



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

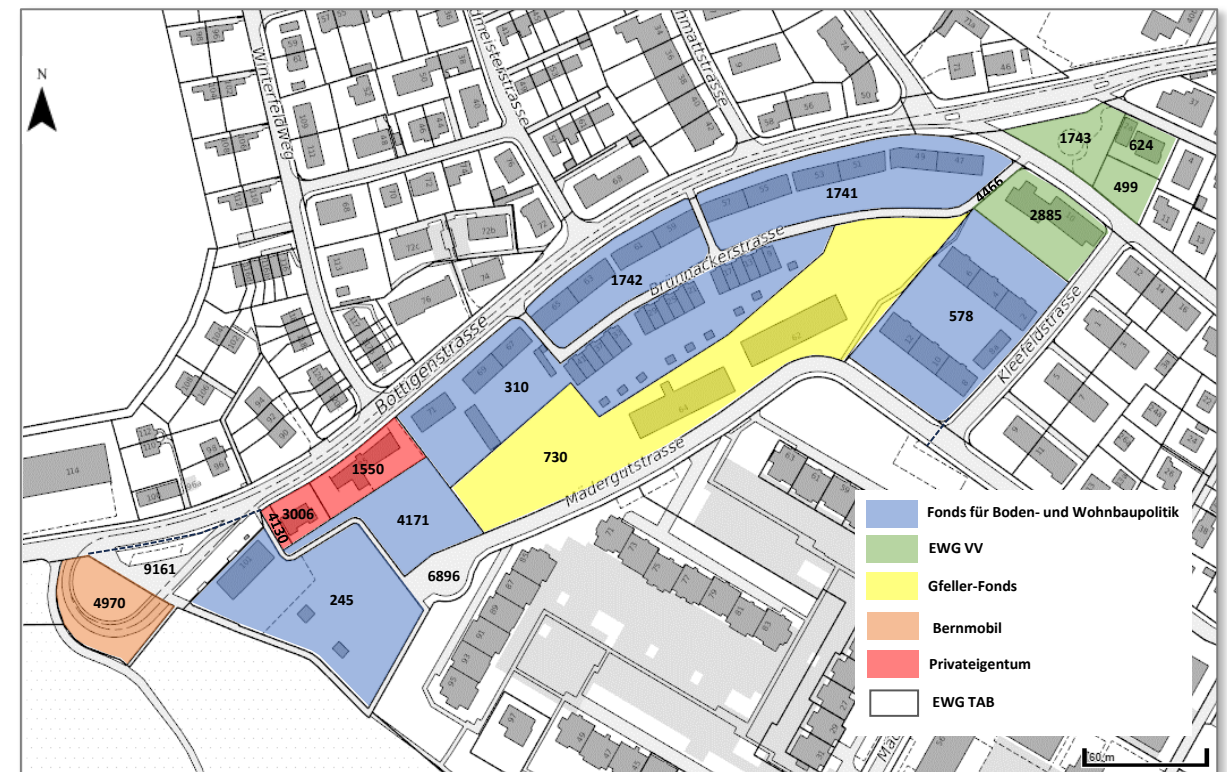


Ausgangslage

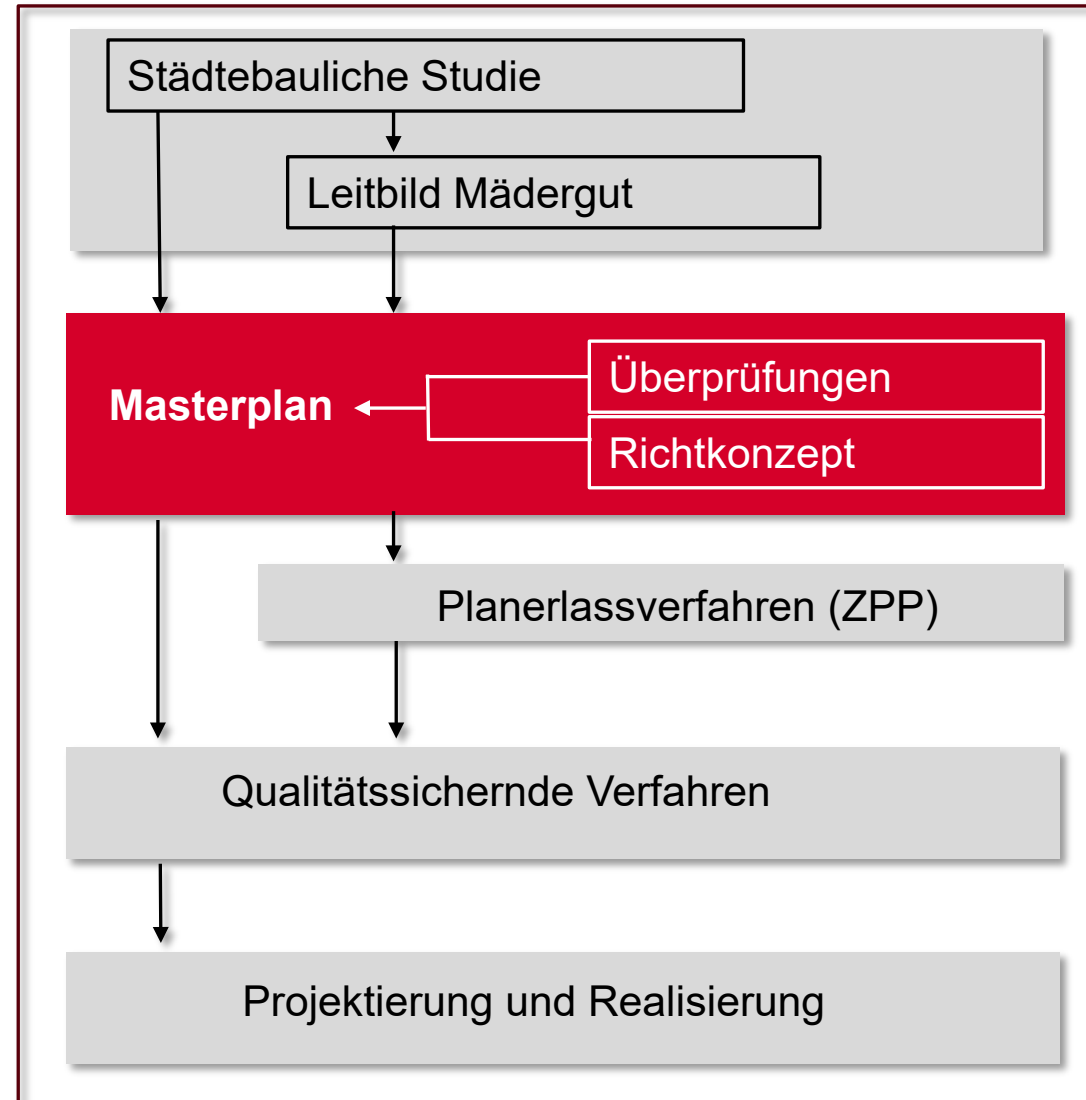
Situationsplan



Parzellenplan mit Eigentumssituation

