



Stadt Bern

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik

Arealentwicklung Mädergut: Masterplan



Montag, 11. August 2025, 17.30 bis 19.30 Uhr
QBB-Forum, Kirchgemeindehaus Bümpliz

Jonas Gurtner
Projektleiter Arealentwicklung, Immobilien Stadt Bern (ISB)

Anne Brandl
Bereichsleiterin Planung, Stadtplanungsamt Bern (SPA)



Inhalte der Präsentation



Luftaufnahme Mädergut Areal von Nordosten betrachtet



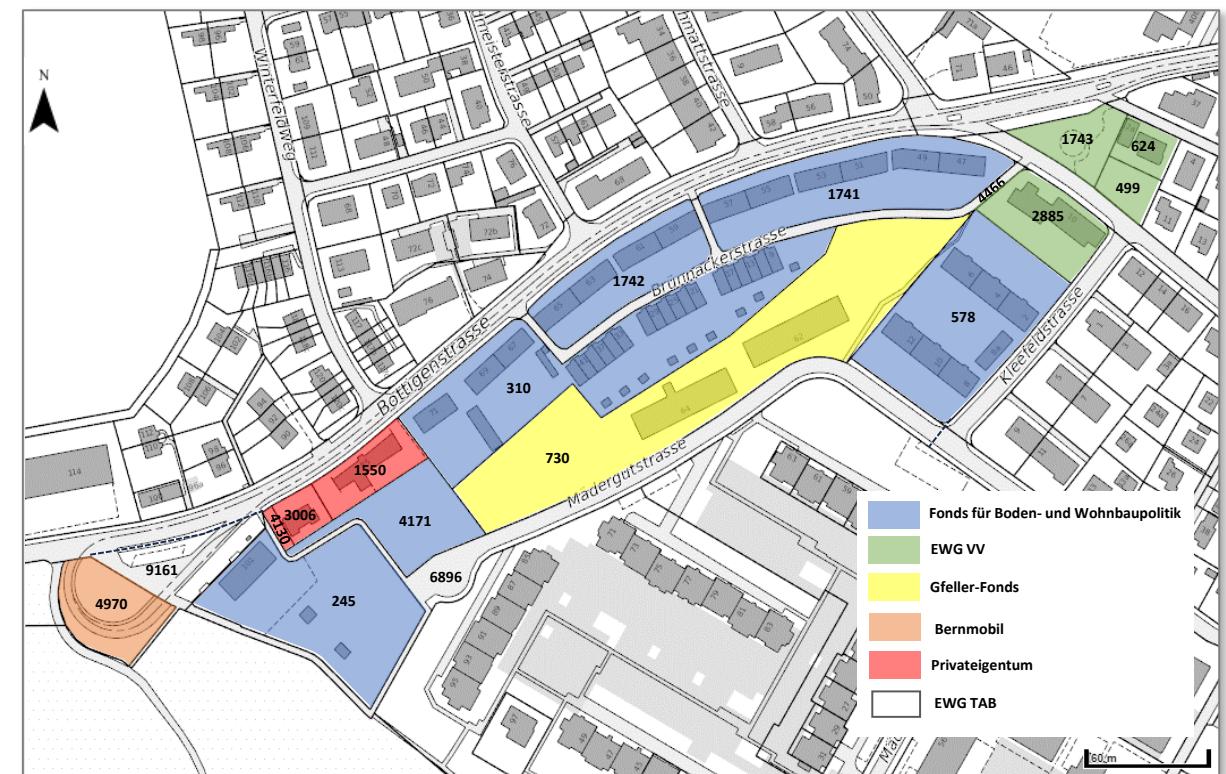


Ausgangslage

Situationsplan

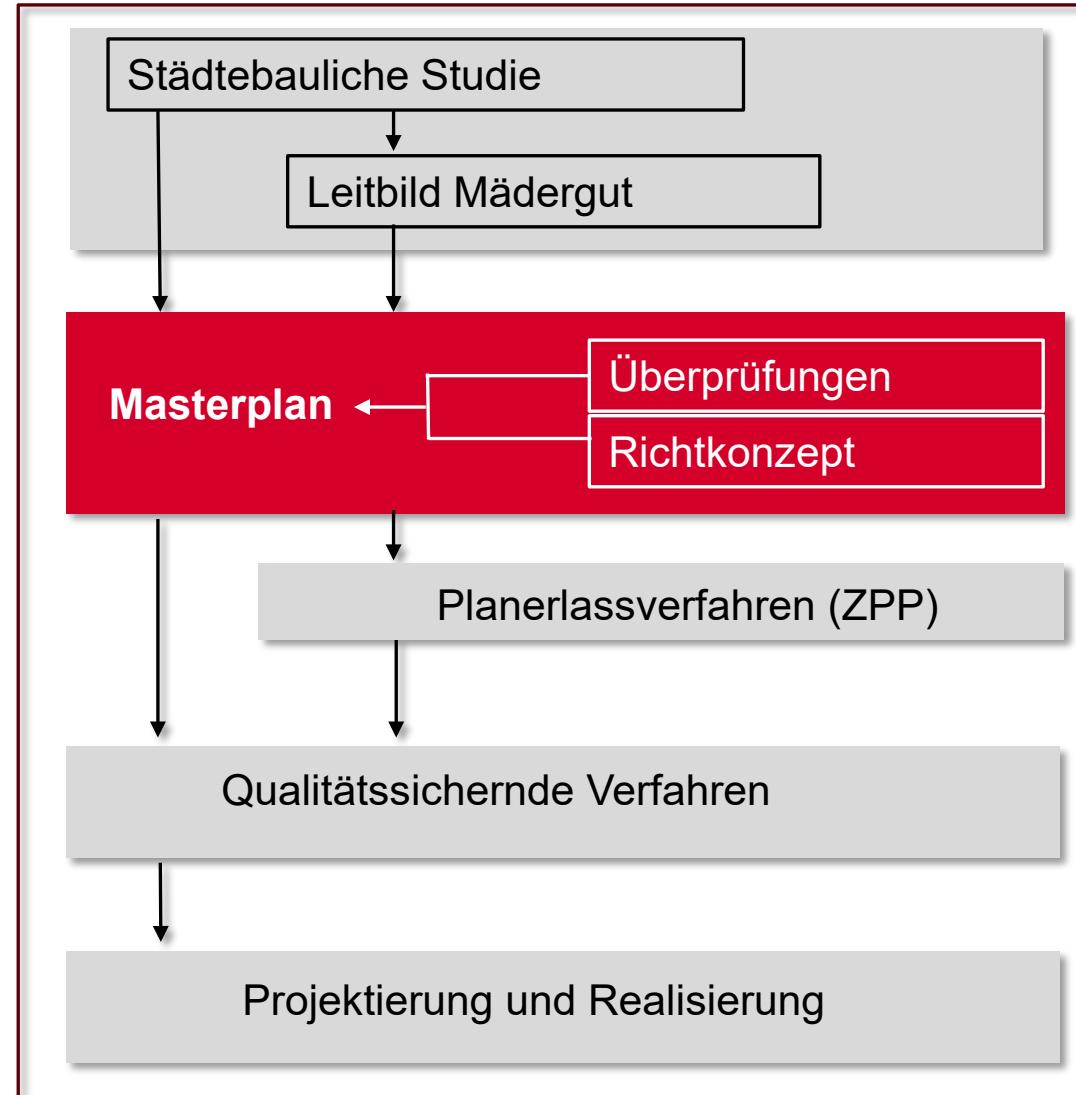


Parzellenplan mit Eigentumssituation



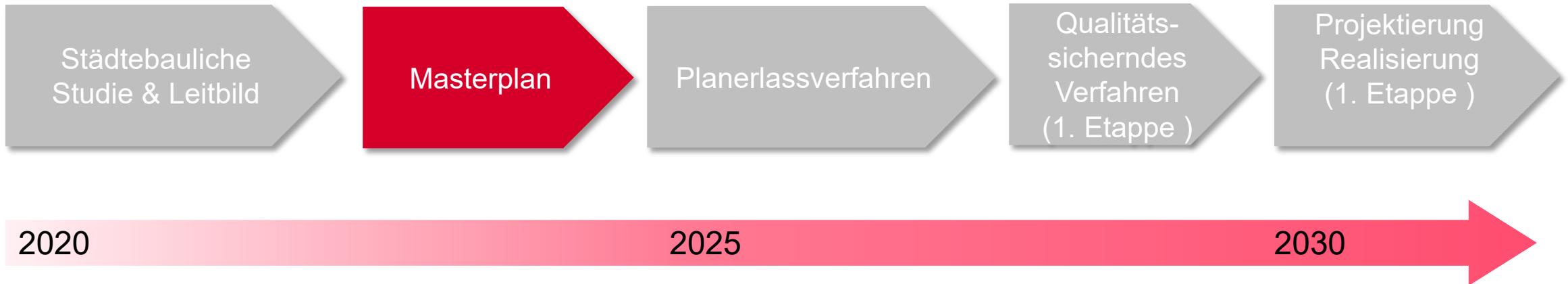
Ausgangslage

Planungsprozess

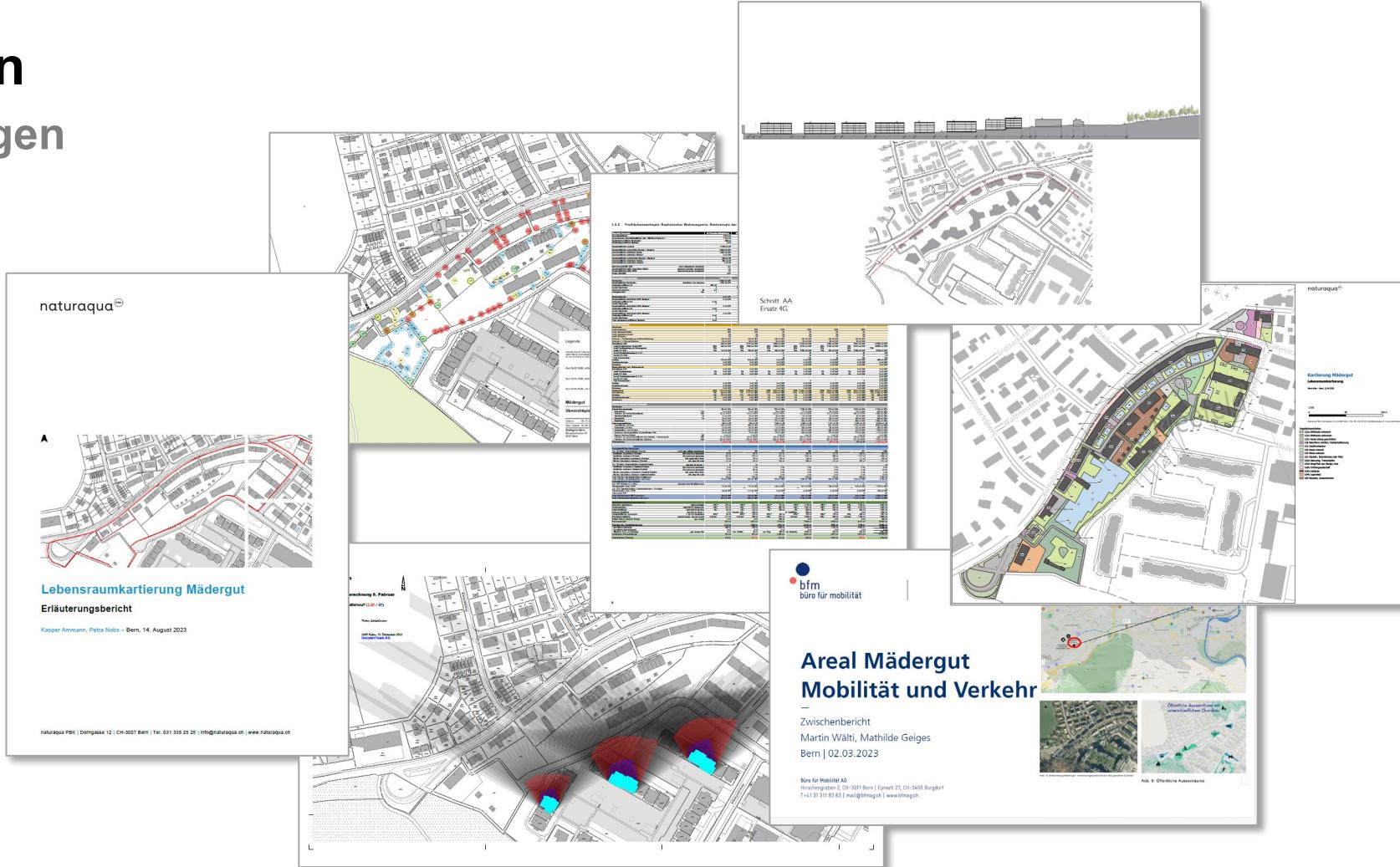


Ausgangslage

Aktueller Zeitplan des Gesamtprojekts



Masterplan Überprüfungen



naturaqua[®]

Lebensraumkartierung Mädergut
Erläuterungsbericht

Kasper Ammann, Petra Nobs – Bern, 14. August 2023

naturaqua PK | Domgasse 12 | CH-3007 Bern | Tel: 031 335 23 25 | info@naturaqua.ch | www.naturaqua.ch

1.3.2 Projektkennzeichnung: Realisierte Wohnungen, Reihenweise der Wohnungen

Schnitt AA Ersatz 4G

naturaqua[®]

Kartierung Mädergut

Areal Mädergut
Mobilität und Verkehr

Zwischenbericht
Martin Wälti, Mathilde Geiges
Bern | 02.03.2023

Büro für Mobilität AG
Hirschengraben 2, CH-3011 Bern | Lympett 27, CH-3440 Burgdorf
T: +41 31 311 81 63 | mail@bmag.ch | www.bmag.ch

