

Faktenblatt

Umnutzung Bürogebäude an der Worblentalstrasse 68

Standort

Warum soll das Verwaltungsgebäude zu Wohnraum umgenutzt werden?

Die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes an der Worblentalstrasse 68 in Ittigen ermöglicht es, an bestens erschlossener Lage in der Kernagglomeration Bern dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. In unmittelbarer Nähe zum öffentlichen Verkehr und zu einer Veloroute entstehen innert nützlicher Frist rund 135 Wohnungen. So wird verhindert, dass nach dem Auszug des Bundesamts für Umwelt im Sommer 2026 möglicherweise jahrelang Büroräume leer stehen. Die bestehende Gebäudestruktur bleibt erhalten, das Baumaterial wird so weit wie möglich weiterverwertet. Die Umzonung des bereits genutzten Areals setzt das Gebot der haushälterischen Bodennutzung gemäss kantonaler und eidgenössischer Gesetzgebung vorbildlich um und ist auch mit Blick auf die Mobilität und die Bauweise ressourcenschonend.

Warum ist eine weitere Büronutzung des Gebäudes nicht sinnvoll?

Das Gebäude ist heute so konzipiert, dass es nur integral von einem Mieter genutzt werden kann. Angesichts der vielen freien Büroflächen im Grossraum Bern ist die Chance gering, dass sich für die 10 000 Quadratmeter ein Mieter finden lässt. Die Unterteilung des Büorroums in kleinere Einheiten wäre mit massiven baulichen Eingriffen und hohen Investitionen verbunden; auch für diese Flächen wäre die Nachfrage höchst ungewiss und deshalb eine Investition in der benötigten Grössenordnung schwer zu rechtfertigen. Deshalb ist die Pensionskasse des Bundes PUBLICA als Eigentümerin früh an die Gemeinde herangetreten, um im engen Austausch den Prozess für die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken zu starten.

Inwiefern entspricht das Projekt der Entwicklungsstrategie der Gemeinde?

Der Talboden von Ittigen bildet das Rückgrat der Gemeinde Ittigen und weist erhebliches Potenzial für die raumplanerisch sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen auf. Das Räumliche Entwicklungskonzept ITTIGEN 2040 (REK) und das Massnahmenkonzept Siedlung sehen deshalb die sorgfältige Verdichtung von grösseren, bereits überbauten Arealen im Umfeld der S-Bahn-Stationen Ittigen, Papiermühle und Worblaufen vor. Die Areale sollen besser genutzt und mit attraktiven Freiräumen aufgewertet werden.

Die massvolle Verdichtung des Areals an der Worblentalstrasse 68 bildet einen Puzzlestein in der angestrebten Gesamtentwicklung. Der Standort ist Teil des Siedlungsschwerpunkts Station Ittigen – Talgut-Zentrum. Dort sind u. a. urbanes Wohnen in den Obergeschossen

und publikumsorientierte Angebote und Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen sowie öffentliche Freiräume, die den Austausch und die Begegnung fördern sollen. Das Umnutzungsprojekt ermöglicht solche Nutzungen und bietet die Chance, eine attraktive öffentliche Parkanlage zu gestalten.

Warum braucht es eine Umzonung?

Heute erlaubt die baurechtliche Ordnung der Gemeinde an diesem Ort nur eine Gewerbe- oder Büronutzung. Für die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken müssen die planungsrechtlichen Instrumente angepasst werden; für den komplexen Standort empfiehlt sich der Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die Grundlage dafür bildet das Richtprojekt, das – auf Basis eines Studienauftrags – in einem qualitätssichernden Verfahren erarbeitet worden ist. Dabei standen die Eigentümerin und die Gemeinde im engen Austausch, ebenso wurden unabhängige Fachgutachterinnen und Fachgutachter beigezogen.

