Stadt Bern

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik

Informationsanlass Mieterin*innen Brünnackerstrasse 9-43 und Mädergutstrasse 62/64 zur Arealentwicklung Mädergut

Mittwoch, 18. Februar 2026, 19.00 bis 20.30 Uhr
VBG, Baracke Mädergutstrasse 62

Jonas Gurtner, Immobilien Stadt Bern (ISB)
Boris Bittel, Immobilien Stadt Bern (ISB)
Thomas Hilbrich, Stadtplanungsamt Bern (SPA)

Begrüssung

Vorstellung Anwesende

Jonas Gurtner, Projektleiter Arealentwicklung (ISB)

Thomas Hilbrich, Projektleiter Planung (SPA)

Boris Bittel, Bewirtschaftung (ISB)

Immobilien
Stadt Bern

Inhalte der Präsentation

Ausgangslage

- Planungsprozess

Planungsstand

- Masterplan
- Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Mitwirkung

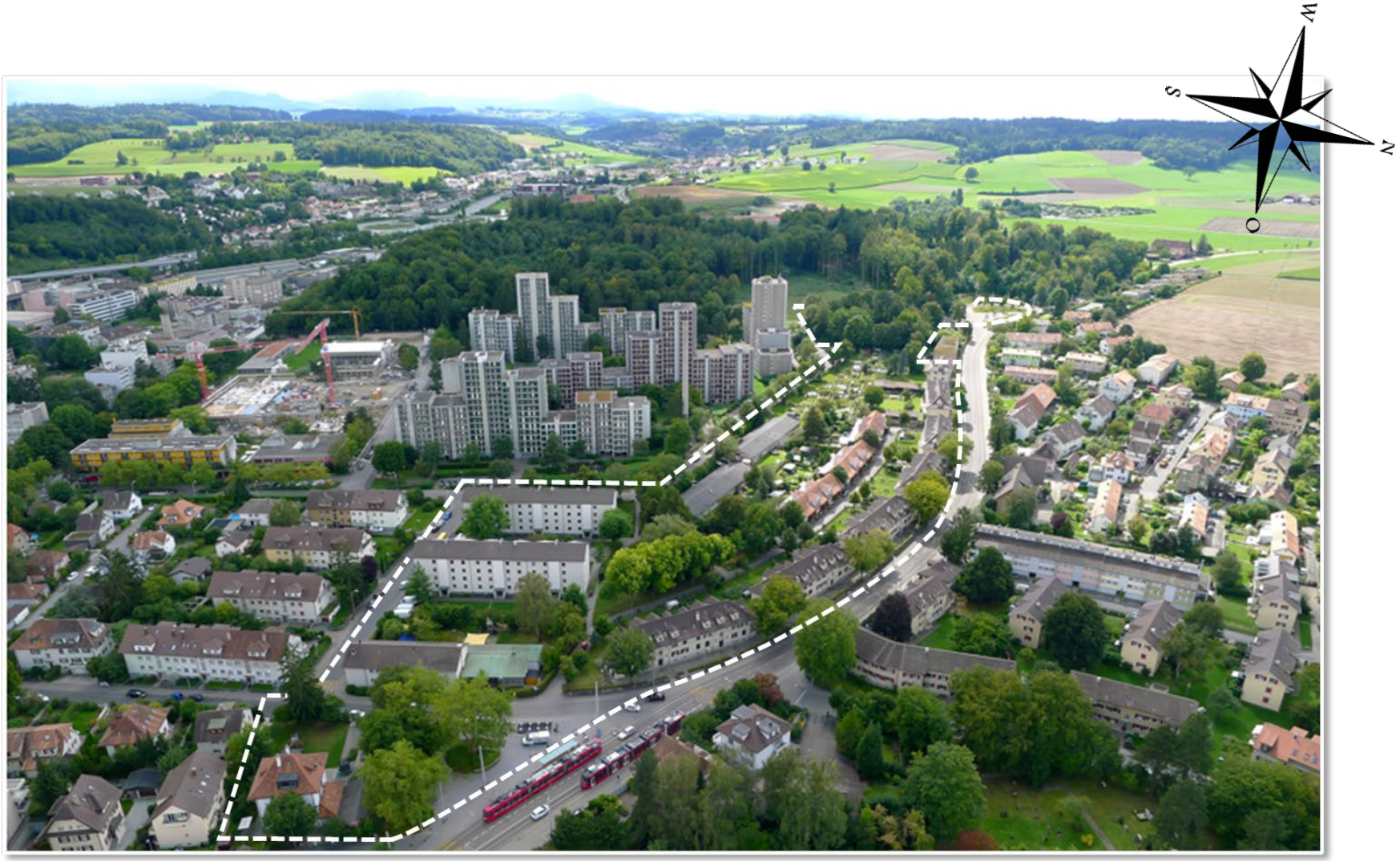
Ausblick

- Fragen

Immobilien
Stadt Bern

Luftaufnahme Mädergut Areal

von Nordosten betrachtet



Ausgangslage

Auftrag und Ziele

Politischer Auftrag

- Förderung des Wohnungsbaus

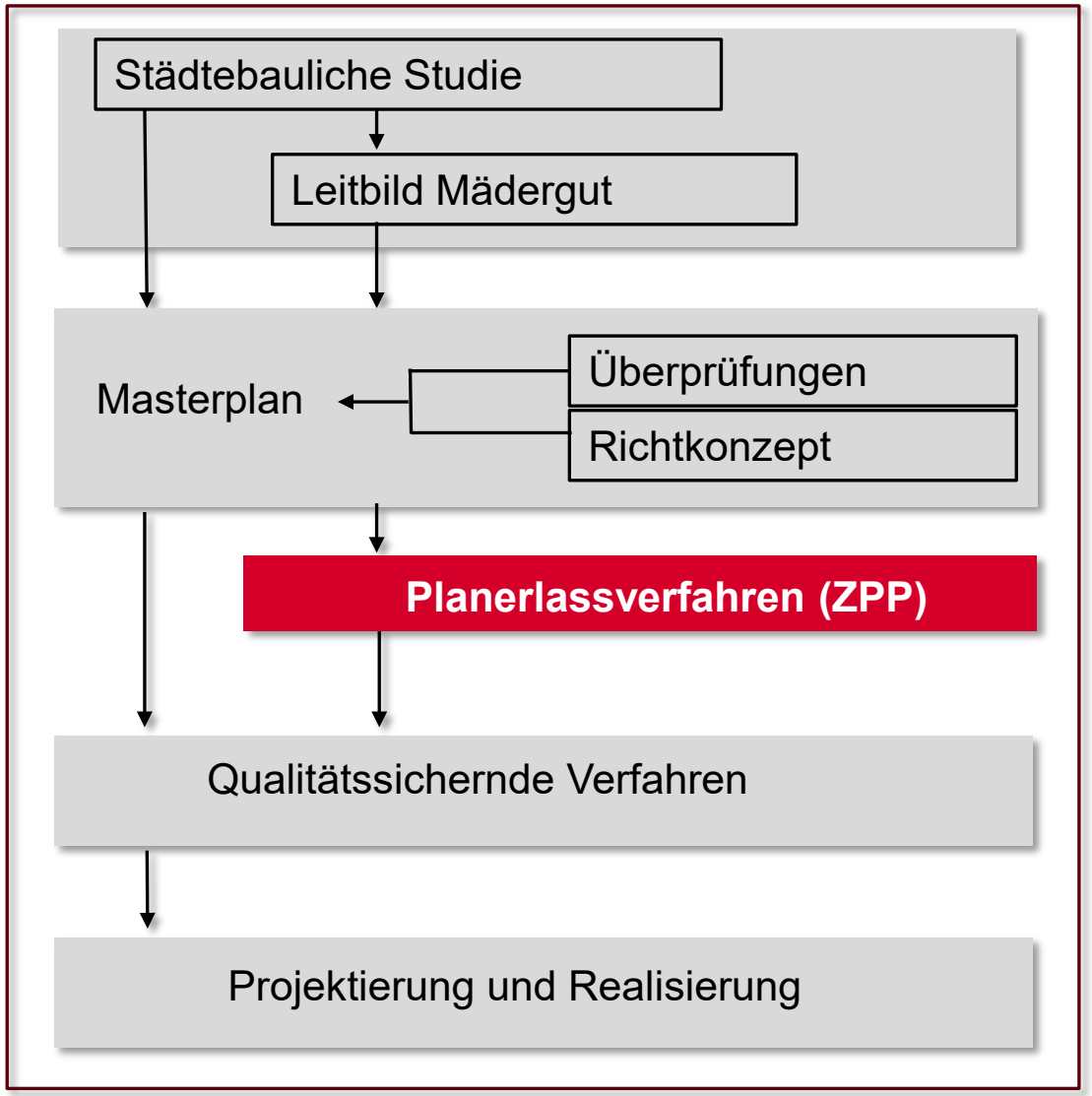
Ziele

- Mädergut als zentrales Areal im Quartier stärken
- Vorhandenes Verdichtungspotential nutzen
- Auf dem Mädergut zusätzlichen und preisgünstigen Wohnraum schaffen

Immobilien
Stadt Bern

Ausgangslage

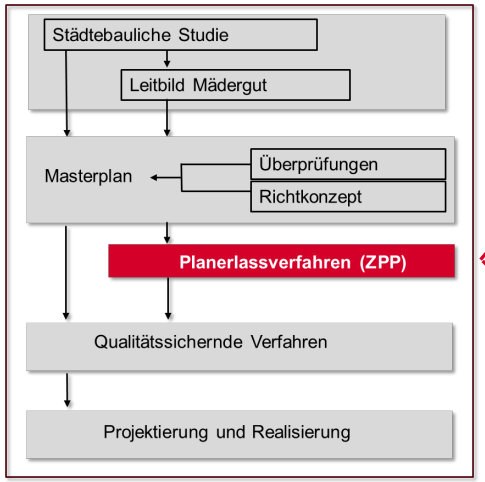
Planungsprozess



Immobilien
Stadt Bern

Ausgangslage

Planerlassverfahren (ZPP)