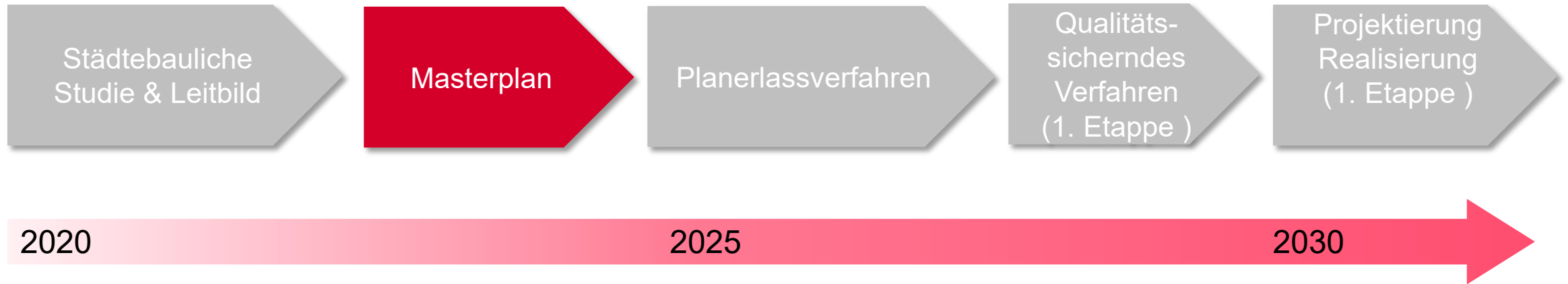


Ausgangslage Planungsprozess

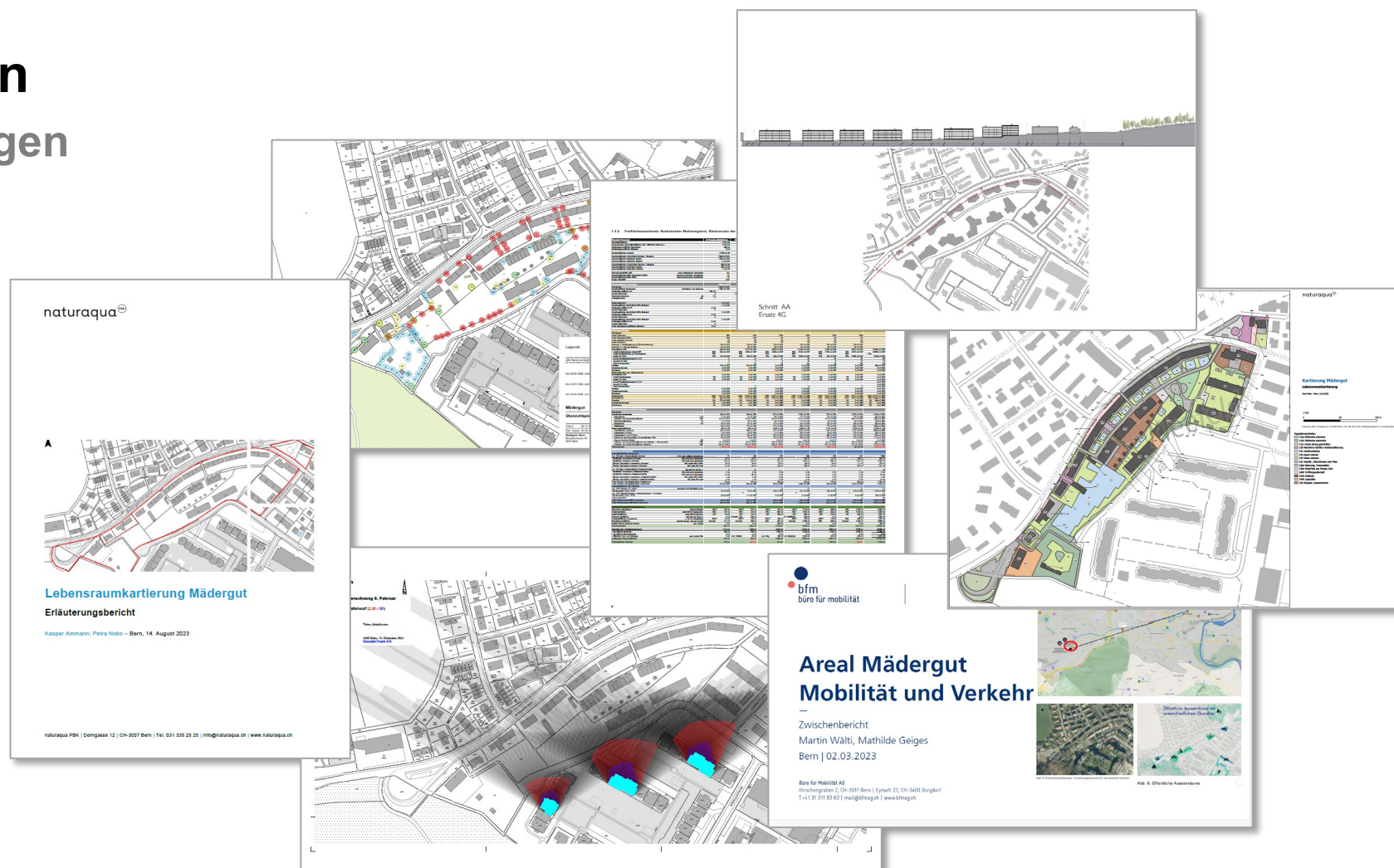


Ausgangslage

Aktueller Zeitplan des Gesamtprojekts

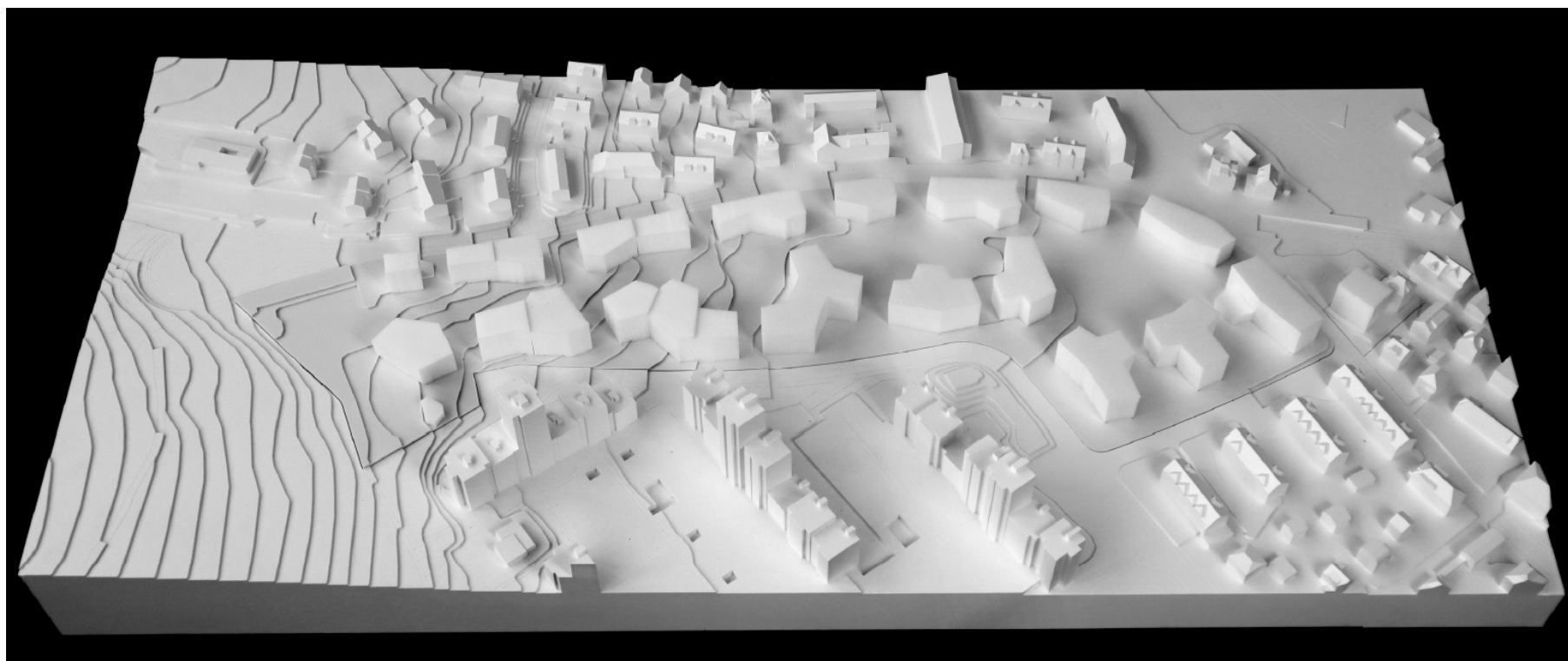