Die ZPP verankert die Eckwerte des Umnutzungsprojekts wie z.B. die Art und das Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze oder die Bandbreite der Anzahl Parkplätze pro Wohnung und legt auch fest, welche Flächen unbebaut bleiben müssen. Gestützt darauf regelt die Überbauungsordnung verbindlich die Details. Über die ZPP entscheidet voraussichtlich im Dezember 2026 die Gemeindeversammlung. Die Kompetenz für den anschließenden Erlass der Überbauungsordnung liegt beim Gemeinderat.

Was passiert bei einem Nein zur Umzonung?

In diesem Fall droht ab Sommer 2026 – nach dem Auszug des Bundesamts für Umwelt – ein längerer Leerstand. Angesichts des Überangebots an Büroflächen im Raum Bern und aufgrund der sehr selten nachgefragten Grösse der Mietfläche ist das Leerstand-Risiko hoch. Sollte sich dieses Szenario abzeichnen, wäre vertieft zu prüfen, welche Teile des Gebäudes sich allenfalls für eine Zwischennutzung eignen. Aufgrund der zusammenhängenden Flächen sind Zwischennutzungen in diesem Gebäude aus diversen Gründen anspruchsvoll und aufwändig (Erschliessung, Brandschutz, Statik etc.). Die Liegenschaft wäre so anzupassen, dass sie die Sicherheitsanforderungen für die Zwischennutzungen erfüllt. Dabei müsste die Eigentümerin abschätzen, ob die nötigen Investitionen und die möglichen Mieterträge in einem vernünftigen Verhältnis stehen.

Projekt

Wie wird das Gebäude baulich verändert?

Vorgesehen ist, das Gebäude aus den 1990er-Jahren auf der Westseite zu erweitern sowie um ein Vollgeschoss und ein Attikageschoss aufzustocken. Dank der Lage in einem Park mit Biotop hebt sich das bestehende Gebäude von der Umgebung ab und prägt mit seinen architektonischen Qualitäten – aussenliegende Balkone aus Metall, innenliegende Laubengänge aus Beton, öffentliches Erdgeschoss – die Identität des Ortes. Das Umnutzungsprojekt entwickelt diese Eigenheiten weiter und stärkt sie: Die Schichtung von Sockel, Obergeschossen und Dachaufbauten nimmt Vertrautes auf und wird das Bild des umgenutzten Gebäudes prägen.

Die heutigen umlaufenden Fluchtbalkone werden zu individuellen, den Wohnungen vorgelegerten grosszügigen Aussenräumen umgenutzt. Wo möglich und sinnvoll, ist vorgesehen, die bestehenden Fassadenelemente wiederzuverwenden, anzupassen und zu ergänzen. Der

begrünte Innenhof und ebenfalls bepflanzte Terrassen inklusive gemeinschaftlicher Dachterrasse ergänzen die Aussenräume. So gelingt es, die Geschichte des Gebäudes architektonisch fortzuschreiben und gleichzeitig eine neue Nutzung zu ermöglichen.

Passt das aufgestockte Gebäude zur Umgebung?

Ein qualitätssicherndes Verfahren unter Beizug von unabhängigen Fachgutachterinnen und Fachgutachtern hat gezeigt, dass die geplante Nachverdichtung ortsverträglich ist und die Neugestaltung des öffentlichen Freiraums die Qualität des Ortes stärkt. Der Planungssperimeter befindet sich mehrheitlich einer Umgebungszone des Ortsbilds von nationaler Bedeutung (ISOS). Die Umnutzung erfüllt alle Schutzziele, die das ISOS-Inventar für diesen Abschnitt des Worbletals vorgibt.