Immobilien
Stadt Bern

Ausgangslage

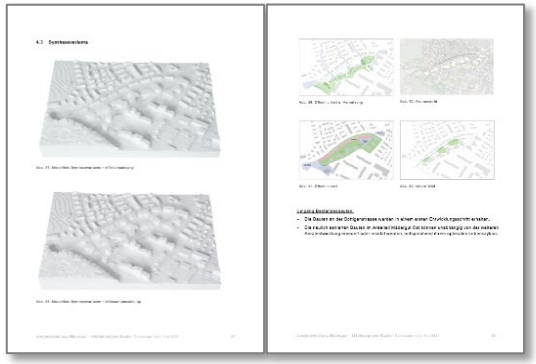
Zeitplan

Immobilien
Stadt Bern

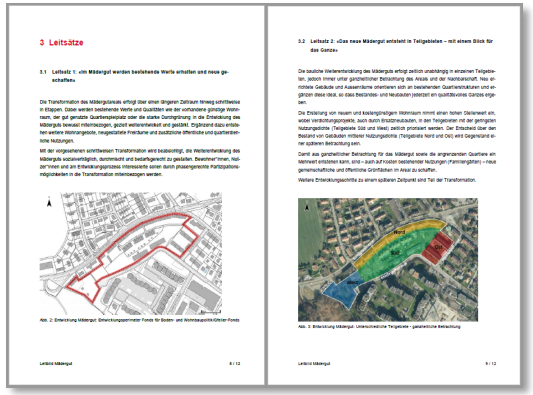
Ausgangslage

Zwischenergebnisse

Städtebauliche Studie 2020/21



Leitbild / Entwicklungsgrundsätze 2021/2022



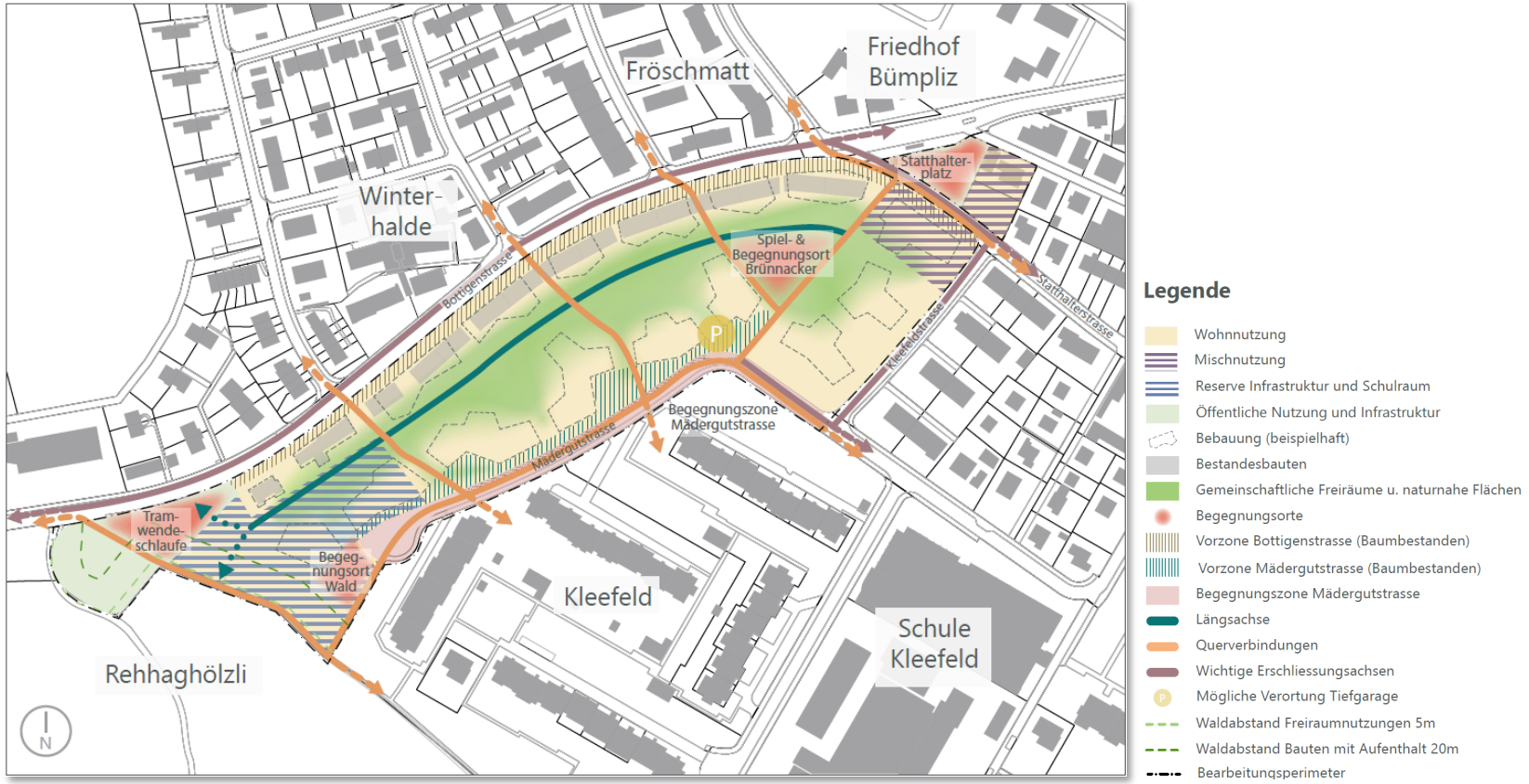
Immobilien
Stadt Bern

Ausgangslage

Zwischenergebnisse

Masterplan 2023/24

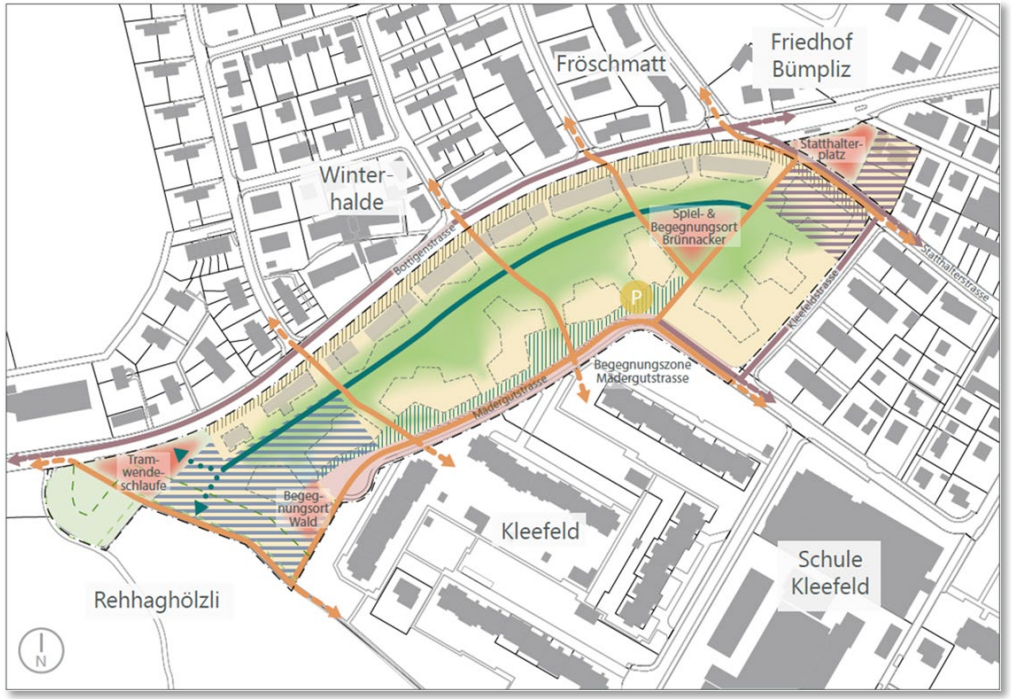
- Vertiefung und Überprüfung
- „Kochbuch“ mit Zutaten, Mengen und Rezepten für die Entwicklung
- Bericht mit Karten
- Eckwerte