Abb. 8: Öffentliche Außenräume



Masterplan

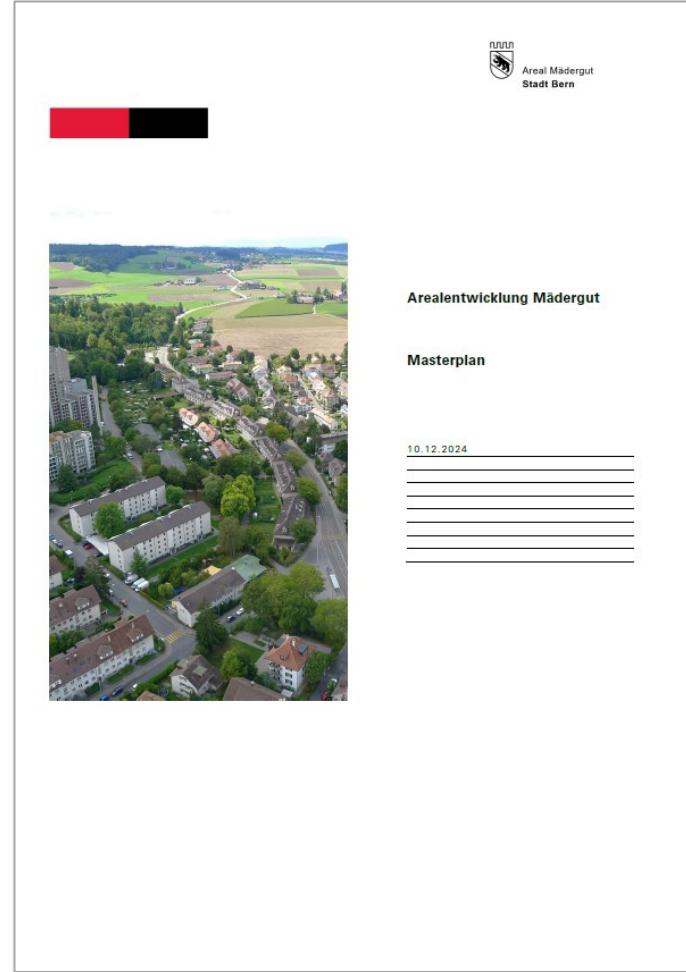
Richtkonzept





Masterplan

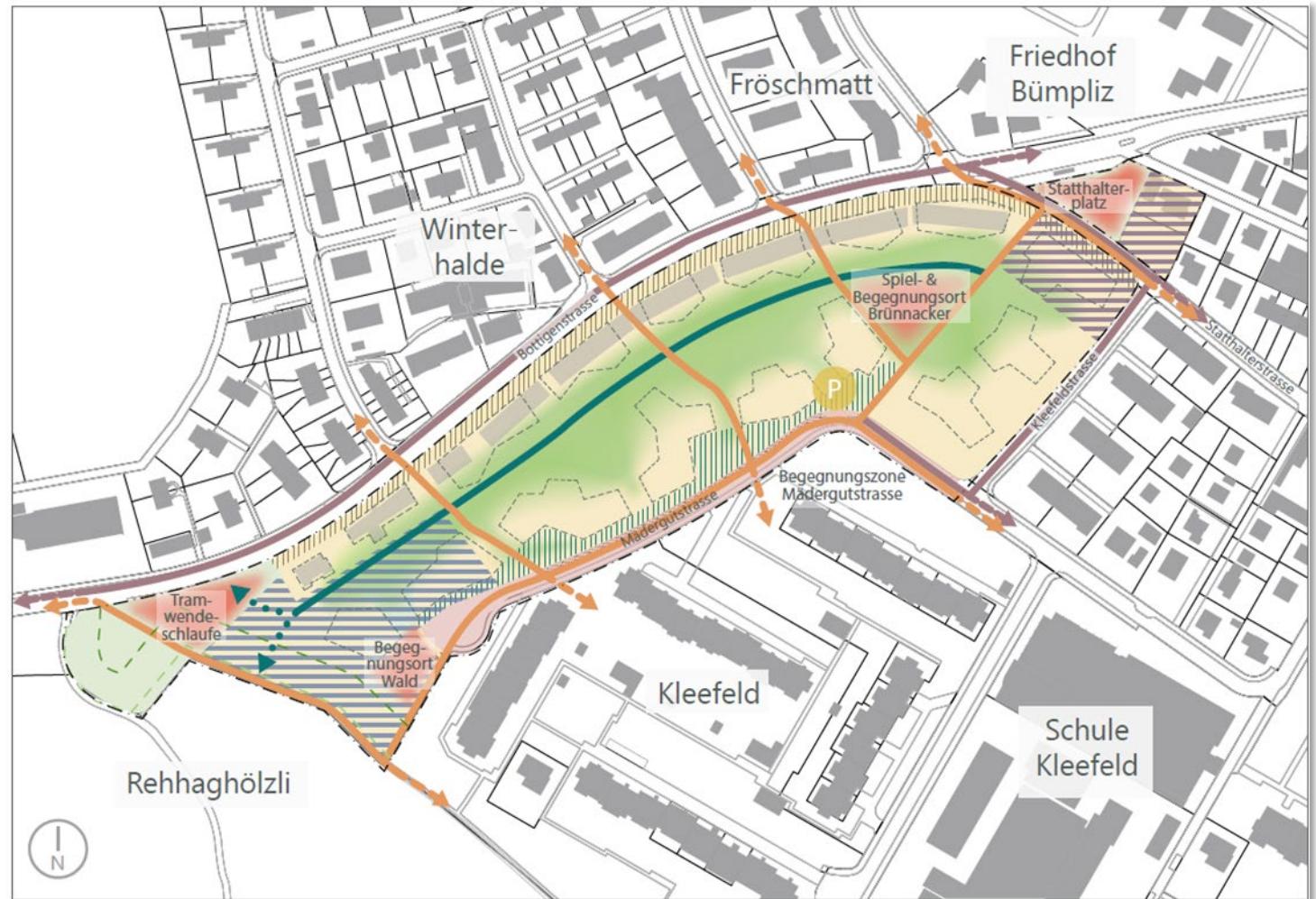
Inhalte



Masterplankarte

Legende

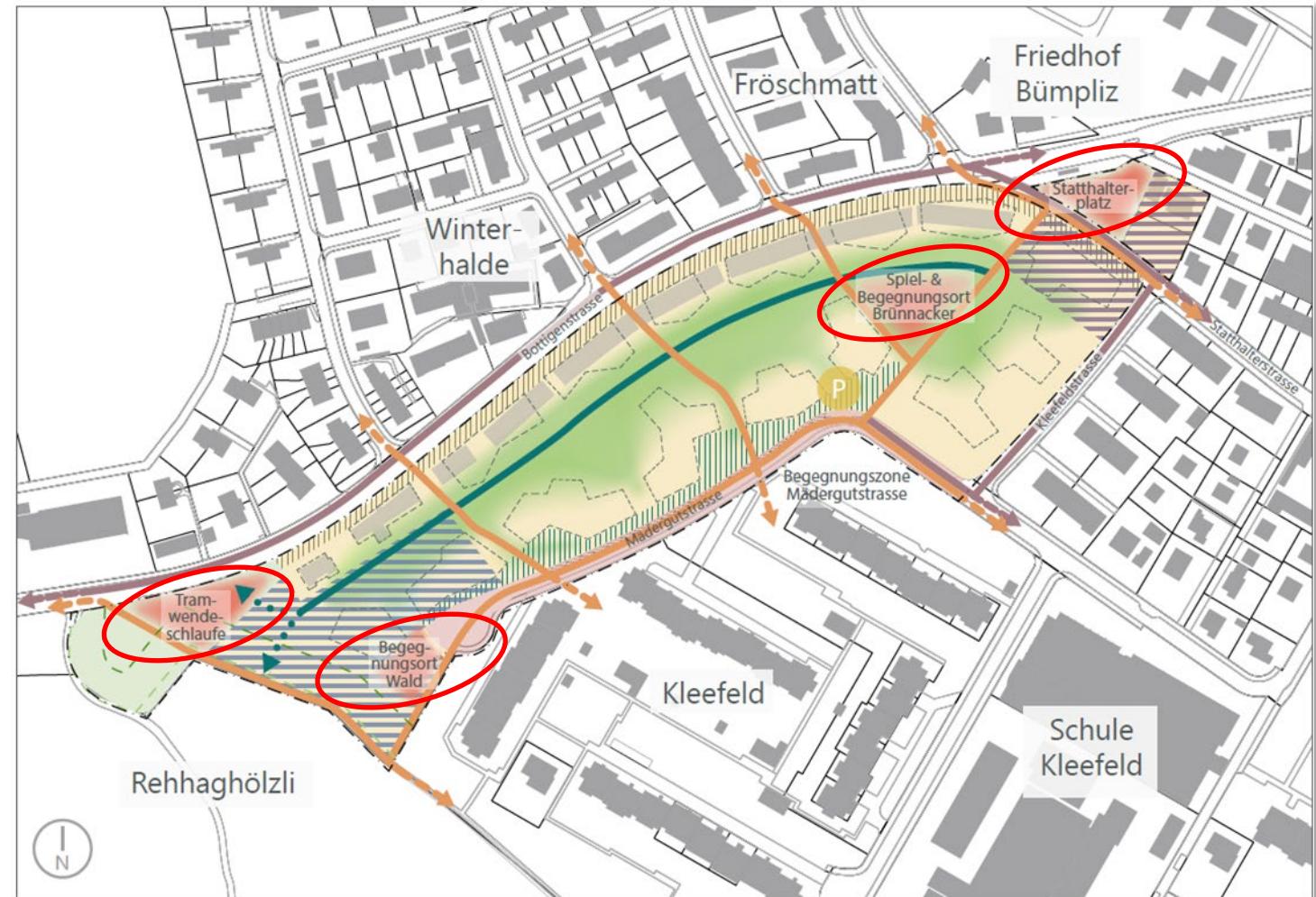
- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Reserve Infrastruktur und Schulraum
- Öffentliche Nutzung und Infrastruktur
- Bebauung (beispielhaft)
- Bestandesbauten
- Gemeinschaftliche Freiräume u. naturnahe Flächen
