

Gemeinde Ittigen  
**Räumliches Entwicklungskonzept REK**

**Massnahmenkonzept Siedlung für die Strategien «Weiterentwickeln», «Umstrukturieren», «Neuentwickeln» sowie «Siedlungsschwerpunkte/Quartierzentren»**



1. Dezember 2025 | **BESCHLUSS GEMEINDERAT**

## Impressum

**Auftraggebende** Gemeinde Ittigen

## Planungsteam/Bearbeitung

Lohner + Partner AG Bälliz 67, 3600 Thun, Tel. 033 223 44 80, info@lohnerpartner.ch  
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A  
– Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin  
– Fabienne Kaufmann, Geographin MSc

ecoptima ag Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern, Tel. 031 310 50 80, info@ecoptima.ch  
– Thomas Federli, dipl. Geograph  
– Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

## Redaktionshinweise

Titelbild

Version

Dateiname

Quelle Gemeinde Ittigen

**V 1 | BESCHLUSS GEMEINDERAT**

785\_Ber\_251201\_Massnahmen\_Siedlung.docx

## **Inhalt**

<b>Verbindlichkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>Aufbau des Berichts «Massnahmenkonzept Siedlung»</b> .....	<b>4</b>
<b>Strategie «Weiterentwickeln»</b> .....	<b>5</b>
<b>Strategie «Umstrukturieren»</b> .....	<b>8</b>
<b>Strategie «Neuentwickeln»</b> .....	<b>12</b>
<b>Strategie «Siedlungsschwerpunkte / Quartierzentren»</b> .....	<b>16</b>

## Verbindlichkeit

Der Bericht «Massnahmenkonzept Siedlung» des räumlichen Entwicklungskonzepts REK zeigt die aus den Zielen und Strategien abgeleiteten Massnahmen für die Siedlungsentwicklung von Ittigen bis 2040 auf. Er dient der Gemeinde zur Koordination ihrer räumlichen Entwicklungen, ist aber für die Behörden und Grundeigentümer:innen rechtlich nicht verbindlich. Das REK und der Bericht «Massnahmenkonzept Siedlung» haben also weder den Status eines (behördenverbindlichen) Richtplans, noch beinhaltet sie eine Auflistung umsetzungsreifer Bauprojekte. Damit stellen die Dokumente auch keine planrechtliche Genehmigung oder Bewilligung für die Umsetzung der Massnahmen dar. Trotz Vernehmlassungen und Mitwirkungen bestehen noch Interessen- und Zielkonflikte, welche bereinigt oder, bei gegenläufigen Interessen, zumindest teilweise abgewogen werden müssen.

## Aufbau des Berichts «Massnahmenkonzept Siedlung»

Der Bericht «Massnahmenkonzept Siedlung» setzt sich aus einer **Karte** sowie den **Handlungsfeldern** zusammen. Die einzelnen Handlungsfelder sind in die Strategien «**Weiterentwickeln**», «**Umstrukturieren**», «**Neuentwickeln**» sowie «**Siedlungsschwerpunkte/Quartierzentren**» unterteilt.

Die Beschreibung der Massnahmen ist wie folgt dargestellt:

Benennung	Erläuterungen
Gegenstand	Gegenstand der Massnahme
Entwicklungsvorstellungen	Beschreibung des angestrebten Entwicklungsziels
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Beschreibung der Planungswegs sowie der wichtigsten Entwicklungsprinzipien</li><li>– Zu den Aspekten Erschliessung und Energie vgl. Richtpläne Verkehr und Energie, zu Landschaft und Siedlungsökologie die zum Teil überlagernden Massnahmen im Richtplan Landschaft</li></ul>
Priorität	Priorisierung der Massnahme (von 1 bis 3) oder als Daueraufgabe

Die Strategien «**Erhalten/Aufwerten**» und «**Auffrischen**» des REK sind einerseits direkt in den Richtplan Landschaft eingeflossen und andererseits bereits im Rahmen der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung von 2019/ 2020 (in Kraft gesetzt am 13.10.2022) umgesetzt worden.

