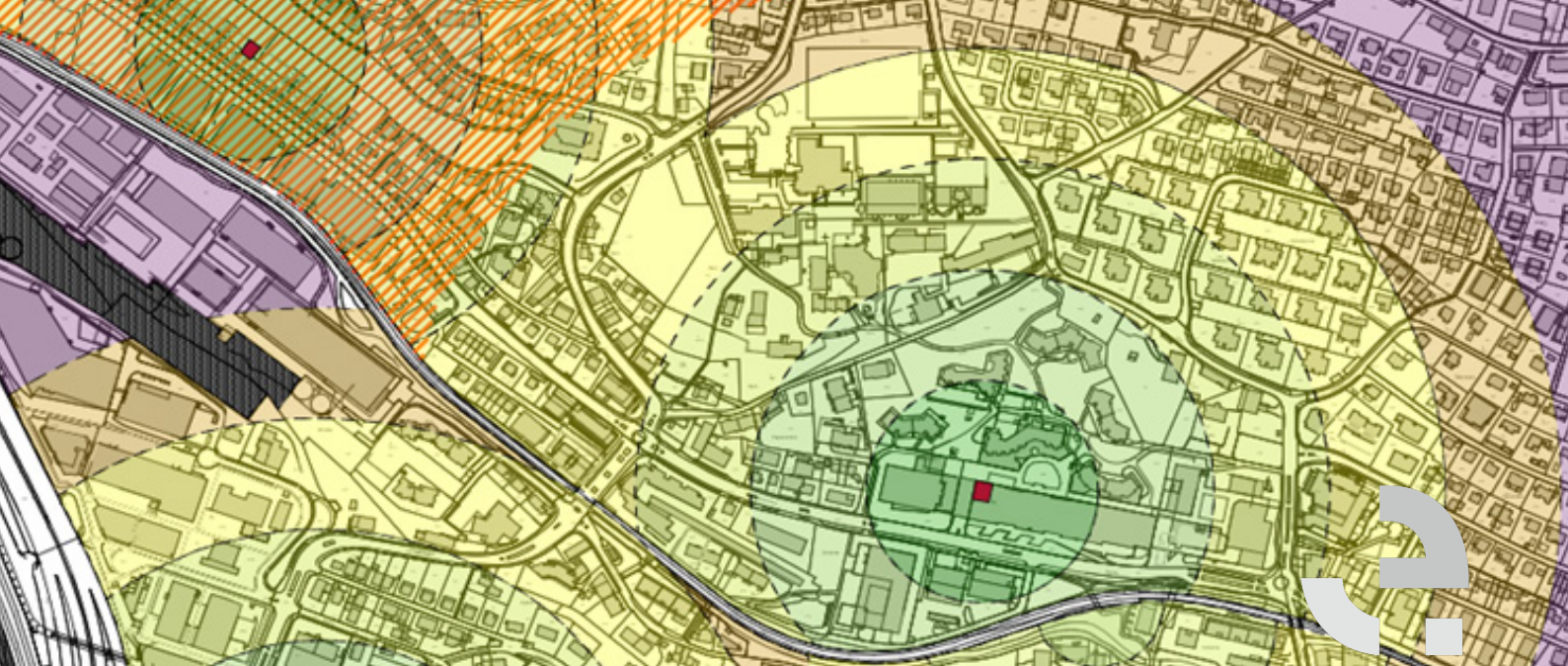


Gemeinde

Ittigen

ehrlich
engagiert
stark

Teilstrategie Wohnen, Wohnbau- und Bodenpolitik

29. Oktober 2025

IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Gemeinde Ittigen
Bereich Planung
Rain 7
3063 Ittigen

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Sebastian Mävers, Dipl.-Ing. Architekt
Mario Saurer, MAS Architektur

Abbildung Titelseite: ecoptima ag

Datei: 08484_Teilstrategie Wohnen Ittigen_260218.docx



INHALT

1.	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziel und Zweck	5
1.3	Entwicklungsprozess	5
2.	EINBETTUNG UND ABGRENZUNG	6
3.	ZIELE	6
4.	BESTANDES- UND BEDARFSANALYSE	7
5.	STRATEGIE	7
6.	MASSNAHMENANSÄTZE	8
7.	GENEHMIGUNG	10