- Begegnungsorte
- Vorzone Bottigenstrasse (Baumbestanden)
- Vorzone Mädergutstrasse (Baumbestanden)
- Begegnungszone Mädergutstrasse
- Längsachse
- Querverbindungen
- Wichtige Erschliessungsachsen
- Mögliche Verortung Tiefgarage
- Waldabstand Freiraumnutzungen 5m
- Waldabstand Bauten mit Aufenthalt 20m
- Bearbeitungsperimeter



Masterplankarte

Legende

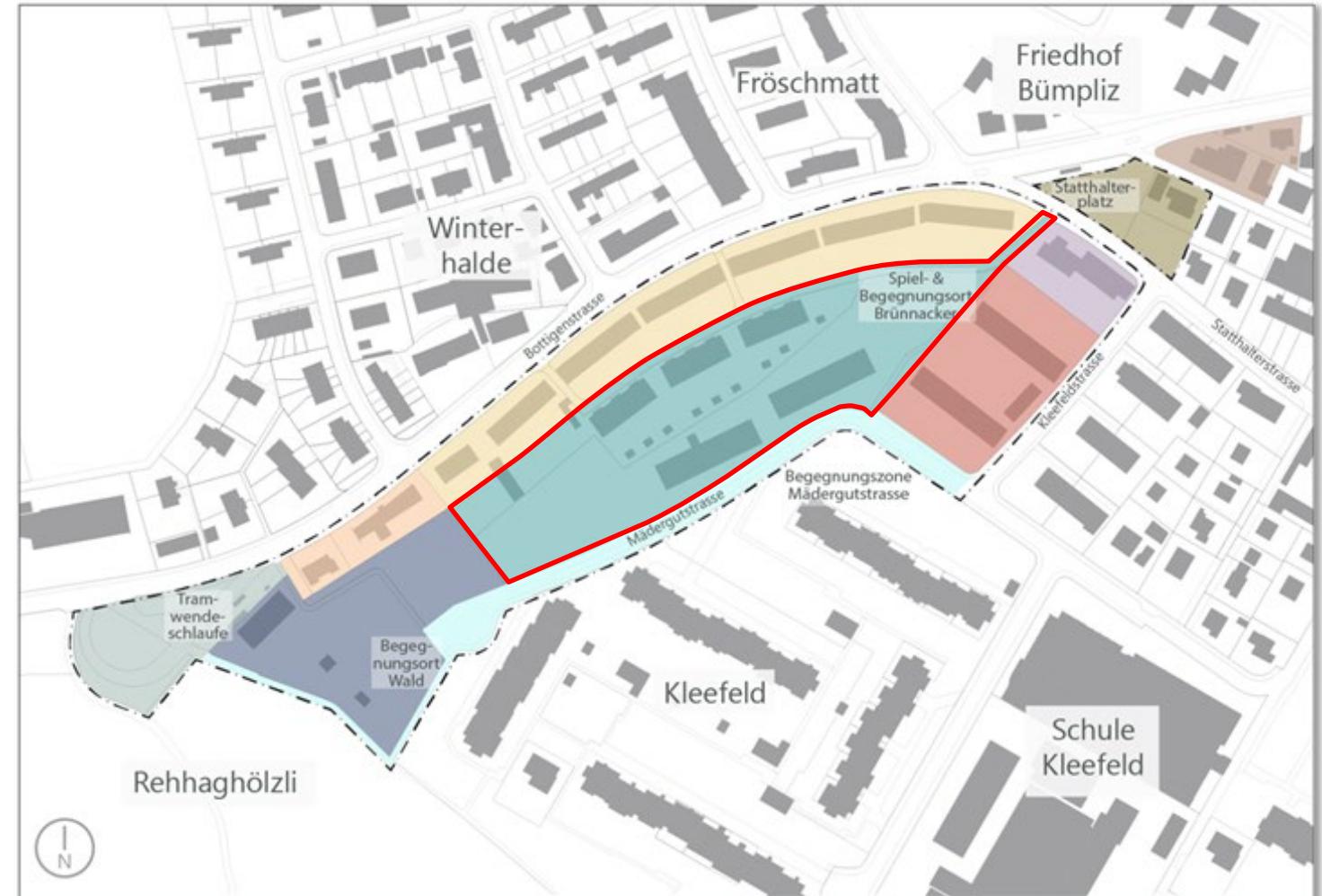
	Wohnnutzung
	Mischnutzung
	Reserve Infrastruktur und Schulraum
	Öffentliche Nutzung und Infrastruktur
	Bebauung (beispielhaft)
	Bestandesbauten
	Gemeinschaftliche Freiräume u. naturnahe Flächen
	Begegnungsorte
	Vorzone Bottigenstrasse (Baumbestanden)
	Vorzone Mädergutstrasse (Baumbestanden)
	Begegnungszone Mädergutstrasse
	Längsachse
	Querverbindungen
	Wichtige Erschliessungssachsen
	Mögliche Verortung Tiefgarage
	Waldabstand Freiraumnutzungen 5m
	Waldabstand Bauten mit Aufenthalt 20m
	Bearbeitungsperimeter