## Strategie «Weiterentwickeln»

### M\_3.1 Grössere Wohnüberbauungen

Gegenstand	Grössere Wohnüberbauungen weiterentwickeln sowie qualitätsvolle Freiräume aufwerten und gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Grössere Wohnüberbauungen werden unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit integral aufgewertet und qualitativ nachverdichtet.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– I.d.R. Erlassen neuer besonderer baurechtlicher Ordnungen auf der Grundlage von qualitätssichernden Verfahren nach Art. 99a BauV; «spez»-Zonen vgl. M_3.4 «Weiterentwickeln in «spez»-Zonen»</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrales Aufwerten (insb. der Wohn- und Freiräume) unter Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit</li> <li>• Innere Verdichtung in einer am Quartier angemessenen Massstäblichkeit, i.d.R. angelehnt an das bestehenden Bebauungsmuster durch Gesamtsanierungen von Bestandesbauten, Umbauten, Gebäudeerweiterungen und Aufstockungen sowie Ersatzneubauten</li> <li>• Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.)</li> <li>• Aufwerten oder Neugestalten von qualitätsvollen und identitätsvermittelnden Freiräumen unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	Daueraufgabe

### M\_3.2.1 Arbeitsgebiet «Eyfeld»

Gegenstand	Arbeitsgebiet «Eyfeld» weiterentwickeln und qualitätsvolle Freiräume aufwerten und gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Das Arbeitsgebiet «Eyfeld» dient auch langfristig der reinen Arbeitsnutzung. Es wird für zukünftige Anforderungen weiterentwickelt und nachverdichtet (Arbeitscluster). Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterentwickeln für die reine Arbeitsnutzung im Rahmen der bestehenden Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Durchmischung mit Wohnnutzungen</li> <li>• Innere Verdichtung in einer dem Standort angemessenen Massstäblichkeit</li> <li>• Aufwerten oder Neugestalten von qualitätsvollen und identitätsvermittelnden Freiräumen unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> <li>• Fördern von (Arbeits-)Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Arbeitsgebiets «Eyfeld» bei grossen Leerständen</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

### **M\_3.2.2 Arbeitsgebiet «ARA Worblental»**

Gegenstand	Arbeitsgebiet «ARA Worblental» weiterentwickeln
Entwicklungsvorstellungen	Das Arbeitsgebiet «ARA Worblental» dient auch langfristig der Ver- und Entsorgung und der Energieproduktion. Es wird für zukünftige Anforderungen weiterentwickelt und nachverdichtet (Arbeitscluster). Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen.
Leitidee der Umsetzung	– Weiterentwickeln für die Ver- und Entsorgung und die Energieproduktion im Rahmen der bestehenden Uferschutzplanung resp. Anpassen der Uferschutzplanung im Bereich «ARA Worblental» bei Bedarf
Priorität	1 oder 2

### **M\_3.2.3 Arbeitsgebiet «Raststätte Grauholz»**

Gegenstand	Arbeitsgebiet «Raststätte Grauholz» weiterentwickeln
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal «Raststätte Grauholz» wird für Mobilitäts- und Arbeitsnutzungen weiterentwickelt und nachverdichtet.
Leitidee der Umsetzung	– Erarbeiten einer Vertiefungsstudie – Ggf. Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM – Halbanschluss Grauholz fördern und Aktivierung der Massnahme im RGSK BM erzielen
Priorität	3

### **M\_3.3 Standorte öffentliche Nutzung «Rain» und «Altikofen»**

Gegenstand	Standorte öffentliche Nutzung «Rain» und «Altikofen» weiterentwickeln
Entwicklungsvorstellungen	Die Standorte für öffentliche Nutzungen «Rain» und «Altikofen» dienen auch langfristig der Bildung, Sport und Freizeit sowie weiteren öffentlichen Aufgaben.
Leitidee der Umsetzung	– Weiterentwickeln für die öffentliche Nutzung im Rahmen der bestehenden ZöN resp. Anpassen der ZöN bei Bedarf – Standort «Rain»: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV von 600 m<sup>2</sup> für die Arealentwicklungen in den Siedlungsschwerpunkten «ESP Ittigen-Papiermühle» und «Station Ittigen – Talgut-Zentrum»</li> <li>• Erhalten der ortsbildprägenden und siedlungsgliedernden Grünräume in der südlichen Hanglage</li> </ul>
Priorität	1 und 2