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Gesamtschweizerische Situation	Die Schweizer Immobilienwirtschaft steht vor komplexen Herausforderungen. Der bereits langjährig andauernde Wohnungsmangel in vielen Regionen verschärft sich weiter, bedingt durch einen steigenden Wohnflächenbedarf, die anhaltende Bevölkerungszunahme, den demografischen Wandel und eine zunehmende Individualisierung der Lebensentwürfe. Gleichzeitig sind Bodenressourcen begrenzt und die Verknappung des verfügbaren Wohnraums hat eine Verteuerung zur Folge, die es bis in den Mittelstand hinein zunehmend schwierig macht, Mieten zu zahlen oder gar Eigentum zu erwerben.
Wohnraum steht unter Druck	Dieser Druck auf den Wohnraum erstreckt sich von den urbanen Zentren bis in die Agglomeration. Insbesondere trifft dies auch die Gemeinde Ittigen: Während bis 2010 die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stagnierte, stieg sie in den letzten 15 Jahren mit durchschnittlich knapp 0.4% pro Jahr nur moderat auf die aktuelle Zahl von ca. 11'500 an. Die Entwicklung des Wohnbaus verlief in derselben Zeit aber im Vergleich zu Kanton und Region Bern nur unterdurchschnittlich (0.8% pro Jahr). Insbesondere die Zahl der Arbeitsplätze nahm im selben Zeitraum hingegen stark zu auf heute ca. 13'000. Diese Faktoren führten zu einem Preisanstieg für Wohnraum um mehr als 20% über die letzten fünf Jahre.
Sanierungen mit dem Risiko der Gentrifizierung	Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Wohnungsbestand zu grossen Teilen aus den 60er, 70er und 80er Jahren stammt. Insbesondere die Gesamtüberbauungen sind von vielen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen geprägt. Diese zeichnen sich durch einen hohen Sanierungsbedarf (Küche, Bad, Energie, Layout) aus. Einst für Familien des Mittelstandes gebaut, werden sie aufgrund des Alters und des baulichen Standards heute vielfach von Menschen bewohnt, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Die Altbauten werden sukzessive saniert und auf den aktuellen Standard angepasst, was üblicherweise einen stärkeren Preisanstieg der Mieten und eine Verdrängung der bisherigen Bewohnerschaft nach sich zieht.
Angebotsdefizite in verschiedenen Lebensphasen	Zum Wohnungsbestand gehören auch viele Einfamilienhäuser , deren Eigentümer tendenziell in ein Alter kommen, in dem die Liegenschaft überdimensioniert ist und zu einer Last werden kann, während Familien keinen bezahlbaren Wohnraum finden. Es fehlt auch an geeigneten und bezahlbaren Wohnungen, die im Alter eine valable Alternative zum eigenen Haus darstellen. Eine grosse Nachfrage, die vom Wohnungsmarkt nur unzureichend gedeckt wird, besteht vor allem nach grösseren Wohnungen für Familien und kleineren, gut ausgestatteten Wohnungen für ältere Menschen und/oder Singles.
Ittigens Stärken	Die Gemeinde Ittigen ist stolz auf ihre Lebensqualität , die massgeblich auf der Nähe zur Stadt Bern und grosszügigen Erholungsräumen, einer modernen Infrastruktur, prosperierenden Unternehmen aber letztlich auch auf sozialer Vielfalt mit einem genügend grossen und attraktiven Wohnungsangebot basiert.