Masterplan

Zentrale Elemente

- Weiterentwicklung in Teilgebieten
- Entwicklung über langen Zeitraum
- Wohnnutzungen / ergänzende Nutzungen
- Westen: Öffentliche Nutzungen und Infrastruktur
- Gemeinschaftliche Freiräume & naturnahe Flächen im Arealinnern
- Vier öffentliche Begegnungsorte
- Neue Wegverbindungen
- Mädergutstrasse als Begegnungszone



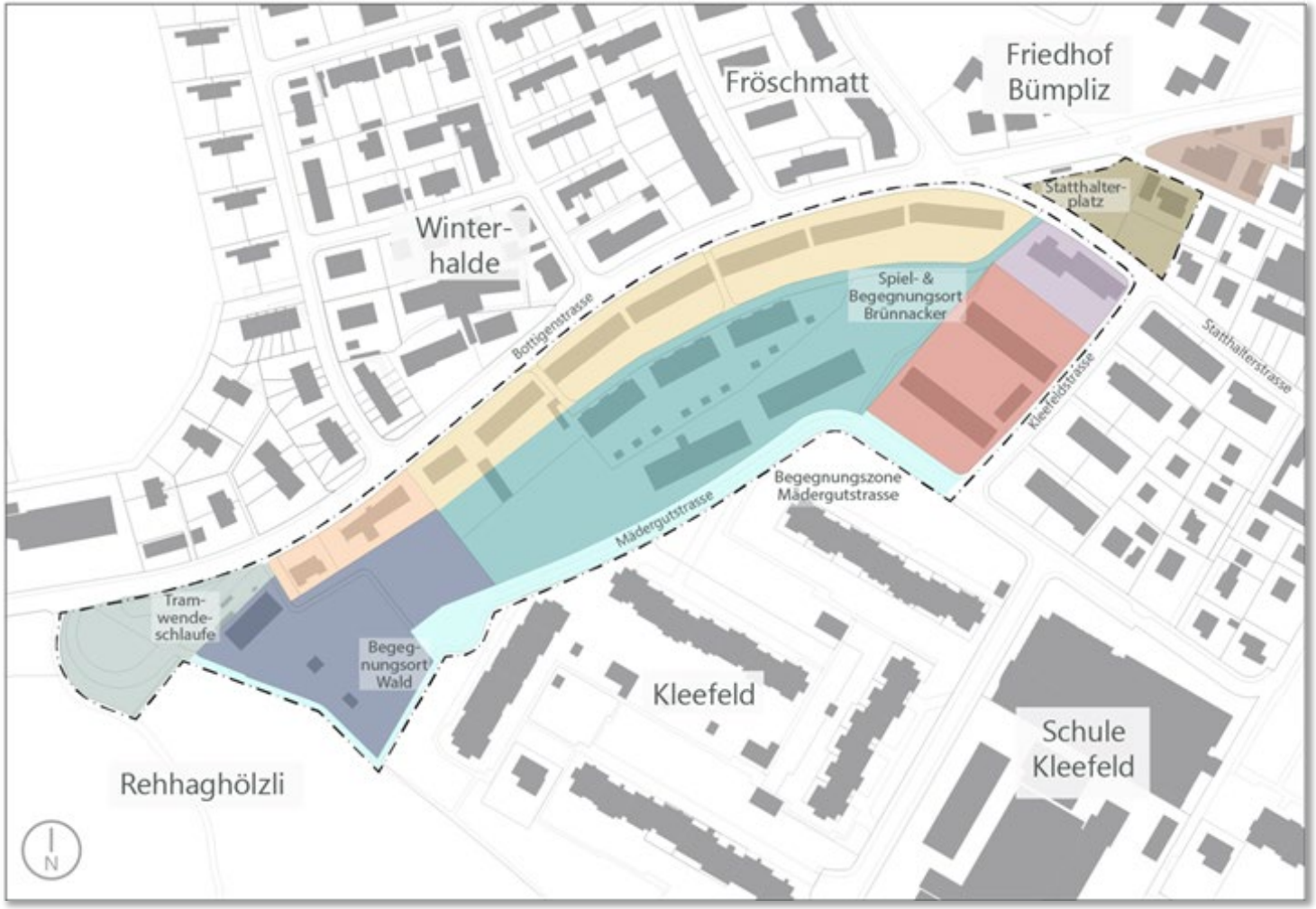
Immobilien
Stadt Bern

Masterplan

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



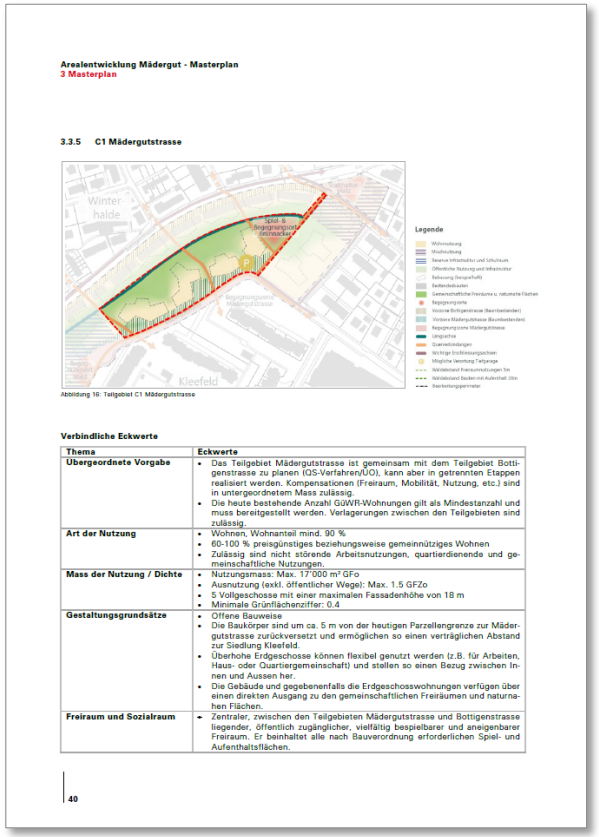
Immobilien
Stadt Bern

Planerlassverfahren (ZPP)

Masterplan als Planungsgrundlage

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

- Die ZPP sichert die Eckwerte planungsrechtlich.