**M\_3.4 «Spez»-Zonen (Zonen «W spez» und «MA spez»)**

Gegenstand	Zonen «W spez» und «MA spez» (mit/ohne Eintrag in der Karte) weiterentwickeln
Praxis für die Weiterentwicklung von «spez»-Zonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterentwickeln im Rahmen der vorherrschenden Bebauung:           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwickeln im Rahmen der bestehenden «spez»-Zone</li> <li>• Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV (i.R. als Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 1 Lit. c i.V.m. Art. 99a Abs. 2 BauV unter Einbezug der kommunalen Fachberatung nach Art. 421 Baureglement); u.a. auch zur fallweisen ortsbaulichen Beurteilung, ob die geplanten Erweiterungs- oder Ergänzungsbauten sich nach der vorherrschenden Bebauung richten</li> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_3.1</li> </ul> </li> <li>– Weiterentwickeln ausserhalb des Rahmens der vorherrschenden Bebauung           <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlass neuer besonderer baurechtlicher Ordnungen auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV</li> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_3.1</li> </ul> </li> </ul>
Hinweis:	In den «spez»-Zonen richten sich die zulässigen baupolizeilichen Masse nach der vorherrschenden Bebauung: im Wesentlichen bestehende Baufluchten und Bauabstände sowie von einer Mehrzahl der Gebäude einer Überbauung eingehaltene Vollgeschosszahl und Fassadenhöhe traufseitig. Gesuche für die Veränderung von oder für neue Bauten und Anlagen sind der kommunalen Fachberatung (Art. 421 Baureglement) vorzulegen.
Priorität	Daueraufgabe

## Strategie «Umstrukturieren»

### M\_4.1 Areal für Wohn- und Arbeitsnutzung im Umfeld der S-Bahnstationen

Gegenstand	Areale für Wohn- und Arbeitsnutzung im Umfeld der S-Bahnstationen umstrukturieren, aufwerten und verdichten sowie qualitätsvolle Freiräume als Ausgleich zur Verdichtung gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Grössere, bebaute Areale mit einem substanziellen Potenzial für die innere Verdichtung werden unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit integral aufgewertet, umstrukturiert und qualitativ verdichtet und wo notwendig bezüglich Nutzung und Bebauung neu ausgerichtet. Vgl. auch M_6.1.1, M_6.1.2 und M_6.1.3.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erlass neuer besonderer baurechtlicher Ordnungen auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren nach Art. 99a BauV; «spez»-Zonen vgl. M_4.3 «Umstrukturieren in «spez»-Zonen»</li> <li>– Koordination unter benachbarten Entwicklungsarealen</li> <li>– Ggf. Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag der Entwicklungsareale im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrales Aufwerten (insb. der Wohn- und Freiräume) unter Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit</li> <li>• Ggf. Neuausrichten bezüglich sozialverträglicher Nutzungen (vgl. auch M_6.1.1, M_6.1.2 und M_6.1.3)</li> <li>• Neuausrichten bezüglich Bebauung → «Körnung» und Geschossigkeit, Bau- und Freiraumgestaltung und/oder Erschliessung</li> <li>• Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten (vgl. auch M_6.1.1, M_6.1.2 und M_6.1.3)</li> <li>• Gestalten von qualitätsvollen, identitätsvermittelnden Freiräumen, die Orte der Erholung und Begegnung sind und einen hohen Beitrag an die Lebens- und Aufenthaltsqualität leisten (als Ausgleich zur Verdichtung) unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> <li>• Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung der Siedlungsschwerpunkte auf Siedlungsbrachen</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

#### M\_4.2.1 Areal «Hubelgut»

Gegenstand	Areal «Hubelgut» für die Wohn-, Arbeits-, Mobilitäts- und Freizeitnutzung umstrukturieren, aufwerten und verdichten sowie qualitätsvolle Freiräume als Ausgleich zur Verdichtung gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal «Hubelgut» mit einem substanziellen Potenzial für die innere Verdichtung wird unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit sowie der bestehenden Gewerbebetriebe integral aufgewertet, umstrukturiert, qualitativ verdichtet und wo notwendig bezüglich Nutzung und Bebauung neu ausgerichtet. Teilbereich Süd: gemischtes Quartier mit Wohn- und Arbeitsnutzungen; Teilbereich Nord: Gewerbe- und Arbeitsstandort ergänzt mit Mobilitäts- und Freizeitnutzungen (Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen); Vgl. Vertiefungsstudie «Hubelgut».

Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeiten eines Areal-Entwicklungsleitplans für eine etappierte Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe auf der Grundlage der Vertiefungsstudie «Hubelgut» und den Ergebnissen der Partizipation zum räumlichen Entwicklungskonzepts REK</li> <li>– Durchführen eines gesonderten Partizipationsprozesses zum Areal-Entwicklungsleitplan</li> <li>– Erlass neuer besonderer baurechtlicher Ordnungen auf der Grundlage qualitätssichernder Verfahren nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> <li>– Koordination unter benachbarten Entwicklungsarealen</li> <li>– Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrales Aufwerten (insb. der Wohn- und Freiräume) unter Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit</li> <li>• Ggf. Neuausrichten bezüglich sozialverträglicher Nutzungen (vgl. auch M_6.1.1)</li> <li>• Neuausrichten bezüglich Bebauung → «Körnung» und Geschossigkeit, Bau- und Freiraumgestaltung und/oder Erschliessung</li> <li>• Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten (vgl. auch M_6.1.1)</li> <li>• Gestalten von qualitätsvollen, identitätsvermittelnden Freiräumen, die Orte der Erholung und Begegnung sind und einen hohen Beitrag an die Lebens- und Aufenthaltsqualität leisten (als Ausgleich zur Verdichtung) unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> <li>• Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung der Siedlungsschwerpunkts «Worblaufen» auf Siedlungsbrachen</li> </ul> </li> <li>– Abhängigkeiten: Teilgebiet Süd im Zusammenhang mit der Realisierung Sportcluster «Ittigenfeld» (M_5.2.2)</li> </ul>
Priorität	2

**M\_4.2.2 Areal «Gurit Worbla»**

Gegenstand	Areal «Gurit Worbla» für die Arbeitsnutzung umstrukturieren und verdichten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal «Gurit Worbla» dient auch langfristig der reinen Arbeitsnutzung. Es wird für zukünftige Anforderungen nach Bedarf umstrukturiert und verdichtet (Arbeitscluster). Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterentwickeln für die reine Arbeitsnutzung im Rahmen der bestehenden Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Durchmischung mit Wohnnutzungen</li> <li>• Innere Verdichtung in einer dem Standort angemessenen Massstäblichkeit</li> <li>• Aufwerten oder Neugestalten von qualitätsvollen und identitätsvermittelnden Freiräumen unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> <li>• Fördern von (Arbeits-)Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Areals «Gurit Worbla»</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1 oder 2

**M\_4.2.3 Areal «I-991/I-2467»**

Gegenstand	Areal «I-991/I-2467» für die Arbeitsnutzung resp. Nutzungen des öffentlichen Verkehrs umstrukturieren und verdichten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal «I-991/I-2467» dient auch langfristig der reinen Arbeitsnutzung. Es wird für zukünftige Anforderungen nach Bedarf umstrukturiert und verdichtet (Arbeitscluster resp. Nutzungen für den öffentlichen Verkehr). Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umstrukturieren für die reine Arbeitsnutzung im Rahmen der bestehenden Arbeitszone A4 oder mit einer besonderen baurechtlichen Ordnung</li> <li>– Koordination unter benachbarten Entwicklungsarealen</li> <li>– Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Durchmischung mit Wohnnutzungen</li> <li>• Innere Verdichtung in einer dem Standort angemessenen Massstäblichkeit</li> <li>• Aufwerten oder Neugestalten von qualitativollen und identitätsvermittelnden Vorzonen gegenüber der Worblaufenstrasse</li> <li>• Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> <li>• Fördern von (Arbeits-)Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Areals «I-991/I-2467»</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

**M\_4.2.4 Areal «Betonwerk»**

Gegenstand	Areal «Betonwerk» bei einer Einstellung der Betonproduktion für die Arbeitsnutzung umstrukturieren und verdichten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal «Betonwerk» dient auch langfristig der reinen Arbeitsnutzung. Es wird bei einer Einstellung der Betonproduktion für zukünftige Anforderungen nach Bedarf umstrukturiert und verdichtet (Arbeitscluster). Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei einer Einstellung der Betonproduktion Umstrukturieren im Rahmen der bestehenden Arbeitszone A4 oder mit einer besonderen baurechtlichen Ordnung auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV</li> <li>– Koordination unter benachbarten Entwicklungsarealen</li> <li>– Eintragen / Aufrechterhalten Eintrag des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> </ul>
Priorität	3

