Stadt Bern

Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt

Zone mit Planungspflicht 9 - Mädergut

Information im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung

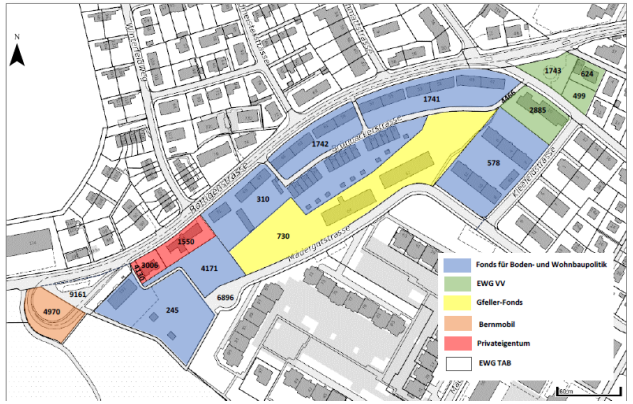
QBB-Forum vom 16. Februar 2026

Anne Brandl, Bereichsleiterin Planung - Stadtplanungsamt
Thomas Hilbrich, Projektleiter Planung – Stadtplanungsamt
Jonas Gurtner, Projektleiter Arealentwicklung - Immobilien Stadt Bern

Inhalte der Präsentation

1. Begrüssung und Einführung	2‘
2. Entwicklungsziele	2‘
3. Planungsprozess	5‘
4. Planungsvorlage	10‘
5. Ausblick und öffentliche Mitwirkung	2‘
6. Fragen, Diskussion	20‘

1. Einführung



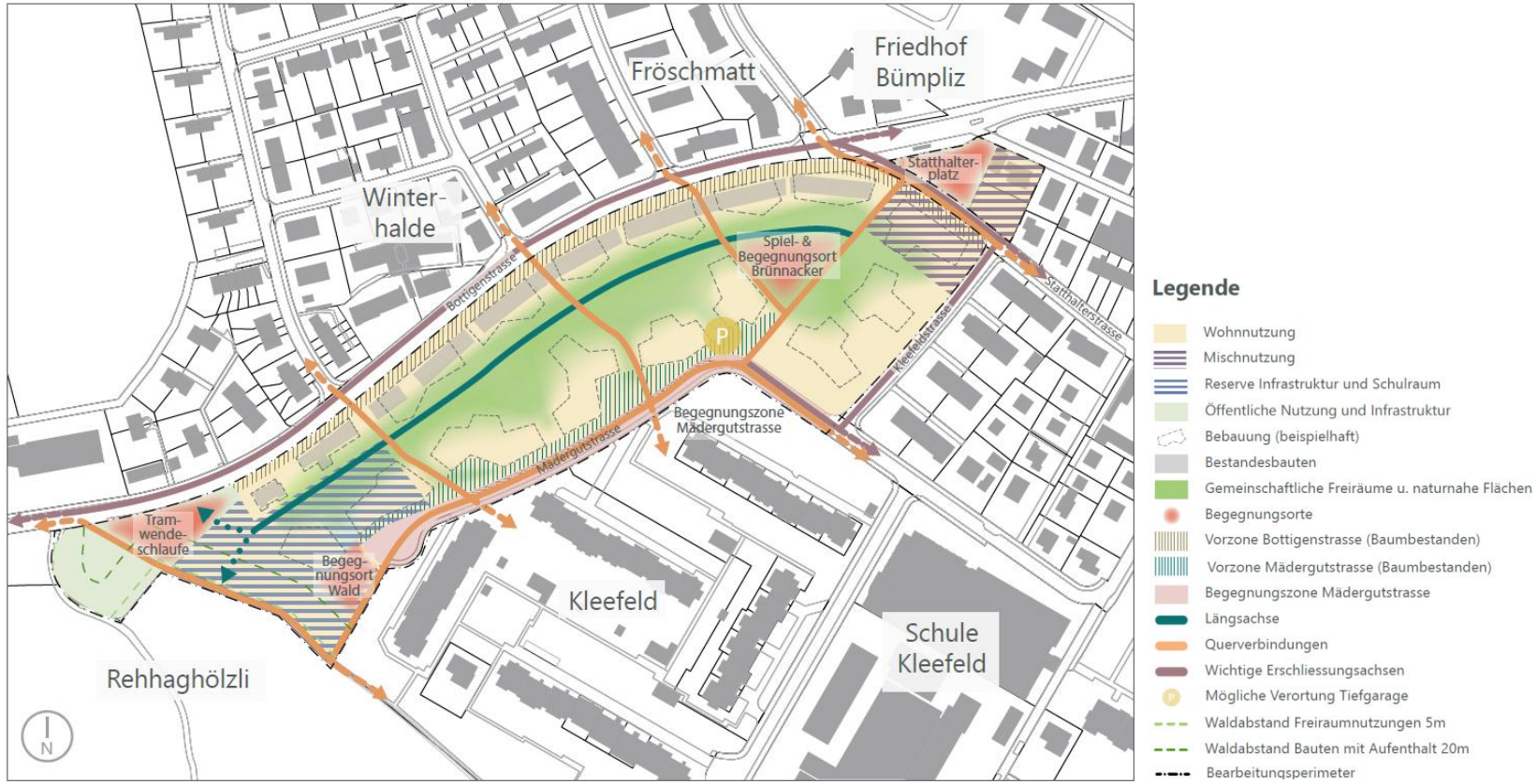
2. Entwicklungsziele

- Mehr als doppelt so viele, überwiegend preisgünstige Wohnungen
- Etappierte Umsetzung mit qualitätssichernden Verfahren
- Gute und verbesserte Durchwegung und Einbindung ins Quartier
- Offene, attraktive und vielseitig nutzbare Frei- und Grünräume
- Widerstandsfähig gegen den Klimawandel
- Lebendiges Wohnquartier