Masterplan Überprüfungen



Masterplan

Richtkonzept




















Masterplan

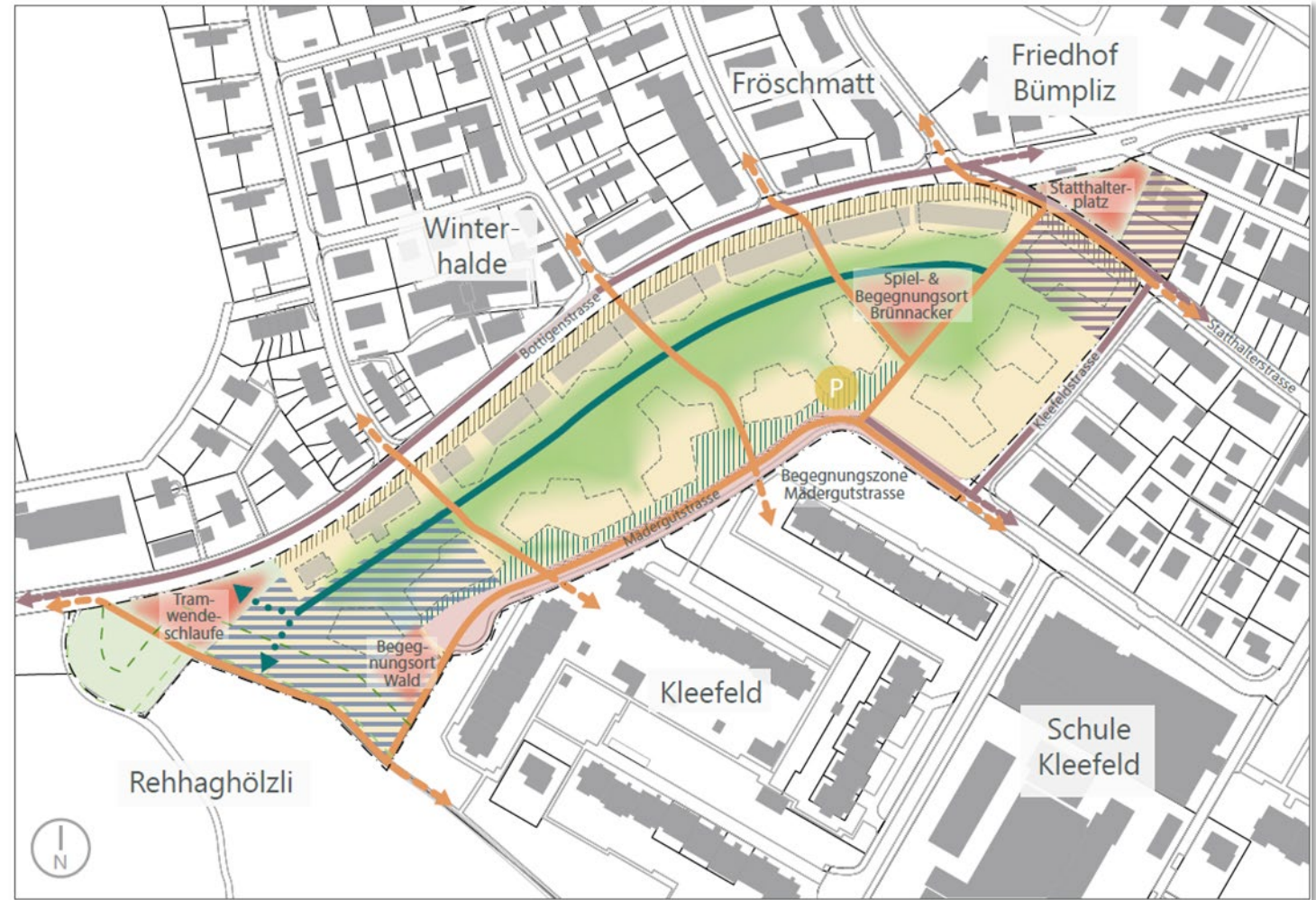
Inhalte



Masterplankarte



















Legende