### M\_4.2.5 Areal «Alcardis»

Gegenstand	Areal «Alcardis» für die Arbeits- und Wohnnutzung umstrukturieren und verdichten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal «Alcardis» - als Teil des ESP Wankdorf – dient zukünftig sowohl der Arbeits- und der Wohnnutzung. Es wird für zukünftige Anforderungen nach Bedarf umstrukturiert und verdichtet. Im Fokus steht dabei eine vertikale Ausrichtung der Nutzungsebenen. Der Standort eignet sich für die Erstellung eines Hochhauses. Emissionen in diesem Gebiet sind möglich und zugelassen.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umstrukturieren für die Arbeits- und Wohnnutzung im Rahmen einer besonderen baurechtlichen Ordnung auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> <li>– Koordination mit der Richtplanung «ESP Wankdorf»</li> <li>– Eintragen des Entwicklungsareals im ESP-Richtplan Wankdorf</li> <li>– Entwicklungsprinzipien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemischte Arbeits- und Wohnnutzung (unter Berücksichtigung des Standorts und der Lärmsituation)</li> <li>• Erhöhung Nutzungspotenzial unter Beachtung der Verkehrsauswirkungen</li> <li>• Innere Verdichtung mit einer vertikalen Ausrichtung der Nutzungsebenen; auf dem Areal ist die Erstellung eines Hochhauses möglich</li> <li>• Aufwerten oder Neugestalten von qualitätsvollen und identitätsvermittelnden Vorzonen gegenüber der Papiermühle und Worblaufenstrasse</li> <li>• Berücksichtigung der Klimaresilienz und des Prinzips «Schwammstadt»</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> <li>• Ggf. Einbezug der Parzelle Bern-GbbL. Nr. 3051</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

### M\_4.3 «Spez»-Zonen (Zonen «MA spez» und MB «spez»)

Gegenstand	Zonen «MA spez» und «MB spez» (mit/ohne Eintrag in der Karte) umstrukturieren
Praxis für die Umstrukturierung von «spez»-Zonen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umstrukturieren im Rahmen der vorherrschenden Bebauung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturieren im Rahmen der bestehenden «spez»-Zone</li> <li>• Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV (i.R. als Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 1 Lit. c i.V.m. Art. 99a Abs. 2 BauV unter Einbezug der kommunalen Fachberatung nach Art. 421 Baureglement); u.a. auch zur fallweisen ortsbaulichen Beurteilung, ob die geplanten Erweiterungs- oder Ergänzungsbauten sich nach der vorherrschenden Bebauung richten</li> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_4.1</li> </ul> </li> <li>– Umstrukturieren ausserhalb des Rahmens der vorherrschenden Bebauung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erlass neuer besonderer baurechtlicher Ordnungen auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a BauV</li> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_4.1</li> </ul> </li> </ul>
Hinweis:	In den «spez»-Zonen richten sich die zulässigen baupolizeilichen Masse nach der vorherrschenden Bebauung: im Wesentlichen bestehende Baufluchten und Bauabstände sowie von einer Mehrzahl der Gebäude einer Überbauung eingehaltene Vollgeschosszahl und Fassadenhöhe traufseitig. Gesuche für die Veränderung von oder für neue Bauten und Anlagen sind der kommunalen Fachberatung (Art. 421 Baureglement) vorzulegen.
Priorität	Daueraufgabe

**Strategie «Neuentwickeln»**

**M\_5.1.1 Areal «Chasseralstrasse»**

Gegenstand	Siedlungsgebiet für die Wohnnutzung mit Areal «Chasseralstrasse» arrondieren und qualitätsvolle Freiräume gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal wird mit einer «Leuchtturm»-/«Modell»-Siedlung mit innovativem Siedlungsneubau und qualitätsvolle Freiräumen entwickelt. Vgl. Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse».
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufzeigen des Baulandbedarfs und entsprechende Priorisierung der Neu-Entwicklungsareale</li> <li>– Erarbeiten eines Areal-Entwicklungsleitplans und einer möglichen Etappierung der Entwicklung auf der Grundlage der Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse» und den Ergebnissen der Partizipation zum räumlichen Entwicklungskonzepts REK</li> <li>– Durchführen eines gesonderten Partizipationsprozesses zum Areal-Entwicklungsleitplan</li> <li>– Einzonen mit dem Erlass einer neuen besonderen baurechtlichen Ordnung (d.h. Ablösen der zurückgestellten ZPP M) auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> <li>– Aufrechterhalten resp. Ergänzen des Eintrags des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse»</li> <li>• Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie sozialräumlichen Themen</li> <li>• Definieren einer sozialverträglichen Nutzung (u.a. Belebung durch Durchmischung, Gemeinde der kurzen Wege, ...)</li> <li>• Entwerfen einer Bebauung («Körnung», Geschossigkeit, Baugestaltung, ...) mit Bezug zur bebauten Umgebung</li> <li>• Aufwerten des Strassenraums und Konzipieren von Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Strassenraum (Orientierung der Hauszugänge, Veloabstellräume, Vorplätze und dgl.) bei Wohn- und Gewerbebauten</li> <li>• Gestalten von qualitätsvollen Freiräumen (als Ausgleich zur Verdichtung) unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Entwerfen einer siedlungsorientierten Erschliessung</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	2