3. Planungsprozess

Städtebauliche Studie	Masterplan	Planerlassverfahren: Zone mit Planungspflicht
2021/2022	**2023/2024**	**ab 2025**

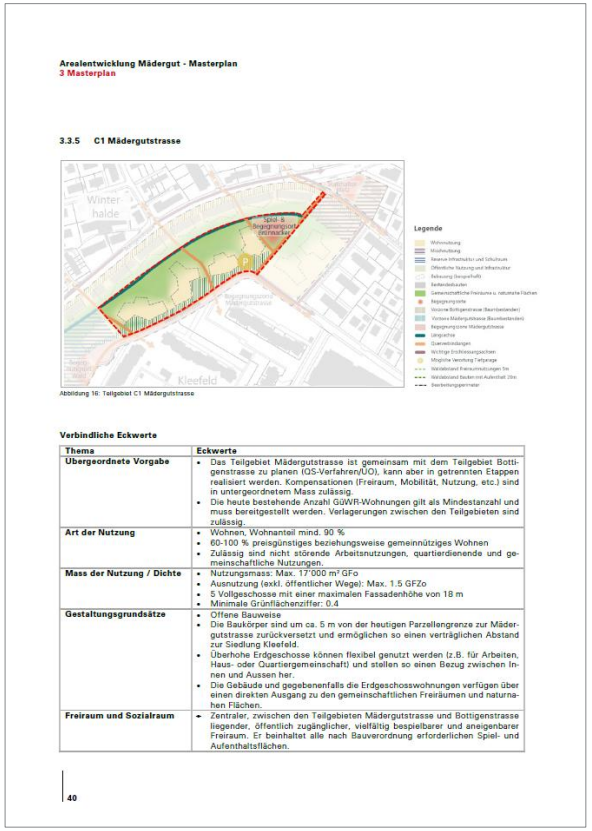
3. Planungsprozess: Erarbeitung Masterplan



3. Planungsprozess: Masterplan als Planungsgrundlage

- Die Eckwerte aus dem Masterplan sind Grundlage für die Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP)

- Die ZPP legt die Eckwerte in verallgemeinerter Form grundeigentümerverbindlich fest



Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
3 Masterplan

3.3.5 C1 Mädergutstrasse

Abbildung 16: Teilgebiet C1 Mädergutstrasse

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	• Das Teilgebiet Mädergutstrasse ist gemeinsam mit dem Teilgebiet Bottigenstrasse zu planen (QS-Verfahren/ÜO), kann aber in getrennten Etappen realisiert werden. Kompensationen (Freiraum, Mobilität, Nutzung, etc.) sind in untergeordnetem Mass zulässig. • Die heute bestehende Anzahl GGWR-Wohnungen gilt als Mindestanzahl und muss bereitgestellt werden. Verlagerungen zwischen den Teilgebieten sind zulässig.
Art der Nutzung	• Wohnen, Wohnanteil mind. 90 % • 60-100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen • Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen, quartierdienende und gemeinschaftliche Nutzungen.
Mass der Nutzung / Dichte	• Nutzungsmass: Max. 17'000 m² GFo • Ausnutzung (exkl. öffentlicher Wege): Max. 1.5 GFZo • 5 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 18 m • Minimale Grünflächenziffer: 0.4
Gestaltungsgrundsätze	• Offene Bauweise • Die Baukörper sind um ca. 5 m von der heutigen Parzellengrenze zur Mädergutstrasse zurückversetzt und ermöglichen so einen verträglichen Abstand zur Siedlung Kleefeld. • Überhohe Erdgeschosse können flexibel genutzt werden (z.B. für Arbeiten, 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 naturnahen Flächen.
Freiraum und Sozialraum	• Zentraler, zwischen den Teilgebieten Mädergutstrasse und Bottigenstrasse liegender, öffentlich zugänglicher, vielfältig bespielbarer und aneignbarer Freiraum. Er beinhaltet alle nach Bauverordnung erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen.