Die historische Gewerbelandschaft mit ihren vielfältigen Gewerbeanlagen, Industriebauten und Arbeitersiedlungen aus dem frühen 20. Jahrhundert ist im Bereich Schermen stark beeinträchtigt. Ittigen wirkt heute im Talboden vielerorts anonym. Die Umnutzung des Bürogebäudes gibt Ittigen ortsbaulich eine klare Identität und stärkt den Siedlungsrand zum Schermen-Quartier. Durch die nur eingeschossigen Aufstockung und die zurückgesetzten Dachaufbauten wirkt das umgenutzte Gebäude flacher und weniger massiv als die voluminösen, in die Höhe stossenden Nachbarbauten. Im Süden sorgt die abgestufte Gebäudehöhe mit der freigehaltenen Dachfläche für einen sanften Übergang zum Schermen-Quartier. Die neu gestaltete Wiese mit Biotop auf der Westseite wertet den Raum entlang der Worblentalstrasse auf und sichert den für die Gliederung des Talbodens wichtigen Grünraum entlang der Bahnlinie.

Wer wird hier wohnen?

Die rund 135 Wohnungen bieten Raum für rund 300 Bewohnerinnen und Bewohner. Die verschiedenen Wohnungstypen ergeben sich aus den Gegebenheiten des Gebäudes und dem bestmöglichen Umgang mit dem Bestand. So entsteht ein breites Wohnungsangebot mit Wohnformen, die auch für eher städtisch geprägte Zielgruppen attraktiv sind. Rund zwei Drittel der Wohnungen haben 3.5, 4.5 oder mehr Zimmer und bieten somit Platz für Familien. Die 1.5- und 2.5-Zimmerwohnungen (etwa mehr als ein Viertel des Angebots) eignen sich für Seniorinnen und Senioren, Singles und Paare. Auf dem Dach entstehen sogenannte Townhouses, die über private Aussenbereiche verfügen und für Familien ebenso attraktiv sind wie für Paare und Wohngemeinschaften.

Die zweigeschossigen Atelierwohnungen zum Innenhof eignen sich für Paare oder Singles, die ein Nebengewerbe betreiben oder als Selbständige tätig sind. Die zweigeschossigen Atelierwohnungen mit Garten sind grösser, lassen sich entweder als Wohnung oder als Büroraum für ein Kleinunternehmen mit wenigen Angestellten nutzen; sie werden im Rohbau vermietet, damit die Mieterinnen und Mieter die Räume entsprechend ihren Bedürfnissen ausbauen können.

Der Wohnungsmix gewährleistet eine sozial vielfältige und generationenübergreifende Bewohnerschaft. Die Umnutzung des Bürogebäudes ist aufwändig und bedingt erhebliche Investitionen, deshalb sind orts- und marktübliche Mieten erforderlich. Aufgrund des breiten Wohnungsangebots und der unterschiedlichen Wohnlagen im Gebäude werden die Mietpreise aber stark variieren und dadurch eine breite Klientel ansprechen.

Wie funktioniert die Nachbarschaft?

Der begrünte Innenhof mit überdachten Spielflächen dient hauptsächlich den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gebäudes. Im südlichen Bereich des Dachs lädt ein gemeinschaftlich genutzter Garten zum Verweilen ein. In der Halle im Erdgeschoss befinden sich die Ateliers, Gewerbebetriebe, der Gemeinschaftsraum sowie der Hauptzugang zum Gebäude. Über die aussenliegende Plattform ist dieser Bereich öffentlich zugänglich und schafft so einen offenen Ort der Begegnung und des Austauschs mit dem Quartier. Auch im öffentlichen Park auf der Westseite des Gebäudes treffen sich die Menschen aus dem Quartier. Der Gemeinschaftsraum lässt sich vielfältig nutzen, zum Beispiel für Mittagstisch, regelmässige Kurse, Pop-Up-Angebote, Geburtstage, Hausfest und anderes.

Welches Gewerbe ist im Erdgeschoss zu erwarten?