### M\_5.1.2 Areal «Jurastrasse»

Gegenstand	Siedlungsgebiet für die Wohnnutzung mit Areal «Jurastrasse» erweitern und qualitätsvolle Freiräume gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Das Areal wird mit einer «Leuchtturm»-/«Modell»-Siedlung mit innovativem Siedlungsneubau und qualitätsvolle Freiräumen entwickelt. Vgl. Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse».
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufzeigen des Baulandbedarfs und entsprechende Priorisierung der Neu-Entwicklungsareale</li> <li>– Erarbeiten eines Areal-Entwicklungsleitplans für eine etappierte Entwicklung auf der Grundlage der Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse» und den Ergebnissen der Partizipation zum räumlichen Entwicklungskonzepts REK</li> <li>– Durchführen eines gesonderten Partizipationsprozesses zum Areal-Entwicklungsleitplan</li> <li>– Einzonen mit dem Erlass einer neuen besonderen baurechtlichen Ordnung (d.h. Ablösen der zurückgestellten ZPP L) auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> <li>– Aufrechterhalten resp. Ergänzen des Eintrags des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse»</li> <li>• Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie sozialräumlichen Themen</li> <li>• Definieren einer sozialverträglichen Nutzung (u.a. Belebung durch Durchmischung, Gemeinde der kurzen Wege, ...)</li> <li>• Entwerfen einer Bebauung («Körnung», Geschossigkeit, Baugestaltung, ...) mit Bezug zur Lage am Siedlungsrand resp. am Naherholungsraum und Sportcluster «Ittigenfeld» (M_5.2.2) sowie zur bebauten Umgebung</li> <li>• Gestalten von qualitätsvollen Freiräumen (als Ausgleich zur Verdichtung) unter Berücksichtigung einer hochwertigen Siedlungsökologie, der Klimaresilienz und dem Prinzip «Schwammstadt»</li> <li>• Entwerfen einer siedlungsorientierten Erschliessung</li> <li>• Festlegen eines hohen Energiestandards</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	r 3

### M\_5.2.1 Naherholungsraum und Sportcluster «Aareraum»

Gegenstand	Naherholungsraum und Sportcluster «Aareraum» gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Der Naherholungsraum und Sportcluster «Aareraum» wird als qualitätsvoller Freiraum für Naherholung, Sport und Freizeit sowie Natur gestaltet.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sichern des langfristigen Bestands des Naherholungsraums und Sportcluster als qualitätsvoller Freiraum für Naherholung, Sport, Freizeit und Natur.</li> </ul>
Priorität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Daueraufgabe</li> <li>– Hinweis: raumplanerische Umsetzung ist in der Uferschutzplanung erfolgt; Abschluss Realisierung im 2024/2025</li> </ul>

### M\_5.2.2 Naherholungsraum und Sportcluster «Ittigenfeld»

Gegenstand	Naherholungsraum und Sportcluster «Ittigenfeld» gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Der Naherholungsraum und Sportcluster «Ittigenfeld» wird als qualitätsvoller Freiraum für Naherholung, Sport und Freizeit gestaltet. Er bildet den Siedlungsrand zum Ittigenfeld.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeiten eines Areal-Entwicklungsleitplans für eine etappierte Entwicklung auf der Grundlage der Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse» und den Ergebnissen der Partizipation zum räumlichen Entwicklungskonzepts REK</li> <li>– Durchführen eines gesonderten Partizipationsprozesses zum Areal-Entwicklungsleitplan</li> <li>– Einzonen mit dem Erlass einer neuen besonderen baurechtlichen Ordnung (d.h. Ablösen der zurückgestellten ZPP L) auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> <li>– Aufrechterhalten resp. Ergänzen des Eintrags des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Vertiefungsstudie «Jurastrasse/Chasseralstrasse»</li> <li>• Gestalten eines qualitätsvollen Siedlungsrandes (Übergang Siedlungsgebiet zum Landschaftsraum «Ittigenfeld»)</li> <li>• Bereitstellen einer angemessenen Parkieranlage für den motorisierten Verkehr und Velos</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	2