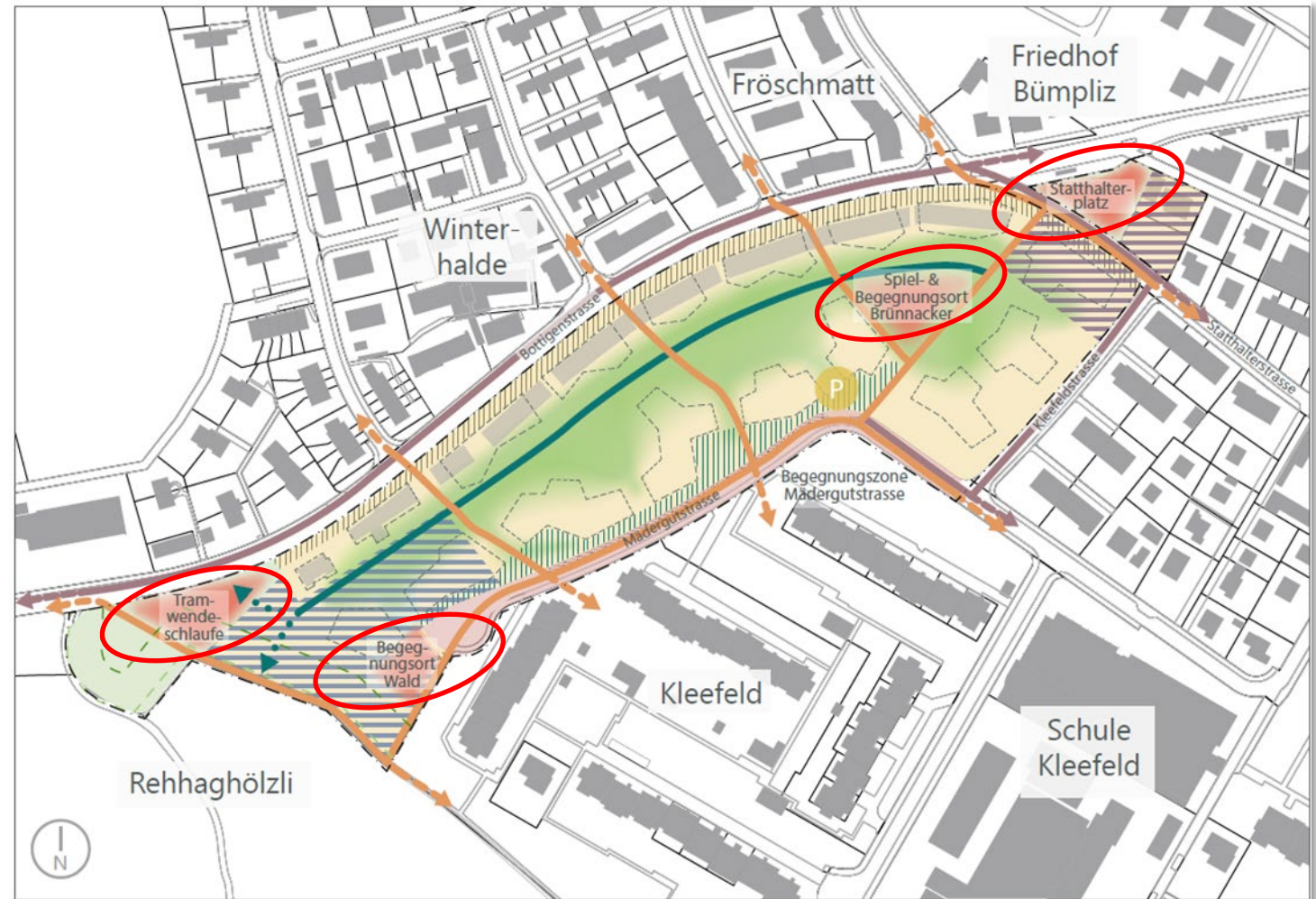
-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  Reserve Infrastruktur und Schulraum
-  Öffentliche Nutzung und Infrastruktur
-  Bebauung (beispielhaft)
-  Bestandesbauten
-  Gemeinschaftliche Freiräume u. naturnahe Flächen
-  Begegnungsorte
-  Vorzone Bottigenstrasse (Baumbeständen)
-  Vorzone Mädergutstrasse (Baumbeständen)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