40

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP-Planungsperimeter

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

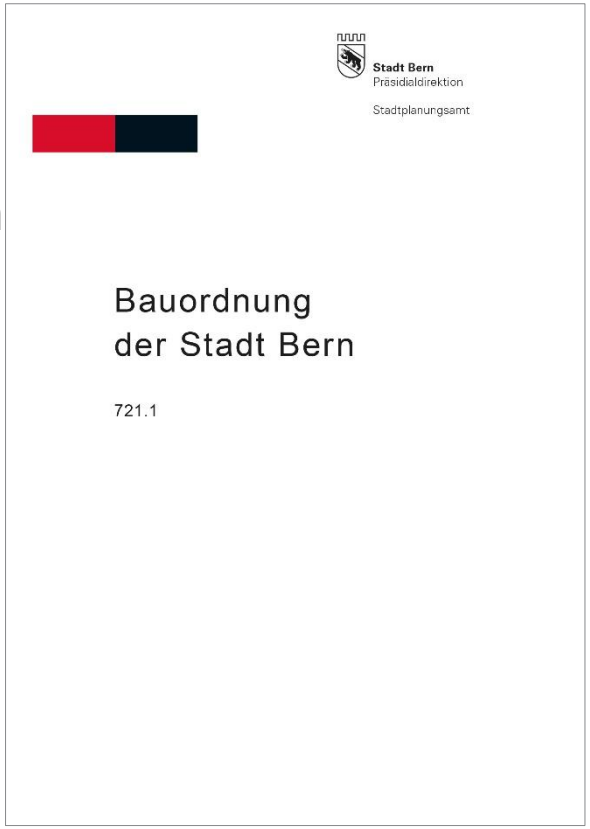
- ZPP definiert langfristige Eckwerte für das Areal mittels Vorschriften
- Sektoren werden abgelöst, z.B. durch grundeigentümerverbindliche **Projektwettbewerbe nach SIA 142** oder Überbauungsordnung in Gemeinderatskompetenz, diese regeln dann die Bebauung
- Vorteil: Mehr Flexibilität, neue Erkenntnisse aus späteren Arbeitsschritten können einfliessen

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die Planungsvorlage besteht aus

1. der Teilrevision der Bauordnung vom 24. September 2006 (Aufnahme der Vorschriften in den Anhang)
2. der Änderung des Zonenplans Mädergut



Stadt Bern
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt

Bauordnung
der Stadt Bern

721.1

Stadt Bern
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt

Mädergut

Änderung Zonenplan

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet:

- Änderung des Nutzungszonenplans vom 8. Juni 1975
- Änderung des Bauklassenplans vom 6. Dezember 1987

Plan Nr. 1489/1
Datum 29.09.2025
Massstab 1 : 2'000

Stadtplanerin Jeanette Beck

Format 63 / 59.4
Software PC / VectorWorks
Plangrundlagen AV © Geodaten Stadt Bern / Stand 12.07.2023
KGL-Nr. 4150
Bearbeitung SPA THI // RRa
Dateiname 4150_ZPP_Areal_Maedergut_20251127

Stadtplanungsamt
Stadt Bern

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Genehmigungsinhalte

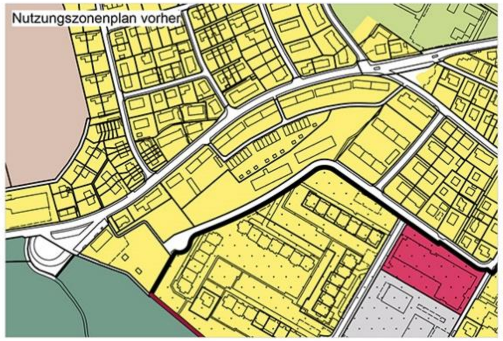
Festlegungen

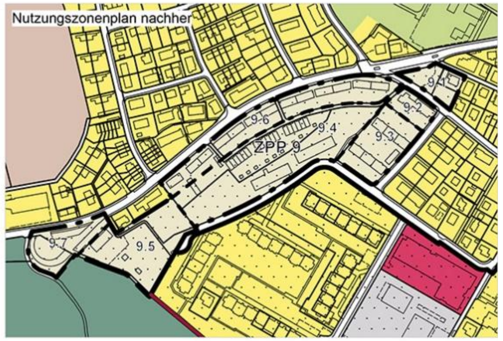
- Festlegung mittels spezieller Vorschriften
- ZPP – Zone mit Planungspflicht
- ZPP-Sektoren