### M\_5.2.3 Naherholungsraum «Mannenbergr»

Gegenstand	Naherholungsraum «Mannenbergr» gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Der Naherholungsraum «Mannenbergr» wird – als Nachnutzung des Areals des ehem. Wasserreservoirs – als qualitätsvoller Freiraum für Naherholung und Freizeit gestaltet. Vgl. Vertiefungsstudie «Mannenbergr».
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeiten eines Freiraumkonzept bzw. -projekts auf der Grundlage der Vertiefungsstudie «Mannenbergr», der Rahmenbedingungen (insb. schützenswertes Baudenkmal, neue DRM-Station mit Schutzbereichen, Sperrflächen Leitungen WVRB) und den Ergebnissen der Partizipation zum räumlichen Entwicklungskonzepts REK</li> <li>– Sicherstellen einer angemessenen freiraumgestalterischen Qualitätssicherung unter Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege</li> <li>– Entwicklungsprinzipien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Vertiefungsstudie «Mannenbergr»</li> <li>• Vgl. NFA-Projekteingabe 2025-2028 Aufwertungsmassnahme Teilprogramm «Schützenswerte Landschaften/Landschaftsqualität» mit folgenden Projektzielen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwickeln einer siedlungsnaher, offener und zusammenhängender Aussenräume (Allmend) mit hoher landschaftsgestalterischer Qualität mit Fokus auf Begegnungs-, Freizeit- und Aufenthaltsqualität</li> <li>• Fördern der Biodiversität im Siedlungsgebiet und Vernetzen der Lebensräume für Flora und Fauna</li> <li>• Verbessern des Zugangs zu Grün- und Freiräumen zu Fuss und mit dem Velo sowie insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen</li> <li>• Integrieren der Elemente des Baudenkmals «Wasserreservoir» in die Landschaftsgestaltung</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

**M\_5.2.4 Naherholungsraum «Tschirggi/ Schärme»**

Gegenstand	Naherholungsraum «Tschirggi/ Schärme» gestalten
Entwicklungsvorstellungen	Der Naherholungsraum «Tschirggi/ Schärme» wird als qualitativvoller Freiraum für Naherholung, Freizeit sowie Natur gestaltet.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erarbeiten eines Areal-Entwicklungsleitplans für eine etappierte Entwicklung auf der Grundlage der Ergebnisse der Partizipation zum räumlichen Entwicklungskonzepts REK</li> <li>– (Etappiertes) Umzonen in eine den Entwicklungsvorstellungen entsprechende Nutzungszone oder besondere baurechtliche Ordnung</li> <li>– Eintragen des Entwicklungsareals im RGSK BM</li> <li>– Entwicklungsprinzipien: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigen der landwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>• Erhalten der ortsbildprägenden und siedlungsgliedernden Grünräume in der Hanglage</li> <li>• Erschliessung ausschliesslich auf den Fuss- und Veloverkehr sowie den Unterhalt orientiert ist</li> <li>• Bereitstellen einer angemessenen Parkieranlage für Velos</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	2 oder 3

## Strategie «Siedlungsschwerpunkte / Quartierzentren»

### M\_6.1.1 Siedlungsschwerpunkt «Worblaufen»

Gegenstand	Siedlungsschwerpunkt «Worblaufen» stärken
Entwicklungsvorstellungen	An den drei S-Bahnstationen werden die Siedlungsschwerpunkte für die Funktionen Einkauf, Dienstleistung, Quartier-Treffpunkt, Mobilität gestärkt und somit die Quartiersversorgung konzentriert (Gemeinde der kurzen Wege) und das Umfeld und die Zugänge der S-Bahnstationen belebt und aufgewertet.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Richtplan «ESP Ittigen-Worblaufen»</li> <li>– Umsetzen im ESP-Richtplan und den besonderen baurechtlichen Ordnungen</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_4.1</li> <li>• Anordnung publikumsorientierter Angebote und Nutzungen sowie kulturelle Angebote im Erdgeschoss, Unternehmensdienstleistungsnutzungen, Dienstleistungen und urbanes Wohnen in den Obergeschossen</li> <li>• Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/-flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung</li> <li>• Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Siedlungsschwerpunkts «ESP Ittigen-Worblaufen»</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