Verschiedene Nutzungen sind denkbar: zum Beispiel ein Veloshop mit Cargobike-Verleih und ein Feinkost- oder Bioladen mit Takeaway-Angebot. Im Gebäude leben rund 300 Personen, hinzu kommen potenzielle Kundinnen und Kunden aus den umliegenden Bürogebäuden sowie dem benachbarten Park. Dank der zentralen Lage im Talboden ist das Gebäude für die meisten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde gut erreichbar. Welche Nutzungskonzepte am Ende umgesetzt werden, wird sich in der Vermietungsphase zeigen. Rentable Gewerbenutzungen im Erdgeschoss von Überbauungen sind anspruchsvoll, wobei es durchaus erfolgreiche Beispiele, so etwa in den Siedlungen Warmbächli und Hubergasse in Bern und in der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. Falls die Nachfrage nach gewerblichen Angeboten an der Worblentalstrasse 68 zu gering ist, können die Räume von den Bewohnerinnen und Bewohnern für verschiedene Aktivitäten genutzt werden. Mit der Zeit wird sich eine Nutzung etablieren, die zum Ort passt.

Nachhaltigkeit und Energie

Wie lässt sich der Energieverbrauch für den Umbau des Gebäudes gering halten?

Das Projekt setzt auf das Prinzip des kreislaufgerechten Bauens. Die bestehende Gebäudestruktur (Tragwerk, Untergeschosse, Fassaden, Balkonzonen) bleibt weitgehend erhalten. Auch Bauteile wie Fenster, entfernte Betondecken und der Doppelboden werden vor Ort so weit wie möglich wiederverwendet. Das hinzugefügte Baumaterial ist so beschaffen, dass es sich später wiederverwenden lässt. Ebenso ist vorgesehen, Teile der Haustechnik weiter zu nutzen, anzupassen und aufzurüsten.

Dieser konsequente Re-Use-Ansatz ermöglicht es, die Erstellungsenergie (graue Energie) gegenüber einem Ersatzneubau markant zu verringern und beträchtliche CO₂-Mengen einzusparen. Beim Bau von Gebäuden entfallen laut Statistiken rund 40% der grauen Energie auf das Tragwerk und die Decken sowie weitere 28% auf die Gebäudehülle. Im vorliegenden Projekt wird ein wesentlicher Teil dieser Elemente wiederverwendet. Bei der Konkretisierung des Projekts gilt es, die Energieeffizienz im späteren Betrieb im Auge zu behalten und so eine Betrachtung über die ganze Lebensdauer des Gebäudes sicherzustellen. Das heisst: Bei gewissen Bauteilen lässt sich der höhere Energieaufwand in der Herstellung möglicherweise durch den geringeren Energieverbrauch im Betrieb rechtfertigen.

Welche Energiequellen werden für den Betrieb genutzt?

Für Heizen und Warmwasser steht die Grundwassernutzung im Vordergrund, wie sie der kommunale Energierichtplan für das Gebiet vorsieht. Wie weit das Grundwasser die benötigte Heizleistung ermöglicht, wird gegenwärtig vertieft abgeklärt. Eventuell ist ein kombiniertes System mit Biogas nötig. Eine attraktive Alternative wäre die Fernwärme, doch seitens des Netzbetreibers liegen bisher keine verbindlichen Aussagen vor, bis wann der Standort an das Netz angeschlossen wird. Aus betrieblichen Gründen ungeeignet ist Holzenergie (Schnitzel und Pellets). Zur Stromerzeugung sind auf den Dächern der Townhouses grossflächige Photovoltaik-Elemente vorgesehen, die den Eigenbedarf des Gebäudes weitgehend decken. Überschüsse können als Ökostrom ins Stromnetz abgegeben werden; als Alternative lässt sich eine elektrische Batterie installieren, um den Eigenverbrauch zu maximieren.

Wie sieht die Nachhaltigkeits-Bilanz aus?