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 GüWR-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 aneignenbarer Freiraum. Er beinhaltet alle nach Bauverordnung erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen.

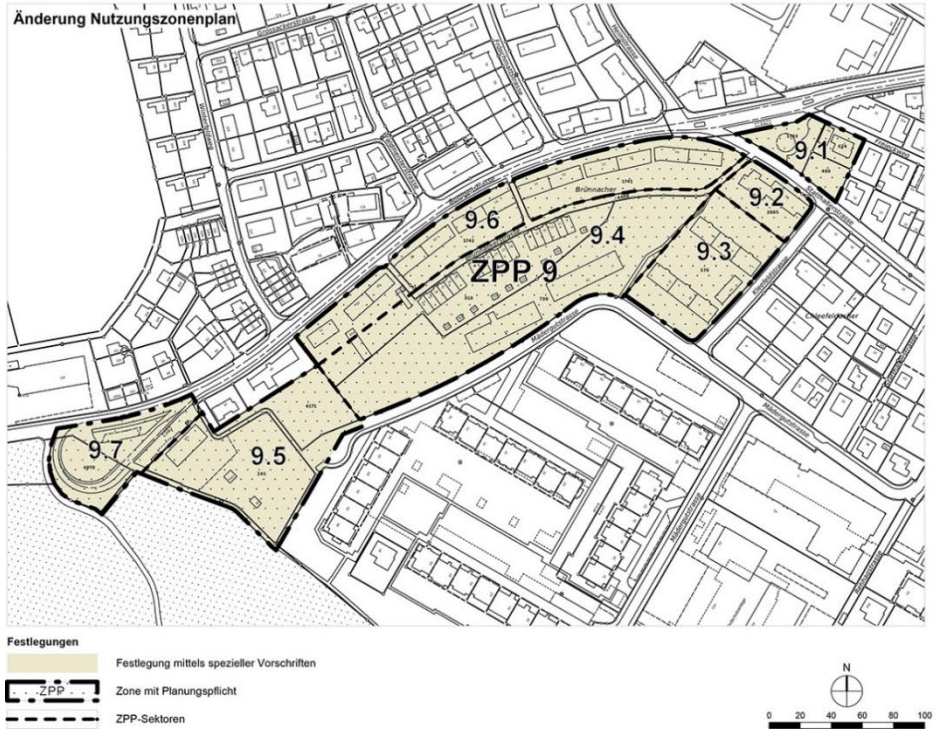
40

Immobilien
Stadt Bern

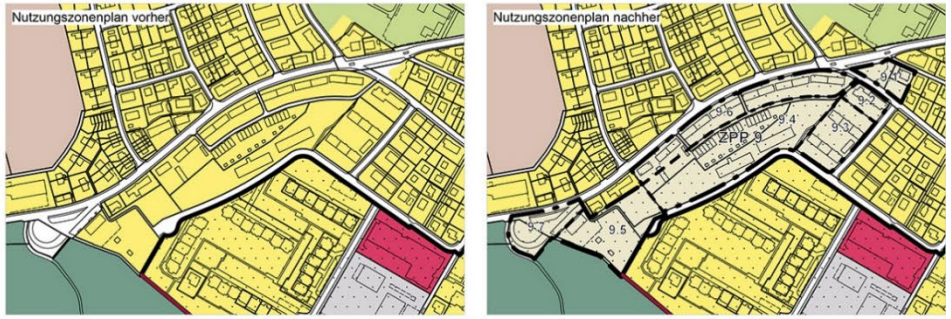
Zone mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP-Pläne

Genehmigungsinhalte



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

Immobilien
Stadt Bern

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP-Vorschriften

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*

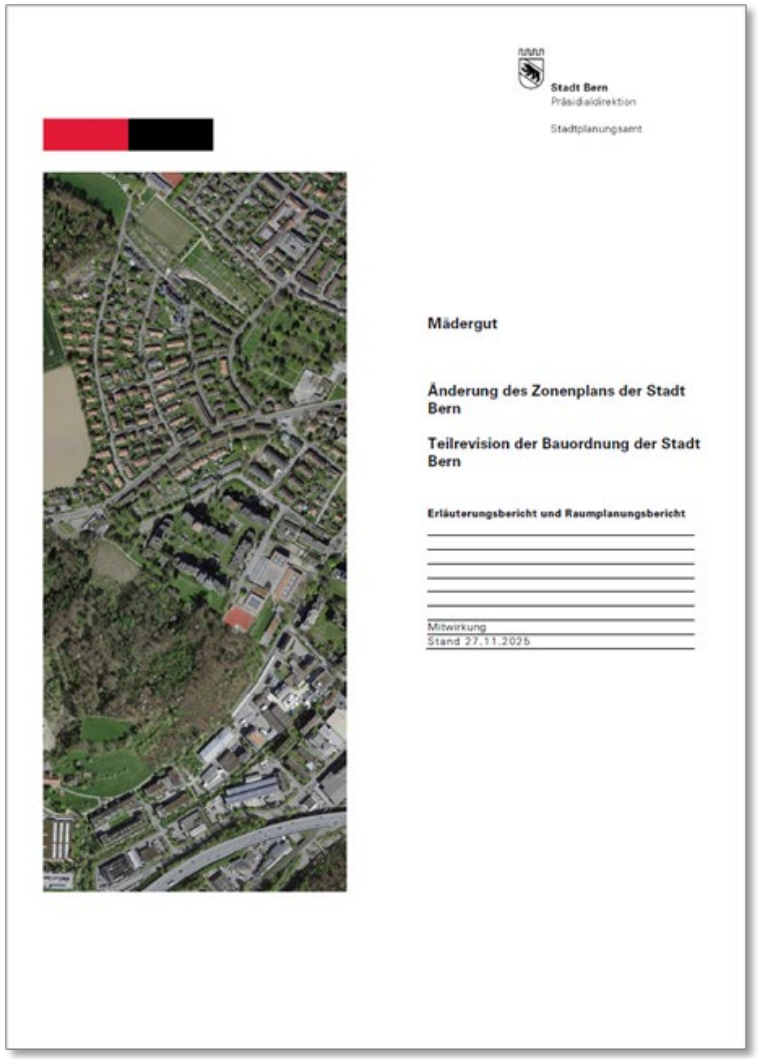
II. Inkrafttreten
Die Änderung tritt am Tag nach der Publikation ihrer Genehmigung in Kraft.