1.2 Ziel und Zweck

Entwicklung lenken	Die aufgezeigten Rahmenbedingungen verlangen nach einer abgestimmten Strategie , die sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die Notwendigkeit einer nachhaltigen Raumentwicklung berücksichtigt. Unsere Gemeinde ist gefordert, mit innovativen Lösungen im Wohnungsbau, einer klugen Bodennutzung und gezielten Fördermassnahmen den sozialen Ausgleich zu wahren und lebenswerten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern. Nur so können wir die Lebensqualität erhalten sowie die Attraktivität unserer Gemeinde langfristig bewahren und stärken.
Balance und Zielorientierung	Das vorliegende Papier bezweckt die politische Konsolidierung der Wohnbau- und Bodenpolitik, die es dem Gemeinderat und der Verwaltung erlaubt, zielgerichtet in diesem Sinne die Weiterentwicklung der Gemeinde voranzutreiben.
Transparenz	Die Teilstrategie erläutert und plausibilisiert das Handeln des Gemeinderats namentlich auf den Gebieten der aktiven Bodenpolitik, der sozialen Infrastruktur und der Wohnraumförderung.

1.3 Entwicklungsprozess

Vorliegende Teilstrategie ist das Resultat eines langjährigen Entwicklungsprozesses:

- 2017 liess der Gemeinderat einen ersten statistischen Grundlagenbericht erarbeiten.
- Im Februar 2018 wurden darauf aufbauend «Erkenntnisse und Handlungsbedarf» definiert. Wichtige Punkte betreffen die Soziodemographie und das Wohnungswesen.
- Im Januar 2024 genehmigte der Gemeinderat die Liegenschaftsstrategie für Grundstücke im Finanzvermögen und beauftragte das Departement Planung und Umwelt einen ergänzenden Mitbericht zu erarbeiten, mit dem Ziel, flankierende Aussagen zur Bodenpolitik der Gemeinde zu formulieren.
- Im März 2024 genehmigte der Gemeinderat den Mitwirkungsbericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept REK «Ittigen 2040» mit dem Massnahmenkonzept Siedlung und den dazugehörenden Richtplänen. Im Mai 2024 gab der Gemeinderat die Richtpläne z.Hd. der kantonalen Vorprüfung frei. Im REK werden die Entwicklungsziele zur Siedlung im Allgemeinen und zum Wohnen im Speziellen festgelegt.
- Im Dezember 2024 verabschiedete der Gemeinderat eine erste konsolidierte Fassung der Teilstrategie und erteilte der Verwaltung den Auftrag, ein Umsetzungskonzept mit Massnahmen auszuarbeiten.

Im Februar 2026 verabschiedete und veröffentlichte der Gemeinderat vorliegende Teilstrategie. Sie basiert auf der Fassung vom Dezember 2024, berücksichtigt aber die bei der Erarbeitung des Umsetzungskonzeptes gewonnenen Erkenntnisse.

2. EINBETTUNG UND ABGRENZUNG

Die Strategie «Wohnen, Wohnbau- und Bodenpolitikpolitik» ist Teil einer Gesamtstrategie zur Weiterentwicklung der Gemeinde. Sie soll einen **Beitrag zu einer sozialen, umweltfreundlichen und wirtschaftlich gut funktionierenden Gemeinde** leisten. Sie ist eingebettet in ein behördenverbindliches Gesamtwerk aus Leitbildern, Strategien und Konzepten des Gemeinderats. Dies umfasst insbesondere:

- Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) «Ittigen 2040» mit dem Massnahmenkonzept Siedlung und den dazugehörigen Richtplänen, Landschaft, Verkehr und Mobilität und Energie (Stand Beschluss Dezember 2025)
- Altersleitbild 2019+ (Mai 2019)
- Integrationsleitbild (Oktober 2020)
- Konzept «Frühe Kindheit Ittigen» (Mai 2020)

Zudem besteht ein enger Bezug zur Quartierentwicklung der Gemeinde.

Die Teilstrategie soll ältere Konzepte und Strategien nicht ersetzen sondern inhaltlich ergänzen. Themen, die mehrere Konzepte betreffen, werden spezifisch konkretisiert und eingeordnet. Sollten sich daraus Widersprüche ergeben, so gilt das jeweils aktuellere Dokument.

Dieses Dokument wird durch ein Umsetzungskonzept mit konkreten Massnahmen ergänzt. Darin werden das operative Vorgehen und die Koordination zwischen den beteiligten Abteilungen beschrieben. Da es ebenso Verhandlungspositionen und die Kooperation mit privaten Akteuren definiert, ist es als verwaltungsintern klassifiziert.