Nach aktuellem Stand erfüllt die Umnutzung des Bürogebäudes die Voraussetzungen für den Goldstandard des Labels Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Gold). Dieser beurteilt die Nachhaltigkeit des Gebäudes in den Dimensionen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft inklusive Mobilität. Die höchste Einsparmöglichkeit für graue Energie bietet beim vorliegenden Projekt die Wiederverwendung von Fassadenteilen, was gewisse Abstriche bei der Energieeffizienz bedeutet; dies führt dazu, dass sich im Betrieb das Netto-Null-Ziel voraussichtlich nicht erreichen lässt. Deshalb muss von der Forderung des Minergie-Standards im Gemeindebaureglement abgewichen werden.

Wesentlicher ist jedoch der Gesamtenergieverbrauch (Erstellung und Betrieb), und diesbezüglich schneidet das Projekt sehr gut ab. So wirkt sich etwa auch die stark reduzierte Anzahl Parkplätze gegenüber kantonaler Bauverordnung in der Gesamtbetrachtung positiv aus: Jede nicht überbaute Fläche spart graue Energie; besonders in Grundwasser-Gebieten lassen sich so energieintensive Baugruben und Dichtungsmassnahmen vermeiden. Weiter werden in der Betriebsphase weniger Fahrten verursacht.

Wie viele Parkplätze sind geplant?

In der Einstellhalle sind 44 Parkplätze (0.25 bis 0.4 Parkplätze pro Wohnung) vorgesehen, davon mindestens zwei für Menschen mit Beeinträchtigungen. Dazu kommen fünf oberirdische Parkplätze für Besuchende sowie Kundinnen und Kunden. Die Anzahl Parkplätze liegt somit unter dem Minimalbedarf von 70 Parkplätzen nach kantonaler Bauverordnung. Davon darf abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, was im konkreten Fall eindeutig zutrifft: Die Ausgangslage für autoreduziertes Wohnen ist am Projektstandort sehr gut. Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den ÖV-Knotenpunkten Papiermühle und Ittigen und in kurzer Entfernung zu Angeboten von Mobility-Carsharing und PubliBike-Veloverleih. Das Talgut-Zentrum mit Geschäften für den täglichen Bedarf ist zu Fuss und mit dem Velo erreichbar, auch die Wege zu Schulen und Sportanlagen sind kurz.

An so zentraler und gut erschlossener Lage darf nach den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) die Anzahl Parkplätze auf 20 bis 40% des Grundbedarfs reduziert werden. Gemessen an der VSS-Norm liegt das vorliegende Projekt mit insgesamt 49 Parkplätzen über dem reduzierten Grundbedarf (44). Der Grund sind die fünf Aussenparkplätze, welche die Eigentümerin und die Gemeinde für nö-

tig erachten. Weitere öffentliche Parkierungsmöglichkeiten befinden sich auf dem Parkplatz Bahnstrasse und im Talgut-Zentrum, die einen allfälligen temporären Mehrbedarf an Parkplätzen für Besuchende abdecken.

Wie viele Veloabstellplätze sind vorgesehen?

Veloabstellplätze sind insgesamt 435 geplant, davon 33 für Spezialvelo (z.B. Cargo-Velo und Velo mit Anhänger). Das entspricht 3.2 Abstellplätzen pro Wohnung bzw. 1.1 Abstellplätzen pro Zimmer. So ist sichergestellt, dass auch an Spitzentagen genügend Veloabstellplätze zur Verfügung stehen. Das Angebot orientiert sich an der Berechnung gemäss VSS-Norm.

Wie wird die E-Mobilität gefördert?

Alle 44 Parkplätze in der Einstellhalle werden mit dem Ausbaustandard C1 (Erschliessung der Parkplatzfläche) ausgestattet. Wünschen die Mietenden eine Ladestation, wird diese durch Aufrüstung auf Stufe D («ready to charge») zur Verfügung gestellt. Auch die Fahrrad-Abstellplätze werden mit Steckdosen für E-Bikes ausgestattet.

Umgebung und Nachbarschaft

Was geschieht mit der Wiese und dem Biotop?