Masterplankarte













Legende

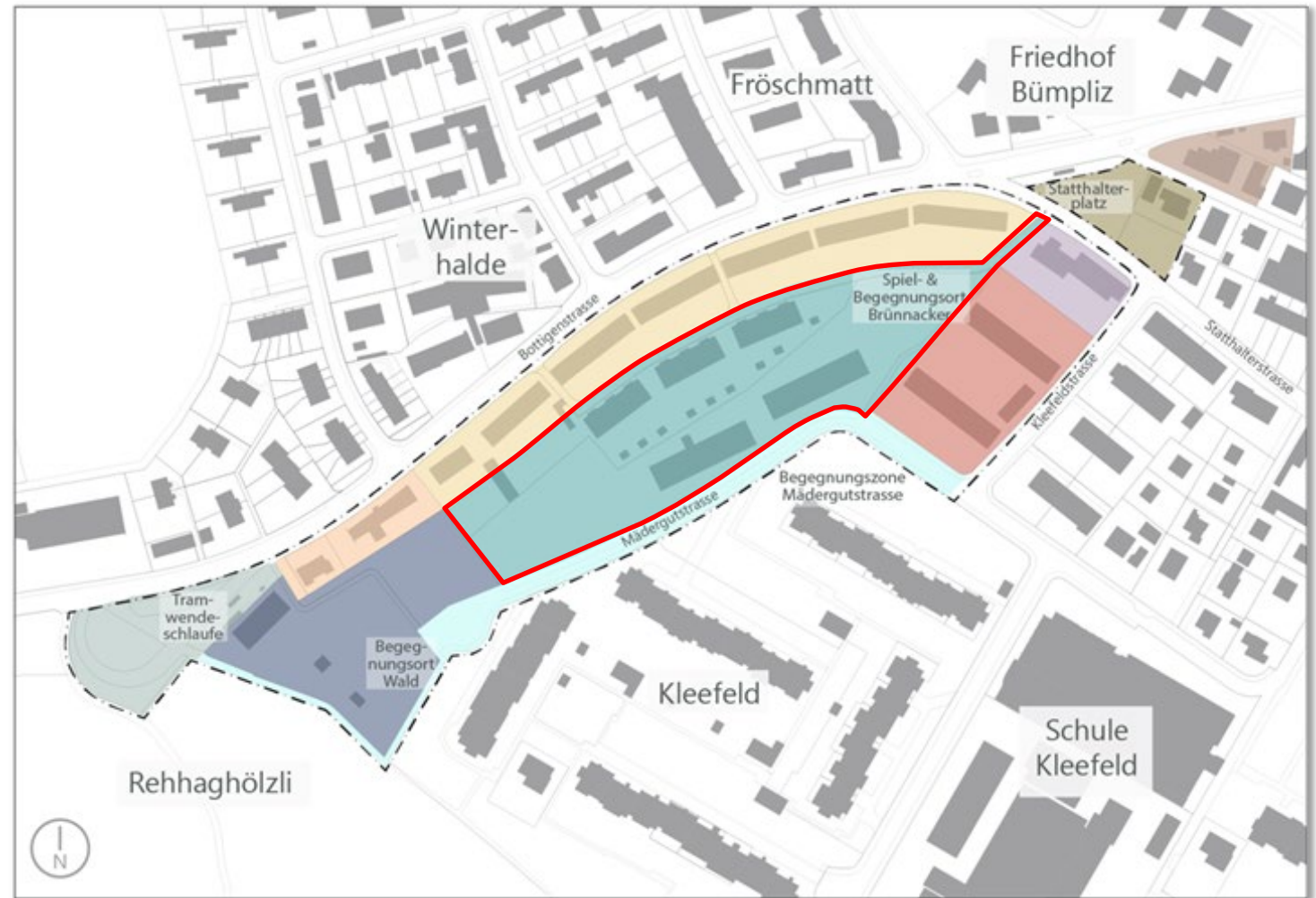
-  Wohnnutzung
-  Mischnutzung
-  Reserve Infrastruktur und Schulraum
-  Öffentliche Nutzung und Infrastruktur
-  Bebauung (beispielhaft)
-  Bestandesbauten
-  Gemeinschaftliche Freiräume u. naturnahe Flächen
-  **Begegnungsorte**
-  Vorzone Bottigenstrasse (Baumbestanden)
-  Vorzone Mädergutstrasse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