4/5

Immobilien
Stadt Bern

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Erläuterungs- und Raumplanungsbericht



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

Immobilien
Stadt Bern

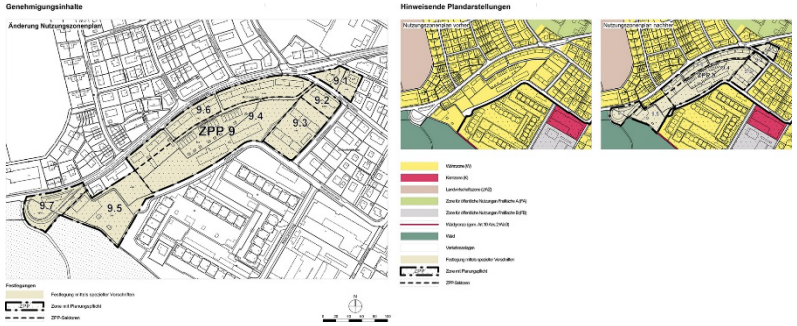
Zone mit Planungspflicht (ZPP)

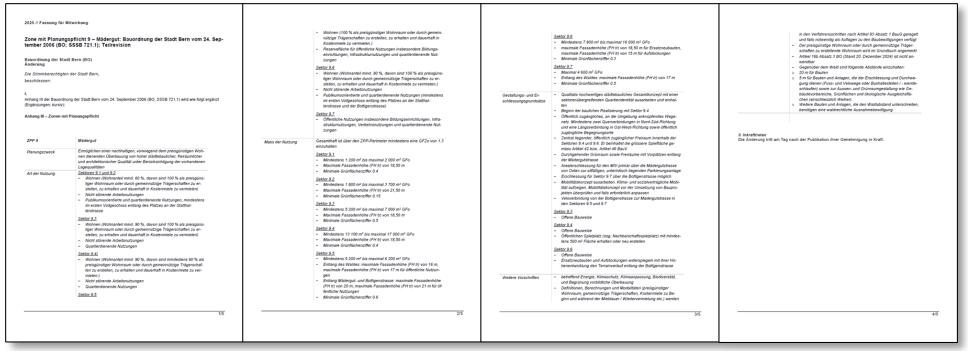
Mitwirkung

Dauer: 9. Februar 2026 bis 13. März 2026

Die Mitwirkungsunterlagen können während dieser Frist eingesehen werden:

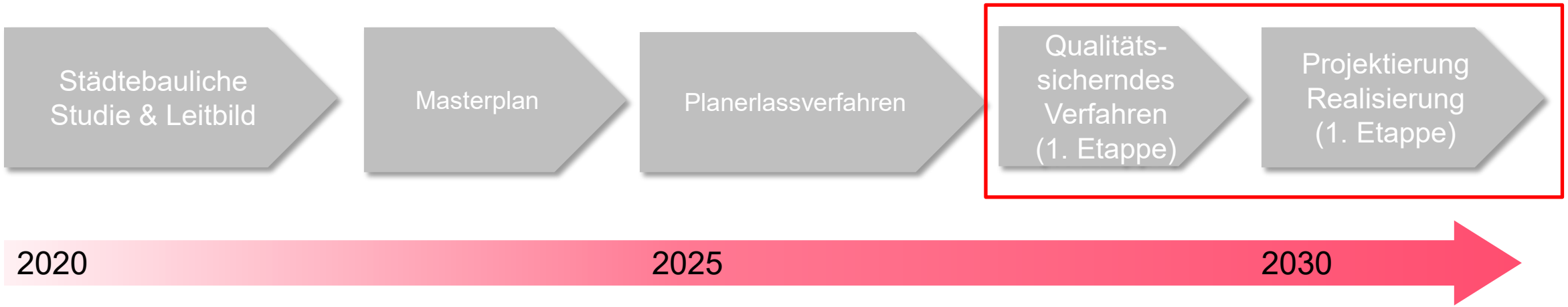
- bei der «BauStelle», Bundesgasse 38 (Montag bis Donnerstag 08.00–12.00 und 13.30–17.00 Uhr, Freitag bis 16.00 Uhr),
- im Stadtplanungsamt Bern, Zieglerstrasse 62 (Montag bis Freitag, 09.00–11.30 und 14.00–16.00 Uhr) sowie
- im Internet unter www.bern.ch/mitwirkungen





