K6 (westlicher Teilbereich)	Potenzial: ca. 35 WE
Worb, ZPP K7 (Teilbereich Ecke Mattenstr.)	Potenzial: ca. 30 WE
Worb, ZPP K1 und K2	Potenzial: ca. 10 WE

Worb (Eggasse Einfahrt Enggisteinstr.)	Potenzial: ca. 5 WE
Worb (um reformierte Kirche)	Potenzial: ca. 5 WE
Worb, Bühliweg	Potenzial: ca. 10 WE
Worb (um Zelgweg)	Potenzial: ca. 25 WE
Worb (um Wydenstr.)	Potenzial: ca. 5 WE
Worb, Paradiesweg	Potenzial: ca. 5 WE
Worb (östlich Wydenschulhaus)	Potenzial: ca. 5 WE
Worb (Promenadenstr./Jungfraustr.)	Potenzial: ca. 20 WE
Worb (Schützenhausstr.)	Potenzial: ca. 5 WE
Worb (Farbstr.)	Potenzial: ca. 5 WE
<u>Worb (Lindhaldenstr.)</u>	<u>Potenzial: ca. 5 WE</u>
Zwischentotal Worb "ohne"	Potenzial: ca. 215 WE

- in den Aussenorten / der Landwirtschaftszone:

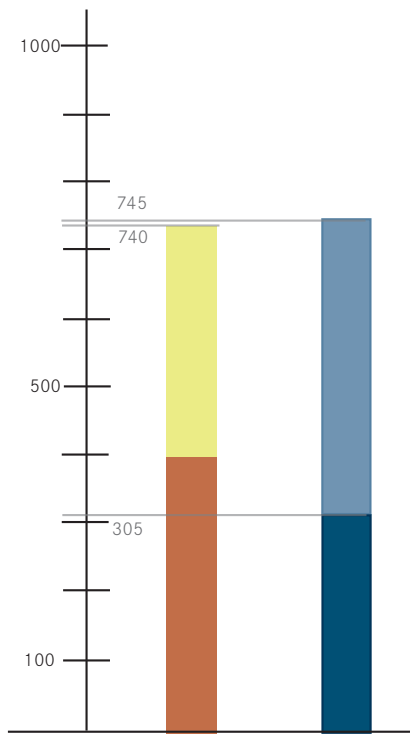
Vielbringen	Potenzial: ca. 20 WE
Richigen	Potenzial: ca. 20 WE
Ried	Potenzial: ca. 5 WE
Enggistein	Potenzial: ca. 35 WE
Bangerten / Wattenwil	Potenzial: ca. 15 WE
<u>Bauernhöfe mit Ausbaupotenzial</u>	<u>Potenzial: ca. 30 WE</u>
Zwischentotal Aussenorte / Landwirtschaftszone "ohne"	Potenzial: ca. 125 WE

c) Zusammenzug

Zwischentotal Rüfenacht "mit"	Potenzial: ca. 55 WE
Zwischentotal Worb "mit":	Potenzial: ca. 250 WE
Zwischentotal Rüfenacht "ohne"	Potenzial: ca. 100 WE
Zwischentotal Worb "ohne"	Potenzial: ca. 215 WE
<u>Zwischentotal Aussenorte / Landwirtschaftszone "ohne"</u>	<u>Potenzial: ca. 125 WE</u>

Total Gemeinde Worb	Potenzial: ca. 745 WE
---------------------	-----------------------

Fazit 1: Mit entsprechenden Anpassungen in der baurechtlichen Grundordnung wird ein Innenentwicklungspotenzial von ca. 745 Wohneinheiten erreicht.



- Bedarf aufgrund Wachstum (340 WE)
- Bedarf aufgrund Halten Bevölkerung (400 WE)
- Potenzial ohne geäusserte Grundeigentümerabsicht (440 WE)
- Potenzial mit geäussertem Grundeigentümerabsicht (305 WE)

Fazit 2: Die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung an Wohnungen kann theoretisch durch die innere Entwicklung gedeckt werden.

- Die Bauabsichten, welche gemäss Grundeigentümeräusserungen bestehen (innerhalb der bestehenden Grundordnung sowie mit Änderung derselben), bilden das Fundament der Innenentwicklung. Die Gemeinde fördert und begleitet diese gewünschten Entwicklungen.
- Damit das theoretisch mögliche Potenzial ausgeschöpft wird, sind auch Überlegungen zu Anreizsystemen nötig.
- Grundeigentümerabsichten für die Zeit nach dem Jahr 2020 sind heute nur wenige bekannt. Das liegt in der Natur der Sache (weiter Planungshorizont). Dennoch muss die Gemeinde bereits heute die Prozesse aufgleisen, um die innere Entwicklung nach 2020 im gewünschten Mass zu realisieren.
- Die Gemeinde baut ein Monitoring auf, um die tatsächliche Innenentwicklung zu erfassen.

4. Fazit

Auf den ersten Blick scheint Worb bezüglich seiner räumlichen Entwicklung in einer schwierigen Situation zu stecken:

- Das Angebot an Wohnungen ist zu klein, die unterdurchschnittliche Leerstandsquote verhindert gemeindeinterne Bewegungen im Wohnungsmarkt.
- Die angebotenen Wohnungen liegen am falschen Ort. Umzugswillige ältere Leute finden kaum ein entsprechendes Angebot an zentralen Lagen innerhalb der Gemeinde.
- Die angebotenen Wohnungen sind zu teuer. Für den Kauf einer neuen durchschnittlichen Eigentumswohnung wird ein jährliches Haushaltseinkommen von CHF 134'000.- benötigt. Für den Kauf eines durchschnittlichen Einfamilienhauses beträgt dieses CHF 206'000.-.

Auf den zweiten Blick darf jedoch festgestellt werden,

- dass Worb über ein ausreichendes Potenzial an Innenentwicklungsgebieten verfügt, um den Bedarf gemäss den Vorgaben des Gemeinderates abzudecken.
- dass dieses Potenzial an zentralen, gut erschlossenen Lagen gefördert werden muss.
- dass die Grundeigentümer/innen, welche eine Entwicklungsabsicht verfolgen, die Hauptpersonen in diesem Prozess darstellen. Die geäusserten Entwicklungsabsichten sollen von Seiten der Gemeinde begleitet werden, damit das dort vorhandene Potenzial optimal für die räumliche Entwicklung von Worb genutzt werden kann.
- dass es einen Sensibilisierungsprozess braucht, um weiteres Innenentwicklungspotenzial zu mobilisieren.