3. ZIELE

1. Ittigen strebt ein breites Angebot an Wohnungen für **alle Altersgruppen und soziale Schichten** an (REK), um die soziale Vielfalt zu erhalten.
2. Ittigen soll eine attraktive Gemeinde bleiben, in der **Arbeiten, Wohnen und Versorgungseinrichtungen** gewährleistet sind. Hierzu soll der Wohnungsbestand mit der **Entwicklung der Arbeitsplätze** schritthalten. Die räumliche Organisation orientiert sich am Konzept der **10-Minuten-Nachbarschaften**, um lebenswerte Quartiere zu schaffen und die Verkehrsentwicklung zu dämpfen.
3. Ittigens Entwicklung konzentriert sich prioritär auf das heutige Siedlungsgebiet (**Innenentwicklung**). Eine Ausnahme bildet die langfristig anzustrebende Einzonung und Entwicklung der Areale «Jurastrasse» und «Chasseralstrasse» (REK).

4. BESTANDES- UND BEDARFSANALYSE

- Es wird von einem **Fortschreiten der** eingangs ausgeführten **Trends** ausgegangen.
- Bereits heute weist die Gemeinde ein **Defizit an Wohnangeboten im mittleren und oberen Preissegment** auf. Dies betrifft vorwiegend Familien, aber auch ältere Menschen, die von einer grösseren in eine kleinere Wohnung wechseln möchten.
- Ein sich vergrösserndes Defizit auch im **unteren Preissegment** ist durch die kontinuierlichen Sanierungsaktivitäten zu erwarten.
- **Gemeinnütziges Wohnen** ist in der Gemeinde nicht stark vertreten. Durch die fast ausschliesslich kommerzielle Bautätigkeit ist der Anteil am Gesamtwohnungsbestand kontinuierlich **geschrumpft** und befindet sich derzeit bei unter 2%. Es gibt gemeinnützige Trägerschaften in der Region, die preisgünstigen Wohnraum schaffen und sich eines wachsenden Zulaufs erfreuen. In direkter Konkurrenz mit kommerziellen Akteuren können sich gemeinnützige Organisationen aber oft nicht durchsetzen.

5. STRATEGIE

Nachfolgende strategische Stossrichtungen bilden keine priorisierte, sondern eine thematisch organisierte Reihenfolge:

1. Ittigen betreibt eine **aktive Bodenpolitik** zur Verfolgung verschiedener Ziele im öffentlichen Interesse. Im Vordergrund steht dabei die Sicherstellung einer **ausgewogenen Sozialstruktur in den Quartieren** und ein genügend umfangreiches und vielfältiges **Wohnungsangebot**. Die Handlungsfelder sind neben der Raumordnungspolitik auch Arealentwicklungen und Einflussnahmen auf Transaktionen im Immobilienmarkt bzw. das eigene Portfolio.
2. Die **Entstehung neuer Wohnungen** soll vorrangig an zentralen, gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten erfolgen. Im Fokus stehen dabei die **Umgebungen der Bahnstationen** Worblafen, Papiermühle und Ittigen.
3. Mittels Erhöhung des Wohnungsangebots soll ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage gefördert und damit zur Senkung der **Wohnungspreise** beigetragen werden.
4. Der **Anteil gemeinnützigen Wohnens** soll auf einen Anteil von 5% am Gesamtbestand erhöht werden¹. Mit der Umsetzung der Einzonung und Entwicklung der Areale «Jurastrasse» und «Chasseralstrasse» erscheint dies realisierbar. Damit soll insbesondere ein genügend grosses Angebot preisgünstigen Wohnraums erreicht, aber auch ein Beitrag zur Vielfalt des Wohnungsangebots und gemeinschaftlicher Wohnmodelle geleistet werden.
5. Der **Generationenwechsel in den Quartieren** soll stimuliert und unterstützt werden, damit geeignete Häuser und Wohnungen auch von Familien genutzt werden können.
6. **Generationenübergreifende Wohnmodelle** werden gefördert, sei dies im Rahmen von Sanierung oder Neubauten bzw. Überbauungen.