N

0 20 40 60 80 100

Hinweisende Plandarstellungen



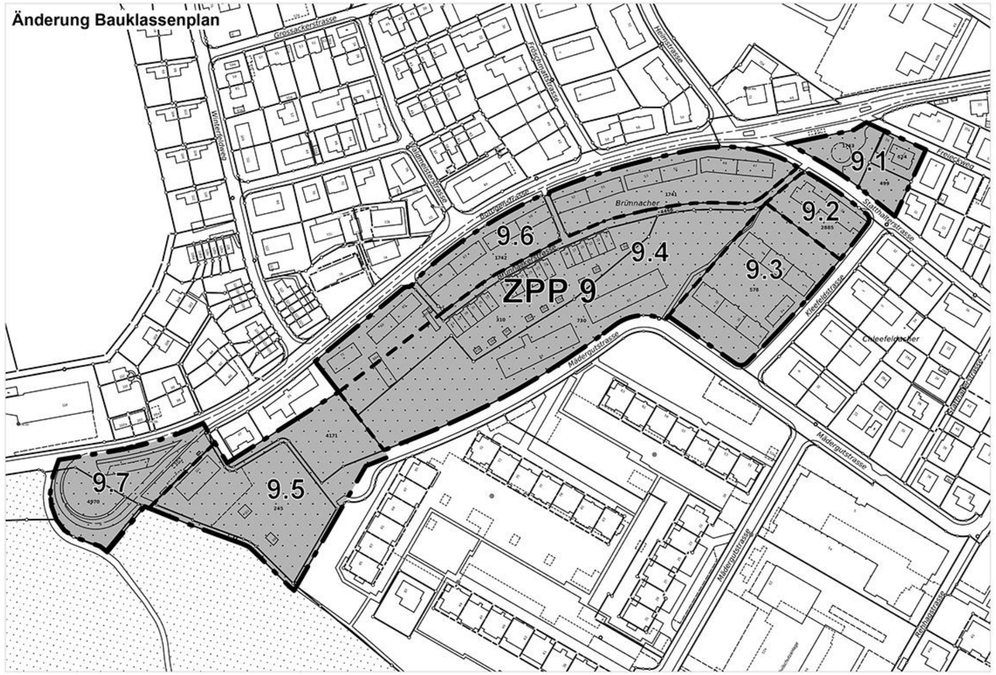


- Wohnzone (W)
- Kernzone (K)
- Landwirtschaftszone (LWZ)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche A (FA)
- Zone für öffentliche Nutzungen Freifläche B (FB)
- Waldgrenze (gem. Art. 10 Abs. 2 WaG)
- Wald
- Verkehrsanlagen
- Festlegung mittels spezieller Vorschriften
- ZPP – Zone mit Planungspflicht
- ZPP-Sektoren

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Genehmigungsinhalte



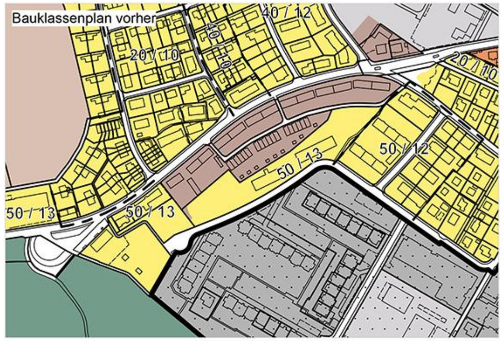
Festlegungen

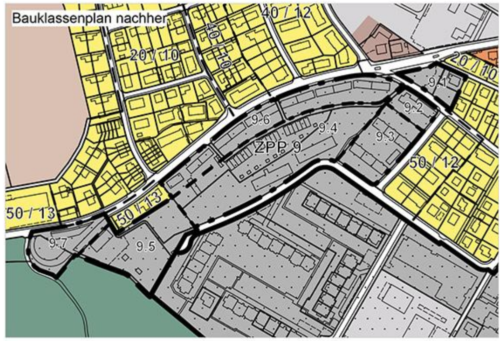
- Festlegung mittels spezieller Vorschriften
- ZPP — Zone mit Planungspflicht
- ZPP-Sektoren

N

0 20 40 60 80 100

Hinweisende Plandarstellungen





- Bauklasse 2
- Bauklasse 3
- Bauklasse E, Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur
- Zone im öffentlichen Interesse
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Verkehrsanlagen
- Festlegung mittels spezieller Vorschriften
- ZPP — Zone mit Planungspflicht
- ZPP-Sektoren
- Überbauungsordnung (UeO)
- 50 / 12 — Gebäudelänge / Gebäudetiefe in m bei offener Bauweise
- Begrenzungen Bauweise

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die wichtigsten Regelungen

Vorschriften: Planungszweck

- Ermöglichen einer **nachhaltigen, vorwiegend dem preisgünstigen Wohnen** dienenden Überbauung von hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die wichtigsten Regelungen

Vorschriften: Art der Nutzung

- Wohnen, zu einem überwiegenden Teil als preisgünstiger Wohnraum
- Nicht störendes Arbeiten möglich (z.B. Büros etc.)
- Publikumsorientierte Nutzungen vor allem am Statthalterplatz möglich (z.B. Detailhändler, Bibliothek etc.)
- Öffentliche Nutzung (z.B. Schule) im Westen möglich

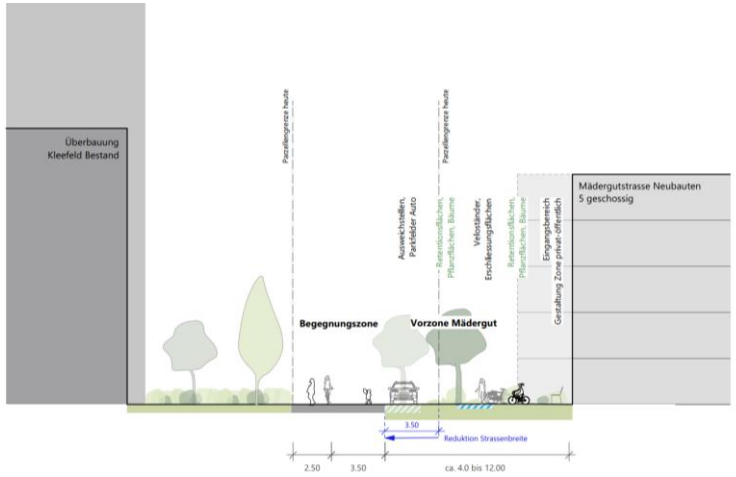
4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die wichtigsten Regelungen