Teilgebiete

Legende

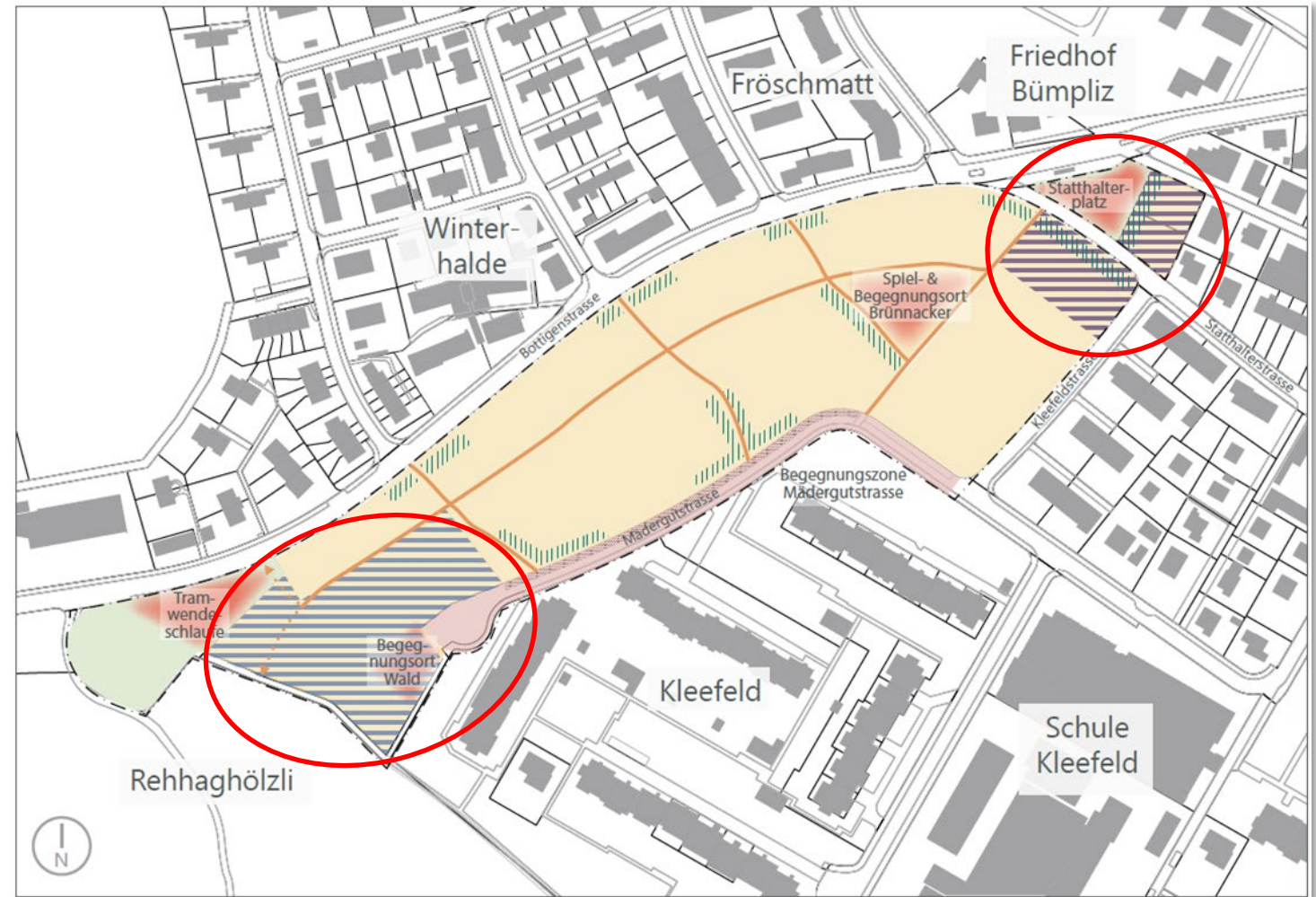
-  A1 Statthalterplatz und Freieckweg
-  B1 Statthalterstrasse
-  B2 Kleefeldstrasse
-  C1 Mädergutstrasse
-  C2 Mädergutstrasse West
-  D1 Bottigenstrasse
-  D2 Bottigenstrasse privat
-  E1 Tramwendschlaufe
-  Private ausserhalb Bearbeitungsperimeter
-  Strassenraum Mädergutstrasse und Rehaghölzli
-  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
- ▨ Rehaghölzli und Friedhof Bümpliz
- Längsachse
- Querverbindungen
- Wichtige Erschliessungsachsen
- Bearbeitungsperimeter