¹ Zur Einordnung: Kanton Bern 3%, Biel 15%, Bern und Thun je 10%, Köniz <5%

7. An zentralen Lagen ist ein **höherer Anteil eher kleinerer Wohnungen für ältere Menschen und/oder Singles** vorzusehen. Wenn Areale in diesen Lagen sich gut für Familien eignen, kann hiervon abgewichen werden.
8. Die **Sanierung** des Wohnungsbestandes im Rahmen grosszyklischer Erneuerungen und Anpassung an aktuelle Standards soll stetig fortgesetzt werden. Die Erneuerung von Gebieten soll aber **sozialverträglich** erfolgen. Leerkündigungen stellen für sozial schwache Bewohnende ein existenzielles Risiko dar und sind für Vermietende zunehmend ein Reputations- und Projektrisiko. Eigentümerschaften – insbesondere eines grösseren regionalen Portfolios – sind dazu angehalten, der Bewohnerschaft Ausweichmöglichkeiten während der Bautätigkeit anzubieten und die Rückkehr in das bisherige Wohnumfeld nach deren Abschluss zu ermöglichen. Die Gemeinde kann bei frühzeitiger Information die Vermietenden dabei unterstützen, soziale Härtefälle zu vermeiden bzw. abzufedern und damit auch die **Akzeptanz grösserer Sanierungsvorhaben** zu verbessern.
9. Die Quartiere sollen eigene Charaktere und Identitäten entwickeln, die das Heimatgefühl und die **Identifikation der Bewohnenden mit ihrer Nachbarschaft** fördern. Dabei ist eine angemessene Durchmischung nach Altersgruppen, sozialen Schichten und Segmenten anzustreben.
10. Die **soziale und freiräumliche Infrastruktur** soll so auf die **Quartiere** verteilt werden, dass diese sich weitgehend selbst versorgen können. Damit werden Nachbarschaften und soziale Verantwortung gestärkt. Dies umfasst namentlich Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Spielplätze sowie Freiräume für alle Altersgruppen und Orte für Begegnung und Austausch. Einer Zentralisierung von Funktionen wird dort der Vorzug eingeräumt, wo für mehrere Quartiere ein gemeinsamer Bedarf zweckmässig gedeckt werden kann, oder die öffentlichen Tätigkeiten deutlich rationeller erfolgen können.
11. Das Wohnumfeld soll individuelle sowie gemeinschaftliche **Aneignungs- und Entfaltungsmöglichkeiten** bieten. Die Einwohnerinnen und Einwohner werden ermuntert, sich sozial für ihre Nachbarschaften zu **engagieren**.

6. MASSNAHMENANSÄTZE

Nachfolgende Massnahmen bilden keine priorisierte, sondern eine thematisch organisierte Reihenfolge:

- **Eine Aktive Rolle der Gemeinde bei der Förderung von Liegenschaftssanierungen** mit dem Ziel, ein attraktives, breites und günstiges Angebot zu erhalten und auszubauen. Regelmässige Bedürfniserfassung, Koordination und Absprache mit Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen mit Grundeigentum.
- **Gemeindeeigenes Land** wird nur in begründeten Ausnahmefällen vollständig veräussert. Stattdessen sollen über die Abgabe im Baurecht stetigen Einnahmen und langfristiger Einflussnahme auf die Entwicklung der Vorzug gegeben werden.
- **Kauf von Schlüsselparzellen zur Steuerung von Arealentwicklungen.** Anschliessend vorzugsweise Abgabe im Baurecht.
- Werden grössere Entwicklungs- und Wertpotenziale nicht von privaten Akteuren wahrgenommen oder droht der Verfall wichtiger Lagen, nimmt die Gemeinde Einfluss. Vorrangig erfolgt

dies über **Schlüsselliegenschaften**, die sie zu diesem Zweck kauft, arrondiert, entwickelt und wiederverkauft. Dabei besteht das Ziel nicht in der Vergrösserung des gemeindeeigenen Portfolios, sondern der Steuerung der Gemeindeentwicklung im öffentlichen Interesse.