Immobilien
Stadt Bern

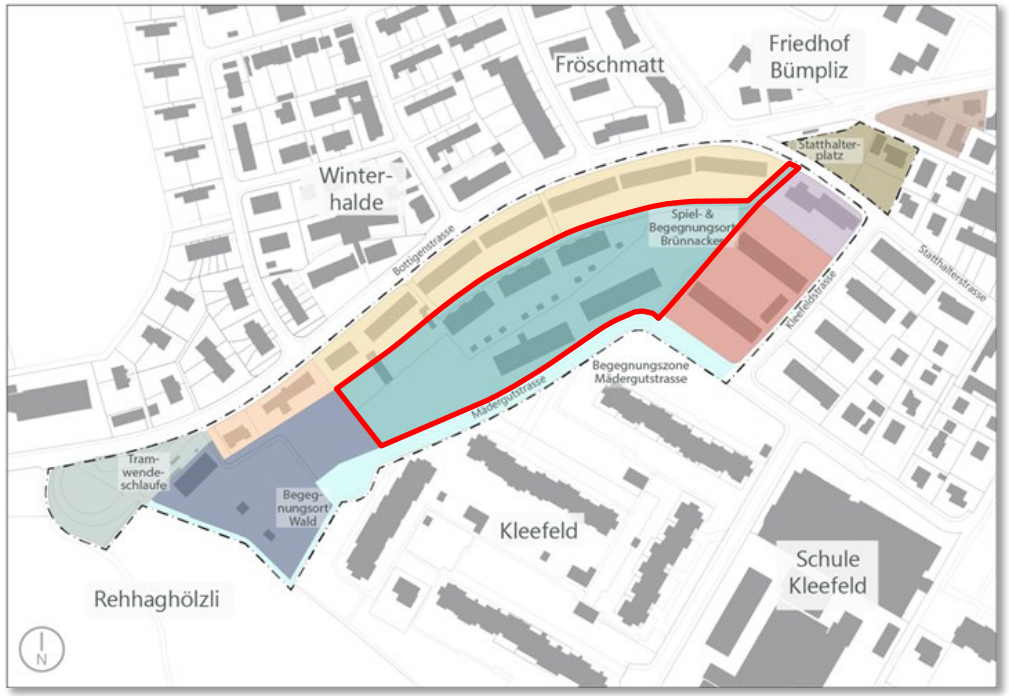
Nachfolgende Planungsschritte

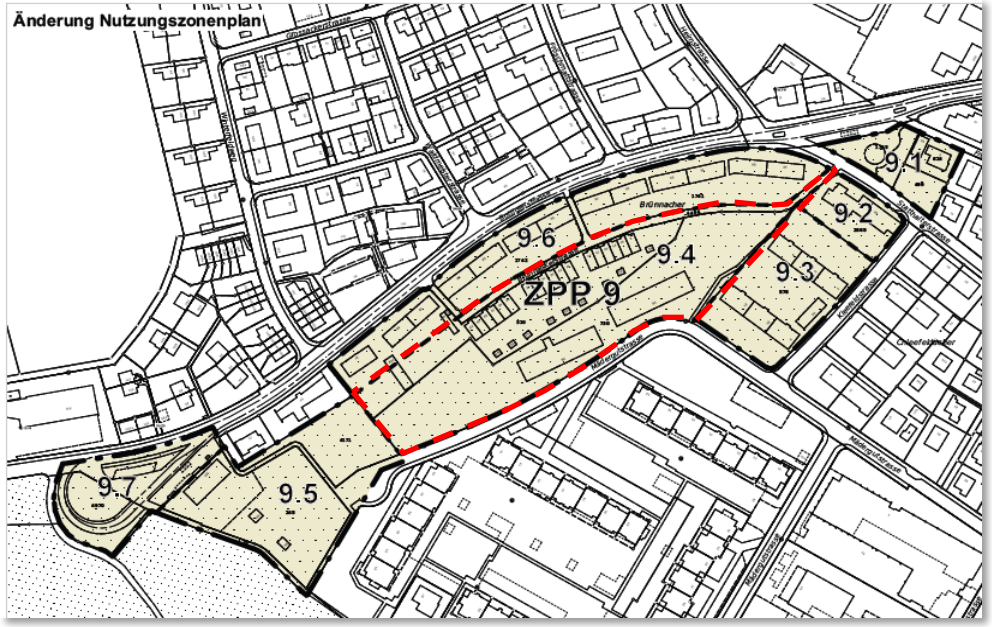


Immobilien
Stadt Bern

Erste Entwicklungsetappe

Teilgebiet Mädergutstrasse / ZPP-Sektor 9.4





Immobilien
Stadt Bern

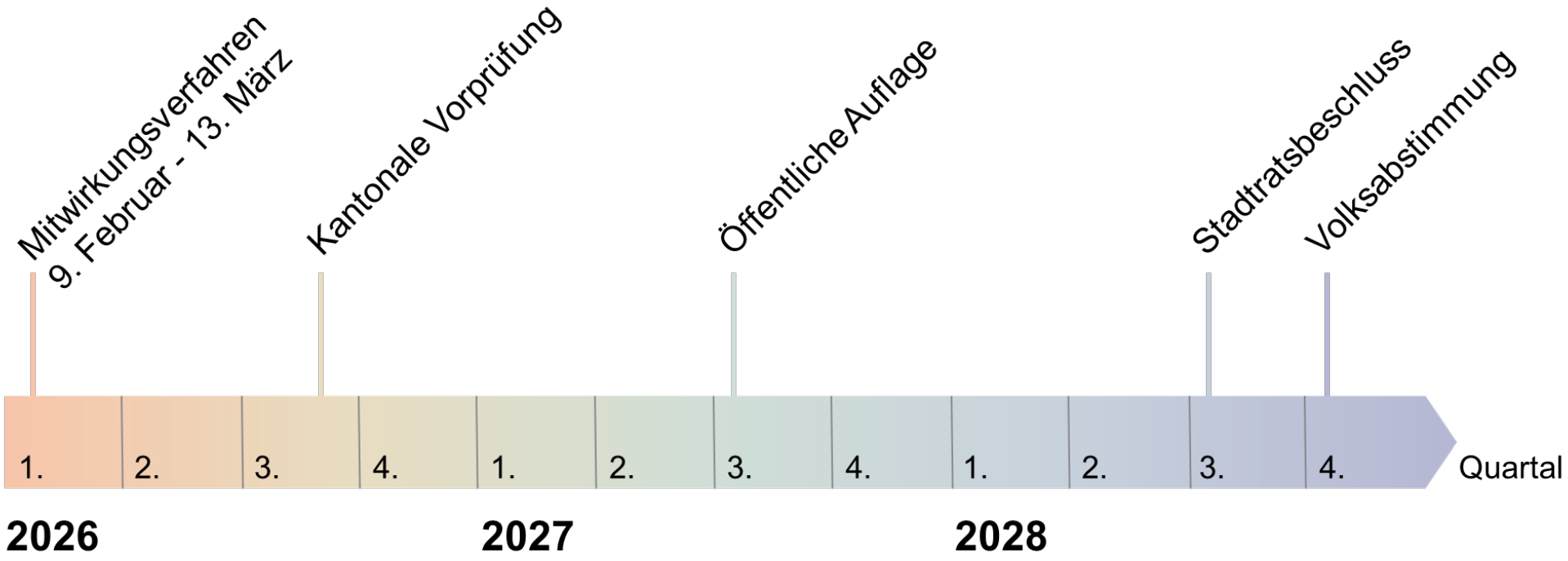
Erste Entwicklungsetappe

Teilgebiet Mädergutstrasse

- Erstellung von ca. 135 Wohnungen
- Gebäude mit maximal 5 Geschossen
- Rückbau der bestehenden Liegenschaften an der Brünnackerstrasse und der Baracken an der Mädergutstrasse
- Durchgehender Grünraum im Arealinnern
- Erhalt oder Neuerstellung des Spielplatzes Brünnacker
- Durchgehende Wegverbindungen Nord-Süd und Ost-West

Immobilien
Stadt Bern

Weiteres Vorgehen
Termine Planerlassverfahren



Immobilien
Stadt Bern

Ausblick

Ansprechpersonen

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

Links
Mitwirkung:
www.bern.ch/mitwirkungen
Website:
www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/maedergut

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Welche Wohnformen sind im Mädergut zukünftig vorgesehen?

- Im Zentrum stehen weiterhin Wohnnutzungen
- Der Fokus liegt auf preisgünstigem Wohnen
- Rund 50% des Wohnungsmix soll Grosswohnungen (ab 4 Zimmer) umfassen
- Hindernisfreie Kleinwohnungen
- Innovative Wohnformen wie z.b. Clusterwohnungen, Wohnateliers etc.
- Wohnungsmix zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend festgelegt

- Quartier- und Gemeinschaftsräume / ergänzende Nutzungen

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Bis wann können die betroffenen Mieter*Innen an der Brünnackerstrasse in ihren Wohnungen bleiben?

- Kündigungen erfolgen erst, wenn die weiteren Planungsschritte feststehen.
- Vor 2030 ist nicht mit baulichen Massnahmen zu rechnen.

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Erhalten die betroffenen Bewohner*innen verbindlich Übergangs- und Anschlusslösungen zugesichert?

- Es können keine verbindlichen Anschlusslösungen im Voraus zugesichert werden
- Durch die etappierte Entwicklung bieten sich Möglichkeiten für Wohnungsersatz auf dem Areal
- Es besteht die Möglichkeit zum Rückzug nach Erstellung der Neubauten
- Entgegenkommen bei Kündigungsfristen
- Empfehlungsschreiben für Mieter*innen
