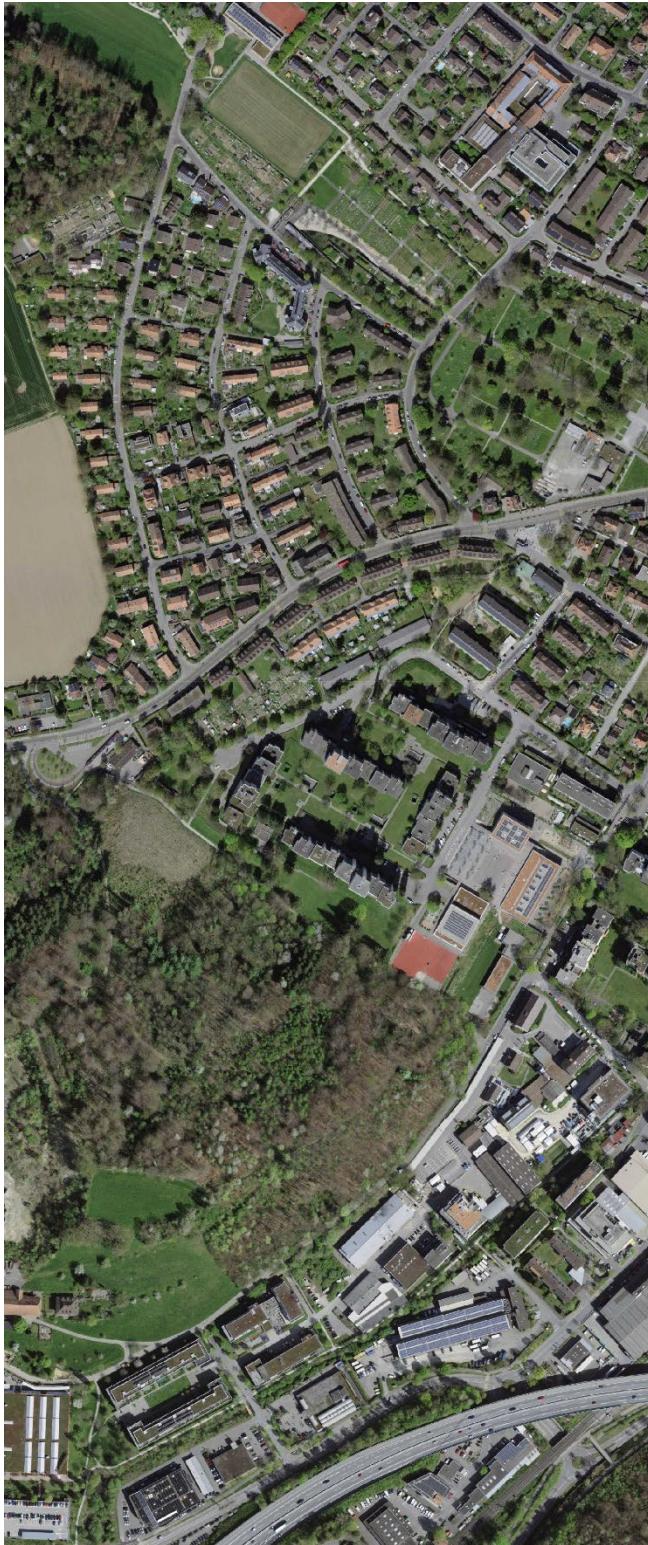




Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Mädergut

Änderung des Zonenplans der Stadt Bern

Teilrevision der Bauordnung der Stadt Bern

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Mitwirkung
Stand 27.11.2025

Inhalt

Erläuterungsbericht 4

1.	Zusammenfassung	4
2.	Planungsgegenstand	5
2.1	Areal Mädergut	5
2.2	ZPP-Perimeter	5
2.3	Historische Quartierentwicklung	6
2.4	Ausgangslage und Zweck (Anlass der Planung)	7
2.5	Anforderungen an die Planung	8
2.6	Planungsablauf	9
3.	Planungs- und baurechtliche Grundlagen	10
3.1	Grundordnung der Stadt Bern	10
3.2	Bauinventar	11
3.3	Übergeordnete Planungen	12
3.4	Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016	15
3.5	Freiraumkonzept Stadt Bern 2018	17
3.6	Energie- und Klimastrategie 2035 Stadt Bern (2025)	18
3.7	Rahmenplan Stadtklima Bern (2024)	18
3.8	Biodiversitätskonzept 2025 – 2035 (2024)	19
3.9	Quartierplan Stadtteil VI (2005)	19
3.10	Planerische Rahmenbedingungen Verkehr	21
4.	Stadträumliches Konzept	23
4.1	Städtebau	23
4.2	Freiraum, Biodiversität und Stadtklima	24
4.3	Verkehr und Erschliessung	26
5.	Planungsvorlage	28
5.1	Änderung Zonenplan	28
5.2	Teilrevision Bauordnung	29
6.	Kennwerte Planungsvorlage	33

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV 34

A.	Raumordnung	35
B.	Umwelt	40
C.	Wirtschaft	44
D.	Gesamtabwägung	47

Anhang 48

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

1 Zusammenfassung

Erläuterungsbericht

1. Zusammenfassung

Die Stadt Bern plant zwischen der Bottigenstrasse und der Mädergutstrasse eine Wohnüberbauung mit einem hohen Anteil an preisgünstigem Wohnraum. Gemeinschaftliche, quartiernahe und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sollen die Umgebung um die Statthalterstrasse beleben. Die planungs- und baurechtliche Umsetzung der gewünschten Entwicklung bedarf einer Anpassung der Nutzungsplanung. Im Fokus steht die Festlegung einer neuen «Zone mit Planungspflicht ZPP 9 Mädergut». Im Rahmen einer ZPP können bereits auf Stufe Grundordnung spezifische, auf die Gegebenheiten des Areals bezogene Vorgaben für die weitere Entwicklung erlassen werden.