Die heute wenig einladende und schlecht genutzte öffentliche Wiese neben dem Gebäude wird zu einem attraktiven Park aufgewertet. Geplant sind eine 600 m² grosse zusammenhängende Spielfläche, die sich für Rasenspiele eignet, und ein neuer Spielplatz. Die öffentliche Zugänglichkeit der Freifläche wird rechtlich gesichert: Zum einen legt die Überbauungsordnung den Fuss- und Veloweg als öffentliche Bereiche fest, zum anderen wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen (Infrastrukturvertrag, Dienstbarkeiten) sichergestellt, dass der Freiraum insgesamt der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Das kommunal geschützte Biotop bleibt erhalten. Es wird zu prüfen sein, wie sich der Weiher und die geschützte Hecke sanieren und aufwerten lassen und ob es eventuell möglich ist, Zäune zu entfernen. Um der Verlandung des Biotops entgegenzuwirken, muss auch künftig genügend Frischwasser zugeführt werden. Dazu wird weiterhin auch Regenwasser vom Dach der Liegenschaft Worblentalstrasse 68 verwendet.

Ist mit Mehrverkehr zu rechnen?

Die Zufahrt zum umgenutzten Bürogebäude erfolgt wie heute über die Bahnstrasse in die bestehende Tiefgarage, wobei eine neue, verbreiterte Rampe die Einstellhalle erschliesst. Ein Gutachten rechnet mit einem unveränderten Verkehrsaufkommen. Massgebend für die Berechnung sind die Anzahl Parkplätze und die Fahrtenzahl pro Parkplatz. Das Parkplatzangebot wird gegenüber heute reduziert: In der Einstellhalle stehen künftig 44 statt wie bisher 55 Parkplätze zur Verfügung und oberirdisch fünf statt wie bisher zehn.

Bei der heutigen Büronutzung geht der Grossteil des Verkehrs auf die Mitarbeitenden zurück und ein kleiner Teil auf Besuchende. An einem Durchschnittstag ergeben sich rund 200 bis 250 Fahrten. Die Bandbreite ist gross: Sie reicht von rund 350 Fahrten an Spitzentagen (z.B. viele auswärtige Sitzungen, viele Besuchende, viele Teilzeit-Mitarbeitende) bis zu rund 140 Fahrten an frequenzschwachen Tagen (z.B. Ferienzeit, wenig Besuchende, wenig auswärtige Sitzungen). Für die geplante Wohnnutzung ist an einem Durchschnitts-

tag ebenfalls mit rund 200 bis 250 Fahrten zu rechnen. Die Annahme: Jeder Parkplatz verursacht durchschnittlich im Minimum drei Fahrten pro Tag. Der Wert entspricht Erfahrungen an vergleichbaren Standorten.

Die Fahrten der Besucherparkplätze sind bei den rund 200 bis 250 Fahrten eingerechnet. Dabei werden zusätzlich zu den fünf Besucherparkplätzen beim Gebäude weitere fünf öffentliche Parkplätze hinzugezählt und für alle eine Bandbreite von 40 bis 80 Fahrten pro Tag angenommen.

Ist mit Suchverkehr im hinteren Teil der Bahnstrasse zu rechnen?

Aufgrund der Besucherparkplätze direkt beim Gebäude und der öffentlichen Parkplätze beim Parkplatz Bahnstrasse und im Talgut-Zentrum ist nicht damit zu rechnen. Viele Besucherinnen und Besucher werden zudem mit dem ÖV anreisen. Bei der südöstlichen Ecke des Gebäudes wird die Wendemöglichkeit verbessert, wo auch die Container stehen werden. Hier finden wie heute die Anlieferung und die Entsorgung statt. Der Wendepunkt wird gross genug angelegt, damit ein Müllfahrzeug wenden kann. Analog den bestehenden Besucher-Parkplätzen ist auch bei den künftigen fünf Parkplätzen ein Sicherheitsabstand von 2.80 m eingeplant, um beim Ausparken ausreichende Sicht zu gewährleisten.