Vorschriften: Mass der Nutzung

- Es ist vorgegeben, wie dicht das Areal mindestens bebaut werden muss: GFZo 1.3
- Immer mindeste und maximale Geschossfläche für Sektoren angegeben
- Die Fassadenhöhe ist angegeben und entspricht meistens maximal 5 Geschossen
- Grünflächenziffer, um die Durchgrünung sicher zu stellen



4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die wichtigsten Regelungen

Vorschriften: Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

- Sehr gute Verbindung des Areals mit umliegenden Quartieren
- Zentraler Freiraum mit der grösseren Spielfläche
- Der öffentliche Spielplatz ist zu erhalten oder neu zu erstellen
- Es muss ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet werden (autoarme Siedlung)

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Die wichtigsten Regelungen

Vorschriften: weitere Vorschriften

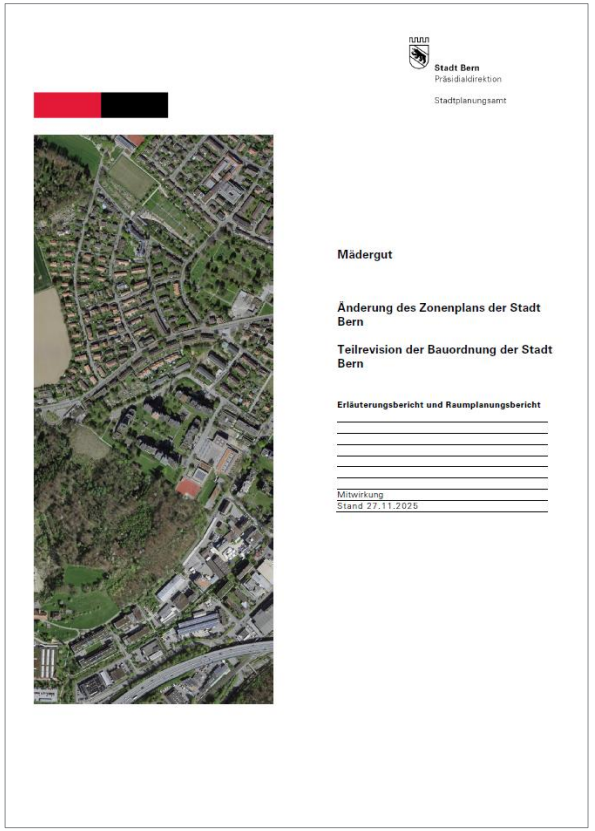
- betreffend Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung, Biodiversität und Begrünung vorbildliche Überbauung

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Der Erläuterungs- und Raumplanungsbericht

erklärt die Planungsvorlage.



Stadt Bern
Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt

Mädergut

Änderung des Zonenplans der Stadt Bern

Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Mitwirkung
Stand 27.11.2025

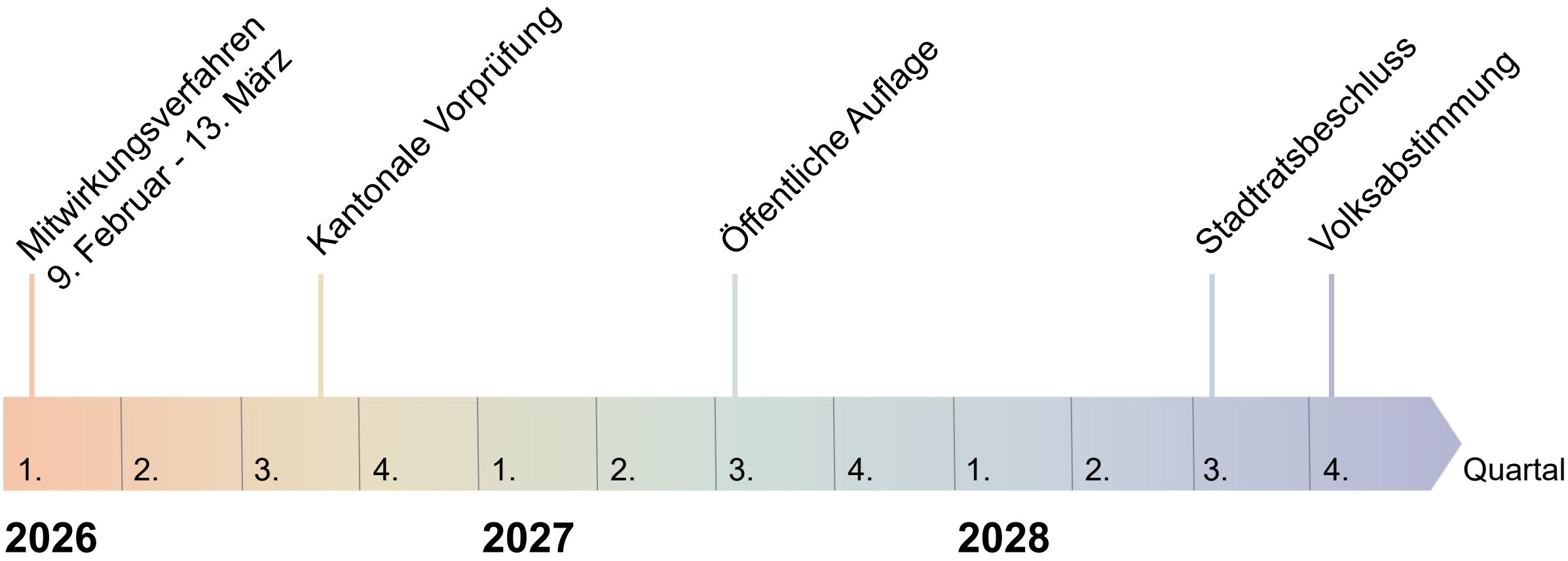
5. Ausblick und öffentliche Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung: 9. Februar 2026 bis 13. März 2026