Mobilität

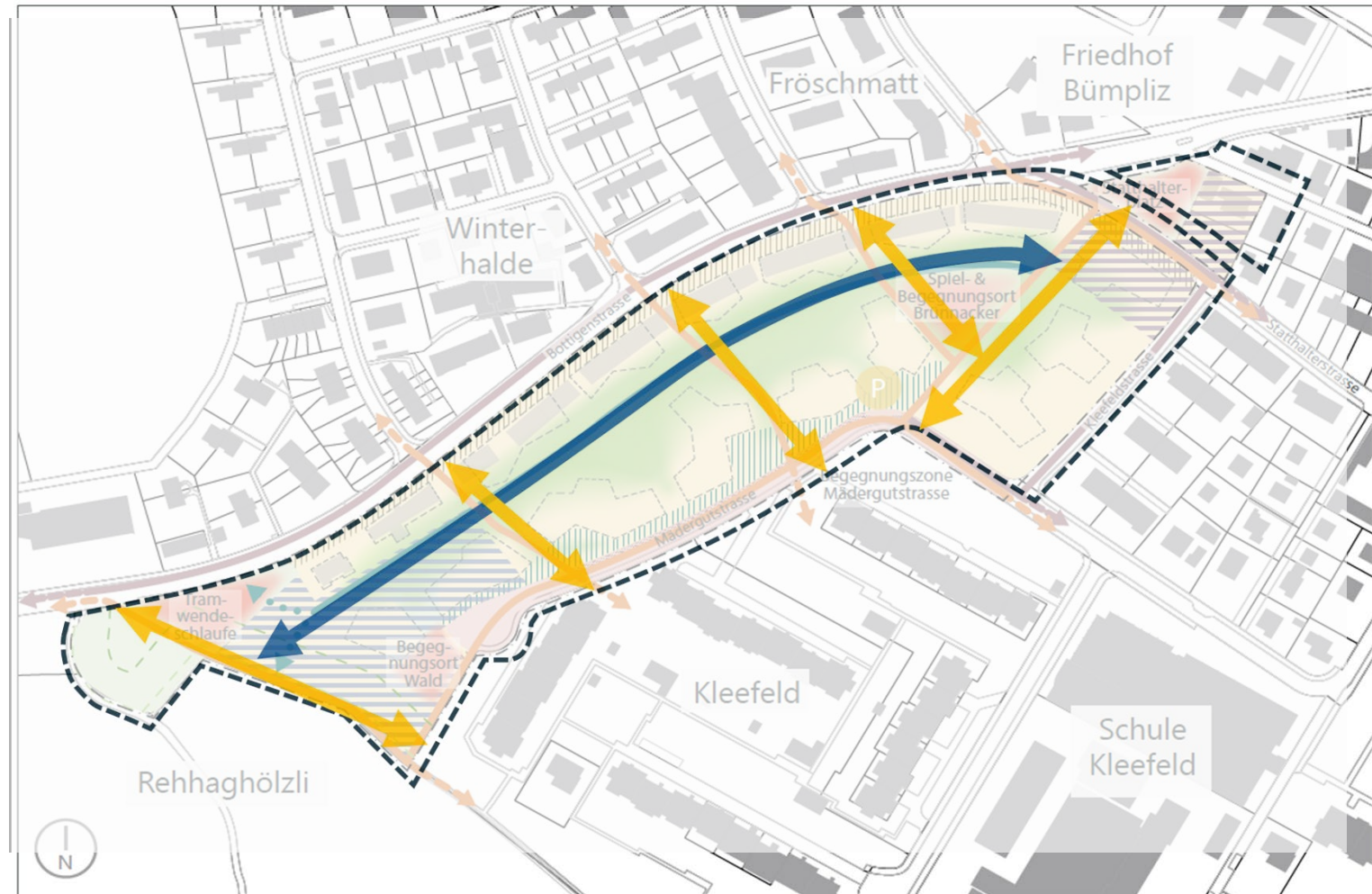
Legende

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



Durchwegung

Vorher & Nachher



Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
3 Masterplan

Die Eckwerte dienen als Grundlage für die nachfolgende planungsrechtliche Sicherung und die anschließenden qualitätssichernden Verfahren.

Qualitätssicherung

- In den Teilgebieten ist die Durchführung eines QS-Verfahrens vorgeschrieben, ausgenommen sind Bestandessanierungen.

- 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 Aufenthaltssbereiche, Kinderspielfläche, grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung und naturnahe Lebensräume gemäss Biodiversitätskonzept) in der Gesamtbilanz erfüllt werden.

- Es sind nur flächdeutig 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 begehbare Dachflächen sind durchgehend naturnah zu begrünen und sollen Regenwasserrückhalt 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.

- 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 Mädrugart als naturnahe Lebensräume auszugestalten und dauerhaft zu erhalten. Kompensationen für andere Teillebiete sind möglich.
- Pro 200 m² Freiraum sind mindestens ein grosskröniger oder zwei mittelkröniger oder drei kleinkrönige Bäume nachzuweisen (Erhalt / Neupflanzung).
- Die Versiegelung ist auf ein funktional notwendiges Minimum zu reduzieren.
- Es sind keine baulichen Einfriedungen 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.

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

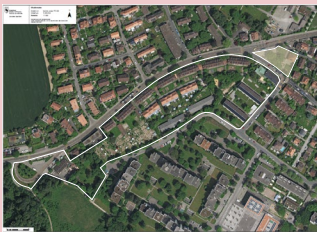





3.3.5 C1 Mädergutstrasse



Abbildung 16: Teilgebiet CI Mädegutstrasse

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> Das Teilgebiet Mädergutstrasse ist gemeinsam mit dem Teilgebiet Bogenstrasse zu planen (GS-Verfahren/UO), kann aber in getrennten Etappen realisiert werden. Kompensationen (Freiraum, Mobilität, Nutzung, etc.) in untergeordneten Mass zulässig Die heute bestehende Anzahl GWRW-Wohnungen gilt als Mindestanzahl muss bereitgestellt werden. Verlagerungen zwischen den Teilgebieten sind zulässig
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Wohnanteil mind. 90 % 60-100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen, quaterdienende und gemeinschaftliche Nutzungen
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmass: Max. 17'000 m² GfO Ausnutzung (exkl. öffentlicher Wegel): Max. 1,5 GfZO 5 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 18 m Minimale Grflächenziffer: 0,4
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise Die Baukörper sind um ca. 5 m von der heutigen Parzellengrenze zur Mädergutstrasse zurückversetzt und ermöglichen so einen vertikalen Absatz zur Siedlung Kleefeld Überhöhte Erdgeschosses können flexibel genutzt werden (z.B. für Arbeit/Haus- oder Quartiergemeinschaft) und stellen so einen Bezug zwischen Innen und Aussen her Die Gebäude und gegebenenfalls die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen direkten Ausgang zu den gemeinschaftlichen Freiräumen und natürlichen Flächen
Freiraum und Sozialraum	<ul style="list-style-type: none"> Zentrale, zwischen den Teilgebieten Mädergutstrasse und Böttgenstrasse liegender, öffentlich zugänglicher, vielfältig bespielbarer und aneignbarer Freiraum. Er beinhaltet alle nach Bauverordnung erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen

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