Wie wirkt sich der Umbau auf das Schermen-Quartier aus?

Aus Rücksicht auf die weniger hohen Gebäude im Schermen-Quartier bleibt der südliche Dachbereich unbebaut. Die abgestufte Gebäudehöhe sorgt für einen sanften Übergang zum Quartier. Durch die Lage in der Talsenke und die freibleibende südliche Dachfläche fügt sich der Bau wie bisher sehr gut in die Umgebung ein und führt auch für das Schermen-Quartier nicht zu einer negativen Beeinträchtigung.

Wie verändert sich das Quartier?

Die Wohnnutzung des ehemaligen Bürogebäudes und die neue attraktive Parkanlage beleben den Talboden über die Bürozeiten hinaus und fördern den Austausch und die Begegnung. Die Halle im Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich, die dort vorgesehenen kleingewerblichen Angebote sind auch für die Nachbarschaft attraktiv. Im Gebiet mangelt es heute an Räumlichkeiten für Kurse, Veranstaltungen und kulturelle Angebote. Künftig besteht die Möglichkeit, den Gemeinschaftsraum im umgebauten Gebäude mitzubenutzen, was nicht zuletzt für Vereine interessant sein kann.

Nutzen für Gemeinde

Warum unterstützt der Gemeinderat das Projekt?

Die Umnutzung des Bürogebäudes entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde für den Talboden. Die Umzonung des bereits genutzten Areals ermöglicht es, an bestens erschlossener Lage das Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Siedlungsentwicklung nach innen) vorbildlich umzusetzen; so entsteht am richtigen Ort dringend benötigter Wohnraum. Die kreislaufgerechte Bauweise und die ressourcenschonende Mobilität erfüllen wichtige Nachhaltigkeitsziele. Gleichzeitig bietet das Projekt die Chance, einen zentral gelegenen Freiraum für die Bevölkerung aufzuwerten und langfristig für die öffentliche Nutzung zu sichern. Die öffentliche Mitwirkung zum Räumlichen Entwicklungskonzept ITTIGEN 2040 (REK) hat gezeigt, dass die Bevölkerung hochwertige Freiräume wünscht. Das Projekt wertet das Gebiet ortsbaulich auf, die Wohnnutzung belebt den Tal-

boden. Das breite Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Mietpreisen fördert die soziale Vielfalt in der Gemeinde und verbessert die Altersdurchmischung. Nebst den einmaligen Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung entsteht neues Steuersubstrat.

Warum soll in Ittigen gebaut werden?

Als Teil der gut erschlossenen Kernagglomeration Bern und aufgrund teilweise schlecht genutzter Areale in der Bauzone eignet sich Ittigen für die Siedlungsentwicklung nach innen. Werden bestehende Gebäude und Quartiere nicht besser genutzt, steigt der Druck, auf der grünen Wiese zu bauen, wodurch die Zersiedelung voranschreitet. Die Zahl der Kleinhaushalte nimmt in der Schweiz aufgrund der fortschreitenden Individualisierung der Gesellschaft (Singles, Alterung) zu, immer mehr Menschen wohnen einen wesentlichen Teil ihres Lebens allein, was insgesamt zu einer geringeren Belegungsdichte je Haushalt führt. Die Bautätigkeit hat in den letzten Jahren gesamtschweizerisch abgenommen, während die Bevölkerung wächst. Ohne die Schaffung von neuem Wohnraum steigen die Mietpreise ungebremst, was sozial unerwünscht ist.

Warum braucht Ittigen ein gewisses Wachstum?