Die Mitwirkungsunterlagen können während dieser Frist

- bei der «BauStelle», Bundesgasse 38 (Montag bis Donnerstag 08.00–12.00 und 13.30–17.00 Uhr, Freitag bis 16.00 Uhr),
- im Stadtplanungsamt Bern, Zieglerstrasse 62 (Montag bis Freitag, 09.00–11.30 und 14.00–16.00 Uhr) sowie
- im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen eingesehen werden.

5. Ausblick und öffentliche Mitwirkung

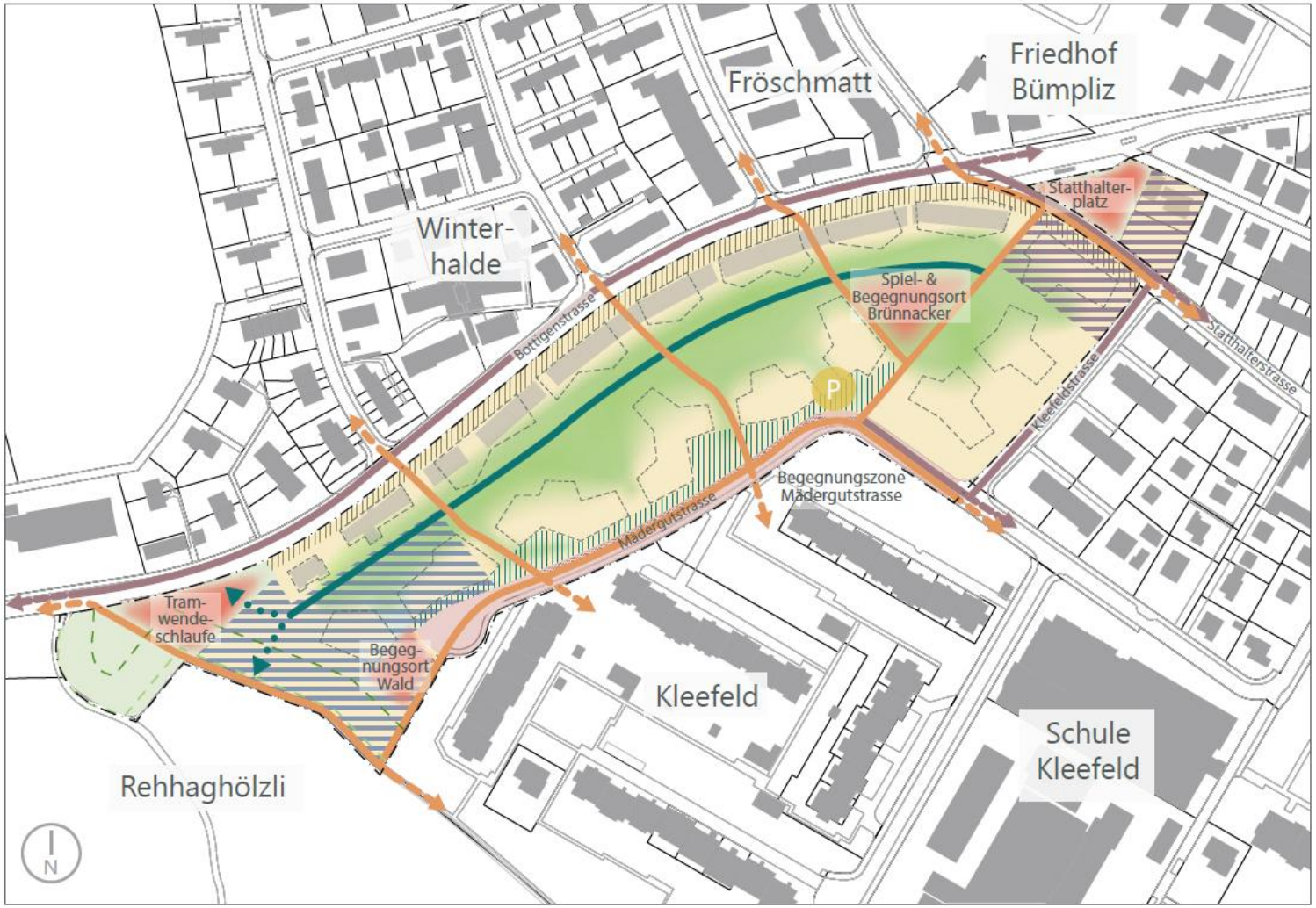


6. Fragen, Diskussion

?