Teilgebiete

Legende

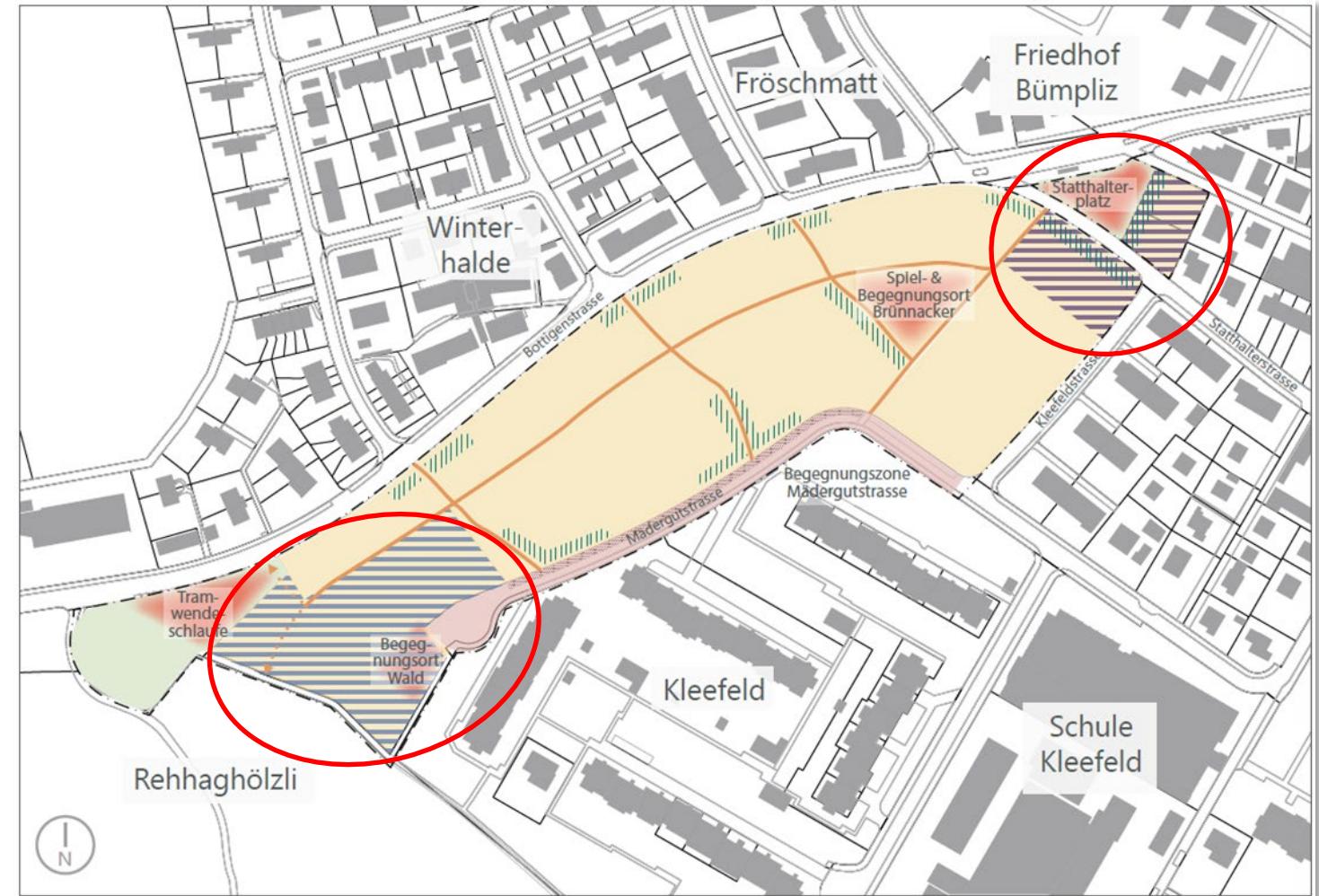
- A1 Statthalterplatz und Freieckweg
- B1 Statthalterstrasse
- B2 Kleefeldstrasse
- C1 Mädergutstrasse**
- C2 Mädergutstrasse West
- D1 Bottigenstrasse
- D2 Bottigenstrasse privat
- E1 Tramwendeschlaufe
- Private ausserhalb Bearbeitungsperimeter
- Strassenraum Mädergutstrasse und Rehaghölzli
- Bestandesbauten
- Bearbeitungsperimeter