Die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde betrug Ende 2024 rund 11 550 Personen und hat damit gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen. In den letzten zehn Jahren hatte sie insgesamt leicht zugenommen (+ ca. 260 Personen). Mit den laufenden und geplanten Arealentwicklungen wird die Bevölkerung in den nächsten zehn Jahren voraussichtlich um rund 1250 Personen (+ 11%) wachsen. Ittigen ist auf ein gewisses Bevölkerungswachstum angewiesen, damit die Infrastruktur inklusive Schulen auch langfristig gut ausgelastet ist und finanzierbar bleibt. Ein qualitatives Wachstum ist insbesondere für die gesunde Entwicklung der Gemeindefinanzen und die Finanzierung der geplanten Investitionen wichtig.

Heute liegt der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung in Ittigen über dem nationalen Schnitt und jener von jungen Paaren und Familien darunter. Der geplante Wohnungsmix im ungenutzten Gebäude an der Worblentalstrasse 68 ergänzt mit seinen urbanen Wohnformen das heutige Wohnangebot in der Gemeinde und fördert die soziale Vielfalt. Womöglich ziehen ältere Einwohnerinnen und Einwohner in die attraktiven Wohnungen an zentraler Lage um, wodurch in anderen Quartieren grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser für Familien frei werden.

Mit welchen Mehreinnahmen rechnet die Gemeinde?

Die Bundesverwaltung als bisherige Mieterin des Gebäudes zahlt in Ittigen keine Steuern. Mit der Umnutzung entsteht somit neues Steuersubstrat. Bei rund 200 bis 300 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern ist pro Jahr mit zusätzlichen Steuereinnahmen von 0.5 bis 1 Mio. Franken zu rechnen. Die Gemeinde Ittigen tätigt beträchtliche Investitionen für Schulen, Strassen und Kanalisationen usw. und benötigt zusätzliche Steuereinnahmen, um die Infrastruktur dem Wachstum anzupassen, ohne dafür die Steueranlage zu erhöhen. Nebst den wiederkehrenden Steuereinnahmen ermöglicht die Umnutzung des Bürogebäudes einmalige Einnahmen aus der Mehrwertabschöpfung; die Berechnung wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Planungsgeschäfts und somit vor dem Entscheid der Gemeindeversammlung vorliegen.

Wie hoch sind die Infrastrukturkosten?

Nach heutigem Stand übernimmt die Eigentümerin die Erstellungskosten für die Freifläche (Spielwiese, Spielplatz etc.), die Gemeinde beteiligt sich später angemessen an den Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten für die Bereiche, die durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Für den Unterhalt und die Erneuerung des kommunal geschützten Biotops bleibt die Gemeinde zuständig. Gegenwärtig handeln die Gemeinde und die Eigentümerin den Infrastrukturvertrag aus. Die Kostenteilung wird bis zur öffentlichen Auflage des Planungsgeschäfts vorliegen und einsehbar sein.

Für die Schulraumplanung ist mit keinen Zusatzkosten zu rechnen, die nicht schon eingeplant sind: Die Planung von 2023 berücksichtigt den Schulraumbedarf bereits, der aufgrund der Überbauungen in den nächsten zehn Jahren entsteht. Mit Blick auf die Steuereinnahmen und die Infrastrukturkosten ist unter dem Strich eine positive Kosten-Nutzen-Bilanz zu erwarten. Definitiv lässt sich das aber erst beurteilen, wenn die Mieterinnen und Mieter eingezogen sind. Klar ist, dass die Umnutzung des Gebäudes raumplanerisch sinnvoll ist, die Aufwertung eines zentral gelegenen Freiraums ermöglicht und bei einem Nein zur Umnutzung ein längerer Leerbestand droht.



Gemeinde Ittigen

Abteilung Bau

Rain 7

3063 Ittigen

031 925 22 40

bau@ittigen.ch

publica

Pensionskasse des Bundes PUBLICA

Immobilien, Sandro Cibolini

Eigerstrasse 57

3007 Bern

058 464 13 88

immobilien@publica.ch