Reserve

Reserve



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

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)

2025 // Fassung für Mitwirkung

Zone mit Planungspflicht 9 – Mädergut: Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1); Teilrevision

Bauordnung der Stadt Bern (BO)
Änderung

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern,

beschliessen:

I.
Anhang III der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO, SSSB 721.1) wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen: *kursiv*):

Anhang III – Zonen mit Planungspflicht

ZPP 9	*Mädergut*
Planungszweck	*Ermöglichen einer nachhaltigen, vorwiegend dem preisgünstigen Wohnen dienenden Überbauung von hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten*
Art der Nutzung	*Sektoren 9.1 und 9.2* – *Wohnen (Wohnanteil mind. 60 %, davon sind 100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten)* – *Nicht störende Arbeitsnutzungen* – *Publikumsorientierte und quartierdienende Nutzungen, mindestens im ersten Vollgeschoss entlang des Platzes an der Statthalterstrasse* *Sektor 9.3* – *Wohnen (Wohnanteil mind. 90 %, davon sind 100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten)* – *Nicht störende Arbeitsnutzungen* – *Quartierdienende Nutzungen* *Sektor 9.4)* – *Wohnen (Wohnanteil mind. 90 %, davon sind mindestens 60 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.)* – *Nicht störende Arbeitsnutzungen* – *Quartierdienende Nutzungen* *Sektor 9.5*

1/5

	– *Wohnen (100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.)* – *Reservefläche für öffentliche Nutzungen insbesondere Bildungseinrichtungen, Infrastrukturnutzungen und quartierdienende Nutzungen* *Sektor 9.6* – *Wohnen (Wohnanteil mind. 80 %, davon sind 100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.)* – *Nicht störende Arbeitsnutzungen* – *Publikumsorientierte und quartierdienende Nutzungen (mindestens im ersten Vollgeschoss entlang des Platzes an der Statthalterstrasse und der Bottigenstrasse)* *Sektor 9.7* – *Öffentliche Nutzungen insbesondere Bildungseinrichtungen, Infrastrukturnutzungen, Verkehrsnutzungen und quartierdienende Nutzungen*
Mass der Nutzung	*Gesamthaft ist über den ZPP-Perimeter mindestens eine GFZo von 1.3 einzuhalten* *Sektor 9.1* – *Mindestens 1 200 m² bis maximal 2 000 m² GFo* – *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m* – *Minimale Grünflächenziffer 0.4* *Sektor 9.2* – *Mindestens 1 800 m² bis maximal 3 700 m² GFo* – *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 21,50 m* – *Minimale Grünflächenziffer 0.15* *Sektor 9.3* – *Mindestens 5 200 m² bis maximal 7 000 m² GFo* – *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m* – *Minimale Grünflächenziffer 0.5* *Sektor 9.4* – *Mindestens 13 100 m² bis maximal 17 000 m² GFo* – *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m* – *Minimale Grünflächenziffer 0.4* *Sektor 9.5* – *Mindestens 5 200 m² bis maximal 6 200 m² GFo* – *Entlang des Waldes: maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 16 m, maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 17 m für öffentliche Nutzungen* – *Entlang Mädergut- und Bottigenstrasse: maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 20 m, maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 21 m für öffentliche Nutzungen* – *Minimale Grünflächenziffer 0.6*