Nutzungen

Legende

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Reserve Infrastruktur und Schulraum
- Öffentliche Nutzung und Infrastruktur
- Publikumsorientierte/gemeinschaftliche EG-Nutzungen
- Begegnungsorte
- Begegnungszone Mädergutstrasse
- Wegnetz
- Bearbeitungsperimeter



Freiraum und Sozialraum

Legende

- Gemeinschaftliche Freiräume u. naturnahe Flächen
- Begegnungsorte
- Vorzone Bottigenstrasse (Baumbestanden)
- Vorzone Mädergutstrasse (Baumbestanden)
- Begegnungszone Mädergutstrasse
- Grössere Spielfläche (600 m²)
- Öffentlicher Nachbarschaftsspielplatz (ca. 500 m²)
- Temporäre Fläche Familiengärten (ca. 1000 m²)
- Habitatsbäume
- Baumbestand unbedingt erhalten
- Bestandsbäume
- Rehhaghölzli und Friedhof Bümpliz
- Längsachse
- Querverbindungen
- Wichtige Erschliessungsachsen
- Bearbeitungsperimeter



Mobilität

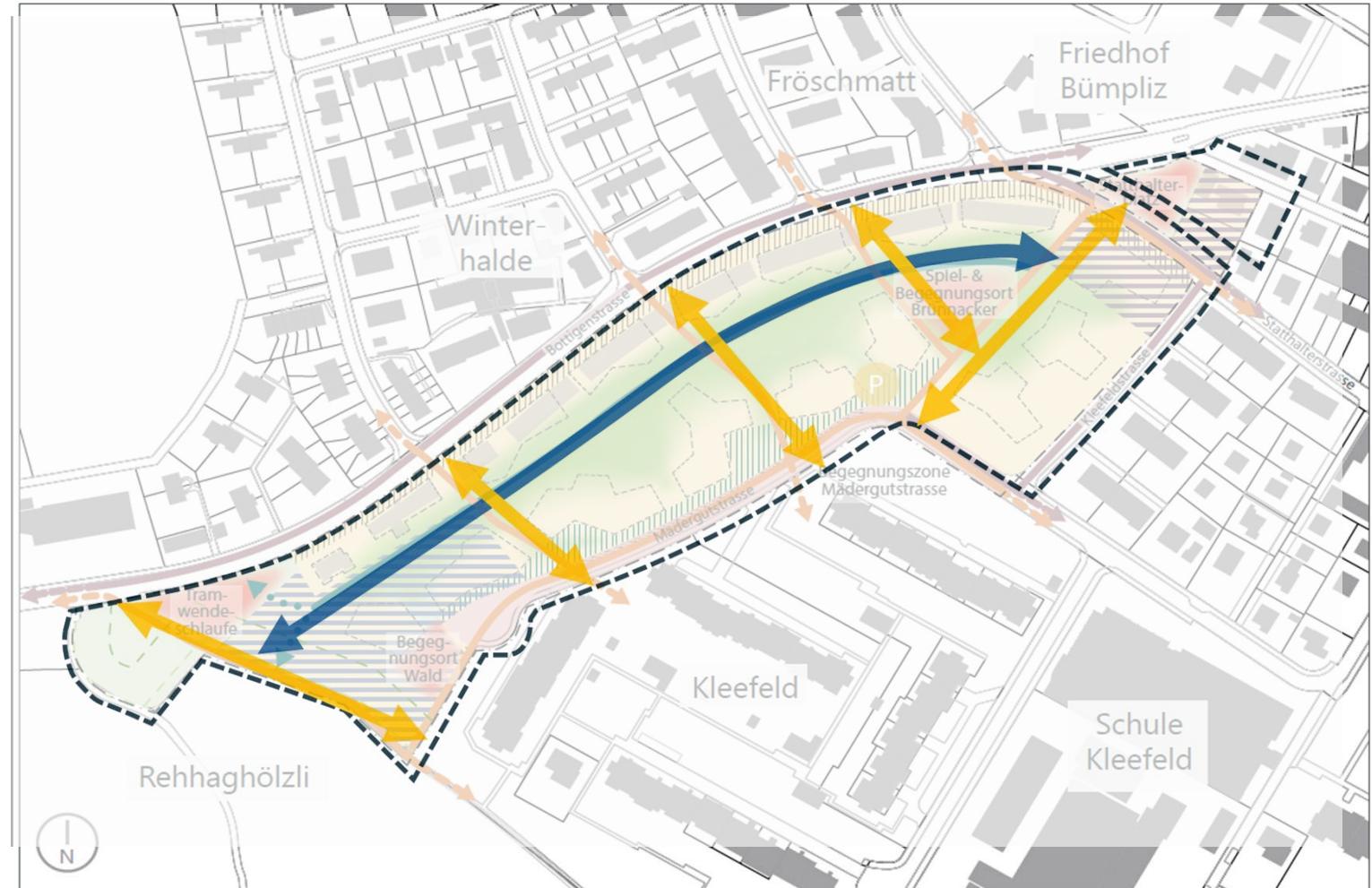
Legende

- Wegnetz
- Veloroute
- alternative Veloroute
- beispielhafte Linienführung
- Bus
- Tram
- MIV
- Begegnungszone Mädergutstrasse
- Mögliche Verortung MIV Parkierung
- Haltestelle Öffentlicher Verkehr



Durchwegung

Vorher & Nachher





Eckwerte

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
3 Masterplan

3.3 Verbindliche Eckwerte

Dieses Kapitel legt die verbindlichen Eckwerte für den gesamten Wirkungsbereich des Masterplans und zu den einzelnen Teilgebieten fest.