- **Qualitätssichernde Verfahren** sind nicht nur für eine attraktiv gebaute Umwelt ein wichtiges Instrument. Sie dienen auch der Steuerung des Nutzungsangebots und der optimalen Organisation von Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen. Sie sind ein wesentliches Element bei Arealentwicklungen, werden aber auch bei anspruchsvollen Einzelentwicklungen unterstützt.
- **Arealplanungen** erfolgen im Rahmen qualitätssichernder Verfahren. In den Wettbewerbsprogrammen sind geeignete Vorgaben im öffentlichen Interesse, namentlich zu Spielplätzen, Siedlungsfreiräumen, Gemeinschaftsräumen, Wohnungsmix und Miete/Eigentum zu machen.
- **Arealentwicklungen** erfolgen prioritär **partnerschaftlich mit privaten Akteuren**, nicht aber ohne dabei wichtige öffentliche Interessen mit vorrangigem Bezug zum Wohnungsangebot und der Quartiersversorgung mit sozialer und Freirauminfrastruktur zu berücksichtigen. Die Gemeinde und Entwicklungsträgerschaften verständigen sich dabei über Wohnungsmix (z.B. im Wettbewerbsprogramm), die Frage nach Miete oder Eigentum (Auswirkung auf die Mehrwertabschöpfung) und Anteile preisgünstigen bzw. gemeinnützigen Wohnens. Die Ziele und die Form der Zusammenarbeit werden in Planungsvereinbarungen festgelegt.
- **Einzonung** und Entwicklung der Areale «Jurastrasse» und «Chasseralstrasse» eignen sich für ein breites Spektrum an Wohnungen. Auch bezüglich der Eigentumsstrukturen wird ein breites Spektrum angestrebt.
- **Fortsetzung und Intensivierung der Aktivierung und Stärkung der Wohnbautätigkeit:** Der Schwerpunkt liegt auf Arealentwicklungen, aber auch in Regelzonen sollen Potenziale aktiviert werden. Die Gemeinde analysiert den Bedarf in den Quartieren und macht diesen in Vereinbarungen mit privaten oder gemeinnützigen Akteuren geltend.
- Die Gemeinde koordiniert ihre Tätigkeiten mit **Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen**, die Liegenschaftseigentümerinnen sind. Über die politischen, finanziellen und planerischen Rahmenbedingungen sowie die Weitergabe bzw. Vermittlung von Land fördert die Gemeinde die Schaffung **kostengünstigen und gemeinnützigen Wohnens**.
- **Förderung des Angebots altersgerechten Wohnens:** Das Angebot ist an geeigneten Lagen auszubauen, um das Angebot für die jeweiligen Lebensabschnitte zu verbessern. Damit auch indirekte Förderung der Bereitstellung geeigneter Wohnungen für Familien. Generationenübergreifende Wohnformen und organisatorische Synergien sind bevorzugt zu fördern.
- **Soziale Infrastruktur:** Jedes Quartier verfügt über einen Quartierort, einen öffentlichen Spielplatz (im Besitz der Gemeinde oder mittels Dienstbarkeiten gesichert), öffentliche Naherholungsräume, die Möglichkeit, Räumlichkeiten zu nutzen. Anzustreben ist, dass jedes Quartier über eine KITA verfügt.
- **Kinder- und Jugendfachstelle** «Kijufa»: Eine mindestens mittelfristige Standortsicherung ist vorzunehmen.
- **Spielgruppen:** Private Initiativen und Trägerschaften werden aktiv unterstützt, um ein bedarfsgerechtes Versorgungsnetz zu erreichen.

Gemeinderat und Verwaltung konkretisieren diese Massnahmen und koordinieren deren Umsetzung.

7. GENEHMIGUNG

Beschlossen durch den Gemeinderat am

16.02.2026

GEMEINDERAT ITTIGEN
Der Präsident

Die Gemeindeschreiberin

sig. Thomas Stauffer

sig. Andrea Burkhardt