- Informationsschreiben an Partner-Verwaltungen

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Wie viele Wohnungen entstehen auf dem gesamten Areal?

Wie viele Wohnungen entstehen in der ersten Entwicklungsetappe?

- Heute bestehen auf dem Areal 146 städtische Wohnungen
- Im Rahmen der Planung soll zukünftig ein Potenzial für mehr als doppelt so viele Wohnungen bestehen.
- In der ersten Entwicklungsetappe im Teilgebiet Mädergutstrasse sollen ca. 135 neue Wohnungen entstehen, dafür müssen 18 Wohnungen zurückgebaut werden.

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Was sind aktuell die Möglichkeiten das Projekt mitzugestalten?

- Teilnahme am Mitwirkungsprozess zur Planungsvorlage
- Der Mitwirkungsprozess läuft bis am 13. März 2026
- Zu richten sind Mitwirkungseingaben schriftlich an das Stadtplanungsamt Bern, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3001 Bern.
- Ansprechperson ist Thomas Hilbrich vom Stadtplanungsamt.

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Welche Beschlüsse werden für die Arealentwicklung Mädergut bis zum Baustart für die erste Etappe benötigt?

- Planerlassverfahren: Zustimmung Kanton, Gemeinderat, Stadtrat und Volksabstimmung
- Baukredit für erste Entwicklungsetappe: Zustimmung Gemeinderat, Stadtrat und Volksabstimmung.

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Welche Vorteile entstehen für das Quartier durch das Arealentwicklungsprojekt?

- Bessere Durchlässigkeit und direktere Wege im Quartier
- Zusätzliche und neue Angebote im Wohnumfeld durch ergänzende Nutzungen
- Mehr offene und zugängliche Grünräume
- Aufwertung und Belebung der Mädergutstrasse
- Neue Veloroute stadteinwärts

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

Welche Ziele verfolgt die Planung hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeit?

- Autoarmes Areal
- Fernwärme-Erschliessung und Photovoltaik
- Mindestens 20% naturnahe Flächen
- Naturwerte und Baumschutz
- Festlegung von Grünflächenziffern in den einzelnen Teilgebieten

Immobilien
Stadt Bern

Fragen

- **Und nun: Fragen der Anwesenden**

Weiteres Vorgehen

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

Die Mitwirkungsunterlagen können während dieser Frist eingesehen werden:

- 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