3.3.1 Verbindliche Eckwerte über gesamten Wirkungsbereich

Qualitätssicherung

- In den Teilgebieten ist die Durchführung eines QS-Vergleichs vorgeschrieben, ausgenommen sind Bestandssanierungen.

Etappierung

- Das Gebiet im Wirkungsbereich des Masterplans ist etappiert zu erstellen.
- Die erste Etappe muss das Teilgebiet C1 umfassen.
- Es ist pro Etappe sicherzustellen, dass alle baubewilligungsrelevanten Flächennachweise (insbesondere Aufenthaltsbereiche, Kinderspielfläche, größere Spielfläche gemäss Bauverordnung und naturnahe Lebensräume gemäss Biodiversitätskonzept) in der Gesamtbilanz erfüllt werden.

Gestaltungsgrundsätze

- Es sind nur Flachdächer zulässig für Neubauten und Aufstockungen.
- Es sind keine Attikageschosse zugelassen.
- Technische Anlagen sind innerhalb der Vollgeschosse unterzubringen. Einzig punktuelle, technisch bedingte Kamine, Entlüftungen und Antennen sind über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse zulässig.
- Dachflächen sind Nutzflächen und dienen der Energiegewinnung oder als gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche. Nicht begehbarer Dachflächen sind durchgehend naturnahe zu begrünen und sollen Regenwasserabfuhr und -speicherung erlauben. Für die Begrünung ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Freiraum und Sozialraum

- Mit der ersten Etappe ist ein Aussenraumplan über den gesamten Perimeter des Masterplans zu erstellen und mit jeder weiteren Etappe weiterzuschreiben.
- Mindestens 20 % des Gesamtareals Mädergut als naturnahe Lebensräume auszustalten und dauerhaft zu erhalten. Kompensationen für andere Teilgebiete sind möglich.
- Pro 200 m² Freiraum sind mindestens ein grosskroniger oder zwei mittelkronige oder drei kleinkronige Bäume nachzuweisen (Erhalt / Neupflanzung).
- Die Versiegelung ist auf ein funktional notwendiges Minimum zu reduzieren.
- Es sind keine baulichen Einbauten zulässig.
- Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit mindestens 1,50 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Auf 20 % der unterbauten Freiraumfläche kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Mobilität

- Mit der ersten Etappe ist ein Mobilitätskonzept über den gesamten Perimeter des Masterplans zu erstellen und mit jeder weiteren Etappe weiterzuschreiben.

35

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
3 Masterplan

3.3.5 C1 Mädergutstrasse

Abbildung 16 Teilgebiet C1 Mädergutstrasse

Legende

- Wohnung
- Arbeits- und Gewerbegebiete
- Arbeits- und Gewerbegebiete und Schulen
- Öffentliche Infrastruktur und Infrastruktur
- Wirtschaftsgebiete
- Wirtschaftsgebiete mit naturnahe Räumen
- Wirtschaftsgebiete (Kaufmärkte)
- Wirtschaftsgebiete (Bürozentren)
- Hangungione Hintergärten
- Grenzen
- Stadtmauer
- Waldgebiete
- Waldgebiete mit Aufschliff 20m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 10000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 30000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 50000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000000000000000000000000000000000000000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 2000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 3000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 5000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 100m
- Waldgebiete mit Aufschliff 200m
- Waldgebiete mit Aufschliff 300m
- Waldgebiete mit Aufschliff 500m
- Waldgebiete mit Aufschliff 1000m
- Waldgebiete mit Aufschliff 20000000000000000

Etappierung

Teilgebiet	A1	B1	B2	C1	C2	D1
Situation						
GFo Bestand (m ²)	523	794	4'497	2'256	300	6'819
GFo Entwicklung (m ²)	2'000	3'700	7'000	17'000	6'200	16'000
Wohnungen Bestand (Ø 70 m ² HNF)	0	0	45	18	0	79
Wohnungen Entwicklung (Ø 95 m ² HNF)	16	29	56	135	49	127



Weiteres Vorgehen

Ablauf



Weiteres Vorgehen

Planerlassverfahren



Weiteres Vorgehen

Ausblick Anlässe

- Präsentation QBB
- Informationsanlass für Bewohner*innen im Herbst 2025
- Und nun: gibt es Fragen?





Weiteres Vorgehen

Ansprechpersonen + Unterlagen

Projektleiter Arealentwicklung (ISB)

Jonas Gurtner

031 321 65 38

jonas.gurtner@bern.ch

Projektleiter Planung (SPA)

Thomas Hilbrich

031 321 70 45

thomas.hilbrich@bern.ch

Bewirtschaftung

Boris Bittel

031 321 66 03

boris.bittel@bern.ch

Robert Mäder

031 321 66 23

robert.maeder@bern.ch

Link zum Masterplan Mädergut:

https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/maedergut-eckwerte-fuer-arealentwicklung-genehmigt