2/5

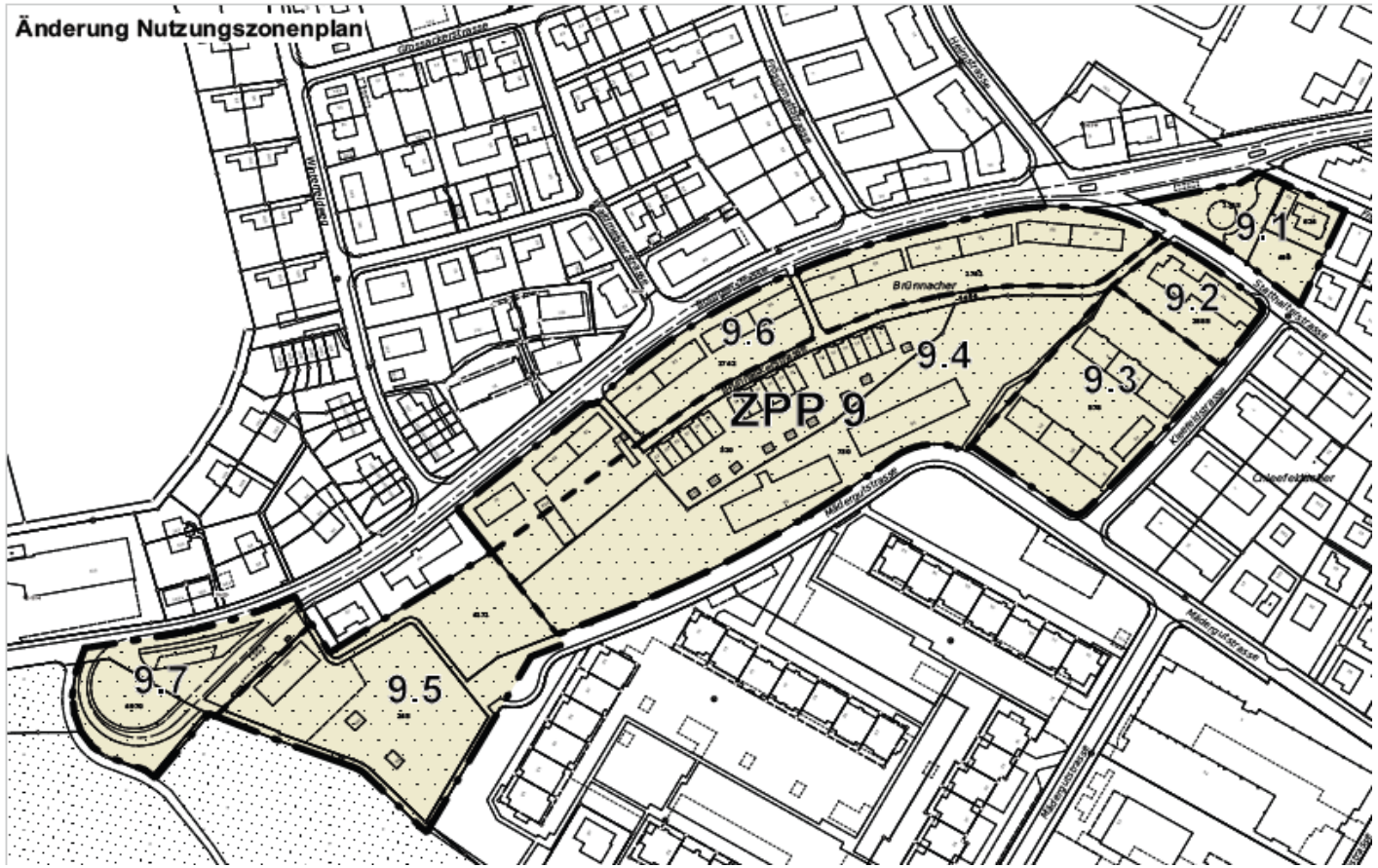
	Sektor 9.6 – *Mindestens 7 900 m² bis maximal 16 000 m² GFo* – *maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m für Ersatzneubauten, maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 15 m für Aufstockungen* – *Minimale Grünflächenziffer 0.3* *Sektor 9.7* – *Maximal 4 600 m² GFo* – *Entlang des Waldes: maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 17 m* – *Minimale Grünflächenziffer 0.5*
Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	– *Qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität ausarbeiten und einhalten* – *Beginn der baulichen Realisierung mit Sektor 9.4* – *Öffentlich zugängliches, an die Umgebung anknüpfendes Wegenetz. Mindestens zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung und eine Längsverbindung in Ost-West-Richtung sowie öffentlich zugängliche Begegnungsorte* – *Zentral liegender, öffentlich zugänglicher Freiraum innerhalb der Sektoren 9.4 und 9.6. Er beinhaltet die grössere Spielfläche gemäss Artikel 42 bzw. Artikel 46 BauV* – *Durchgehender Grünraum sowie Freiräume mit Vorplätzen entlang der Mädergutstrasse* – *Arealerschliessung für den MIV primär über die Mädergutstrasse von Osten zur allfälligen, unterirdisch liegenden Parkierungsanlage* – *Erschliessung für Sektor 9.7 über die Bottigenstrasse möglich* – *Mobilitätskonzept ausarbeiten. Klima- und sozialverträgliche Mobilität aufzeigen. Mobilitätskonzept vor der Umsetzung von Bauprojekten überprüfen und falls erforderlich anpassen* – *Veloverbindung von der Bottigenstrasse zur Mädergutstrasse in den Sektoren 9.5 und 9.7* *Sektor 9.3* – *Offene Bauweise* *Sektor 9.4* – *Offene Bauweise* – *Öffentlichen Spielplatz (sog. Nachbarschaftsspielplatz) mit mindestens 500 m² Fläche erhalten oder neu erstellen* *Sektor 9.6* – *Offene Bauweise* – *Ersatzneubauten und Aufstockungen widerspiegeln mit ihrer Höhenentwicklung den Terrainverlauf entlang der Bottigenstrasse*
Weitere Vorschriften	– *betreffend Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung, Biodiversität, und Begrünung vorbildliche Überbauung* – *Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (preisgünstiger Wohnraum, gemeinnützige Trägerschaften, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden*

3/5

	in den Verfahrensschritten nach Artikel 93 Absatz 1 BauG geregelt und falls notwendig als Auflagen zu den Baubewilligungen verfügt – *Der preisgünstige Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellende Wohnraum wird im Grundbuch angemerkt* – *Artikel 16b Absatz 3 BO (Stand 20. Dezember 2024) ist nicht anwendbar* – *Gegenüber dem Wald sind folgende Abstände einzuhalten:* ○ *20 m für Bauten* ○ *5 m für Bauten und Anlagen, die der Erschliessung und Durchwegung dienen (Fuss- und Velowege oder Bushaltestellen / - wendeschlaufen) sowie zur Aussen- und Grünraumgestaltung wie Gebäudevorbereiche, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen (einschliesslich Weiher).* ○ *Weitere Bauten und Anlagen, die den Waldabstand unterschreiten, benötigen eine waldrechtliche Ausnahmebewilligung*

II. Inkrafttreten
Die Änderung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

4/5

4. Planungsvorlage

Planungsinstrument: Zone mit Planungspflicht (ZPP)