

**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**

<b>ZPP 9</b>	<b>Mädergut</b>
<b>Planungszweck</b>	<i>Ermöglichen einer nachhaltigen, vorwiegend dem preisgünstigen Wohnen dienenden Überbauung von hoher städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der vorhandenen Lagequalitäten</i>
<b>Art der Nutzung</b>	<p><b><u>Sektoren 9.1 und 9.2</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>Wohnen (Wohnanteil mind. 60 %, davon sind 100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten)</i></li><li>– <i>Nicht störende Arbeitsnutzungen</i></li><li>– <i>Publikumsorientierte und quartierdienende Nutzungen, mindestens im ersten Vollgeschoss entlang des Platzes an der Statthalterstrasse</i></li></ul> <p><b><u>Sektor 9.3</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>Wohnen (Wohnanteil mind. 90 %, davon sind 100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten)</i></li><li>– <i>Nicht störende Arbeitsnutzungen</i></li><li>– <i>Quartierdienende Nutzungen</i></li></ul> <p><b><u>Sektor 9.4)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– <i>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.)</i></li><li>– <i>Nicht störende Arbeitsnutzungen</i></li><li>– <i>Quartierdienende Nutzungen</i></li></ul> <p><b><u>Sektor 9.5</u></b></p>

- *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, Infrastruktturnutzungen 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, Infrastruktturnutzungen, 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 m<sup>2</sup> bis maximal 2 000 m<sup>2</sup> GFo*
- *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m*
- *Minimale Grünflächenziffer 0.4*

#### Sektor 9.2

- *Mindestens 1 800 m<sup>2</sup> bis maximal 3 700 m<sup>2</sup> GFo*
- *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 21,50 m*
- *Minimale Grünflächenziffer 0.15*

#### Sektor 9.3

- *Mindestens 5 200 m<sup>2</sup> bis maximal 7 000 m<sup>2</sup> GFo*
- *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m*
- *Minimale Grünflächenziffer 0.5*

#### Sektor 9.4

- *Mindestens 13 100 m<sup>2</sup> bis maximal 17 000 m<sup>2</sup> GFo*
- *Maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m*
- *Minimale Grünflächenziffer 0.4*

#### Sektor 9.5

- *Mindestens 5 200 m<sup>2</sup> bis maximal 6 200 m<sup>2</sup> 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*

	<p><b><u>Sektor 9.6</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Mindestens 7 900 m<sup>2</sup> bis maximal 16 000 m<sup>2</sup> GFO</i></li> <li>– <i>maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 18,50 m für Ersatzneubauten, maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 15 m für Aufstockungen</i></li> <li>– <i>Minimale Grünflächenziffer 0.3</i></li> </ul> <p><b><u>Sektor 9.7</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Maximal 4 600 m<sup>2</sup> GFO</i></li> <li>– <i>Entlang des Waldes: maximale Fassadenhöhe (FH tr) von 17 m</i></li> <li>– <i>Minimale Grünflächenziffer 0.5</i></li> </ul>
<i>Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept mit einer sektorenübergreifenden Quartieridentität ausarbeiten und einhalten</i></li> <li>– <i>Beginn der baulichen Realisierung mit Sektor 9.4</i></li> <li>– <i>Öffentlich zugängliches, an die Umgebung anknüpfendes Wegennetz. Mindestens zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung und eine Längsverbindung in Ost-West-Richtung sowie öffentlich zugängliche Begegnungsorte</i></li> <li>– <i>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</i></li> <li>– <i>Durchgehender Grünraum sowie Freiräume mit Vorplätzen entlang der Mädergutstrasse</i></li> <li>– <i>Arealerschliessung für den MIV primär über die Mädergutstrasse von Osten zur allfälligen, unterirdisch liegenden Parkierungsanlage</i></li> <li>– <i>Erschliessung für Sektor 9.7 über die Bottigenstrasse möglich</i></li> <li>– <i>Mobilitätskonzept ausarbeiten. Klima- und sozialverträgliche Mobilität aufzeigen. Mobilitätskonzept vor der Umsetzung von Bauprojekten überprüfen und falls erforderlich anpassen</i></li> <li>– <i>Veloverbindung von der Bottigenstrasse zur Mädergutstrasse in den Sektoren 9.5 und 9.7</i></li> </ul> <p><b><u>Sektor 9.3</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Offene Bauweise</i></li> </ul> <p><b><u>Sektor 9.4</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Offene Bauweise</i></li> <li>– <i>Öffentlichen Spielplatz (sog. Nachbarschaftsspielplatz) mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Fläche erhalten oder neu erstellen</i></li> </ul> <p><b><u>Sektor 9.6</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Offene Bauweise</i></li> <li>– <i>Ersatzneubauten und Aufstockungen widerspiegeln mit ihrer Höhenentwicklung den Terrainverlauf entlang der Bottigenstrasse</i></li> </ul>
<i>Weitere Vorschriften</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>betreffend Energie, Klimaschutz, Klimaanpassung, Biodiversität, und Begrünung vorbildliche Überbauung</i></li> <li>– <i>Definitionen, Berechnungen und Modalitäten (preisgünstiger Wohnraum, gemeinnützige Trägerschaften, Kostenmiete zu Beginn und während der Mietdauer / Wiedervermietung etc.) werden</i></li> </ul>

*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 Durchweitung 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.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: -  
Mitwirkungsbericht: -  
Vorprüfungsbericht: -  
Öffentliche Auflage: -  
Publikation auf ePublikation.ch: -  
Publikation im Amtsblatt: -

---

Einsprachen: -  
Einspracheverhandlung: -  
Erledigte Einsprachen: -  
Unerledigte Einsprachen: -  
Rechtsverwahrungen: -

---

Gemeinderatsbeschluss Nr.: --  
Stadtratsbeschluss vom: --

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am: --  
Ja: --, Nein: ---

---

Namens der Stadt Bern:

**Die Stadtpräsidentin**  
Marieke Kruit

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

---

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den \_\_\_\_\_

**Die Stadtschreiberin**  
Dr. Claudia Mannhart

---

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern:

**Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10  
stadtplanungsamt@bern.ch

[www.bern.ch/stadtplanung](http://www.bern.ch/stadtplanung)