### M\_6.1.2 Siedlungsschwerpunkt «Papiermühle»

Gegenstand	Siedlungsschwerpunkt «Papiermühle» stärken
Entwicklungsvorstellungen	An den drei S-Bahnstationen werden die Siedlungsschwerpunkte für die Funktionen Einkauf, Dienstleistung, Quartier-Treffpunkt, Mobilität gestärkt und somit die Quartiersversorgung konzentriert (Gemeinde der kurzen Wege) und das Umfeld und die Zugänge der S-Bahnstationen belebt und aufgewertet.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vgl. Richtplan «ESP Ittigen-Worblaufen»</li> <li>– Umsetzen im ESP-Richtplan und den besonderen baurechtlichen Ordnungen</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_4.1</li> <li>• Anordnung publikumsorientierter Angebote und Nutzungen sowie kulturelle Angebote im Erdgeschoss, Unternehmensdienstleistungsnutzungen, Dienstleistungen und urbanes Wohnen in den Obergeschossen</li> <li>• Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/-flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung</li> <li>• Erhalten der ortsbildprägenden und siedlungsgliedernden Grünräume in der Hanglage</li> <li>• Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Siedlungsschwerpunkts «ESP Ittigen-Papiermühle»</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	1

### M\_6.1.3 Siedlungsschwerpunkt «Station Ittigen – Talgut-Zentrum»

Gegenstand	Siedlungsschwerpunkt «Station Ittigen – Talgut-Zentrum» stärken
Entwicklungsvorstellungen	An den drei S-Bahnstationen werden die Siedlungsschwerpunkte für die Funktionen Einkauf, Dienstleistung, Quartier-Treffpunkt, Mobilität gestärkt und somit die Quartiersversorgung konzentriert (Gemeinde der kurzen Wege) und das Umfeld und die Zugänge der S-Bahnstationen belebt und aufgewertet.
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Talgutzentrum-Mitte/West: Erlass einer neuen besonderen baurechtlichen Ordnung auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> <li>– Entwicklungsprinzipien:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vgl. Entwicklungsprinzipien M_4.1</li> <li>• Anordnung publikumsorientierter Angebote und Nutzungen sowie kulturelle Angebote im Erdgeschoss, Unternehmensdienstleistungsnutzungen, Dienstleistungen und urbanes Wohnen in den Obergeschossen</li> <li>• Fördern von attraktiven, öffentlichen Freiräumen (multifunktionale Aktivitäts-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen, Spielplätze/-flächen) für unterschiedliche Nutzergruppen mit entsprechender Lage, Abmessung, Gestaltung und Möblierung</li> <li>• Erhalten der ortsbildprägenden und siedlungsgliedernden Grünräume in der Hanglage</li> <li>• Fördern von Zwischennutzungen von Arealen für die Belebung des Siedlungsschwerpunkts «Station Ittigen – Talgut-Zentrum»</li> </ul> </li> </ul>
Priorität	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 1</li> <li>– Talgutzentrum-Ost und Knoten Station Ittigen: raumplanerische Umsetzung in besonderen baurechtlichen Ordnungen erfolgt</li> </ul>

### M\_6.2.1 Quartierzentrum «Kappelisacker»

Gegenstand	Quartierzentrum «Kappelisacker» stärken
Entwicklungsvorstellungen	Die Quartierzentren im «Kappelisacker» und im «Eyfeld» werden für die Funktionen Quartier-Treffpunkt, Mobilität, Basisstufe/Kindergarten gestärkt und die Quartiersversorgung konzentriert (Gemeinde der kurzen Wege).
Leitidee der Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Umzonen von entsprechenden Arealen in eine Zone für öffentliche Nutzung für Schul- und Quartiernutzungen auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)</li> </ul>
Priorität	1

### M\_6.2.2 Quartierzentrum «Eyfeld»

Gegenstand	Quartierzentrum «Eyfeld» stärken
Entwicklungsvorstellungen	Die Quartierzentren im «Kappelisacker» und «im Eyfeld» werden für die Funktionen Quartier-Treffpunkt, Mobilität, Basisstufe/Kindergarten gestärkt und die Quartiersversorgung konzentriert (Gemeinde der kurzen Wege).
Leitidee der Umsetzung	– Umzonen der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 717 in eine Zone für öffentliche Nutzung für Schul- und Quartiernutzungen auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 99a Abs. 1 Lit. a oder b BauV (Wettbewerb nach SIA 142 oder Studienauftrag nach SIA 143)
Priorität	1