Die Entwicklungsabsichten für das Areal wurden im Rahmen der städtebaulichen Studie im Gutachterverfahren «Arealentwicklung Mädergut» hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte untersucht.

Für das Gebiet Mädergut wird festgehalten, dass «das Gutachterverfahren ein substantielles Verdichtungspotential des Mädergutareals aufgezeigt hat, bei dem sich die Möglichkeit bietet, Freiräume und Nutzungen mit arealübergreifender Wirkung anzutragen. Das Mittel der schrittweisen Transformation, welches eine ressourcenschonende, sozialverträgliche und bedarfsabhängige Entwicklung verspricht, kann im Mädergut exemplarisch angewendet werden.»

Auch wenn nicht das gesamte Areal ein Quartierzentrum werden soll, ist doch der Platz an der Statthalter- und Bottigenstrasse als zentraler Ort für das umliegende Wohnquartier von grosser Bedeutung. Gerade wegen der stadträumlichen Zäsuren und der historisch gewachsenen, unterschiedlichen Ausrichtung der Quartiere hat das Gebiet eine massgebliche Funktion als verbindendes Glied für die umliegenden Wohnquartiere.

Die wesentlichen Erkenntnisse und Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal «Mädergut» werden in der neuen «Zone mit Planungspflicht ZPP 9 Mädergut» grund-eigentümerverbindlich gesichert. Dazu sollen der Nutzungszenenplan der Stadt Bern und der Bauklassenplan der Stadt Bern angepasst sowie in der Bauordnung der Stadt Bern entsprechende ZPP-Bestimmungen eingefügt werden.

2. Planungsgegenstand

2.1 Areal Mädergut

Das Areal Mädergut befindet sich im Stadtteil VI Bümpliz - Oberbottigen am westlichen Rand der Stadt Bern. Es umfasst eine Fläche von rund 4 ha und besitzt eine Dichte von rund 0.5 (GFZo). Damit ist das Areal baulich unternutzt. Begrenzt wird das Areal im Norden durch die Bottigenstrasse, im Osten durch die Kleefeldstrasse, im Süden durch die Mädergutstrasse und im Westen durch den Rehhaghölzliwald. Ebenfalls zum Arealperimeter gehören der Platz an der Schnittstelle von Statthalter- und Bottigenstrasse und zwei östlich daran angrenzende Parzellen, Teile angrenzender Strassenparzellen sowie die Wendeschlaufe der Tramlinie 7.



Abbildung 1: Orthofoto Planungsgebiet (rot umrandet) im städtischen Kontext

2.2 ZPP-Perimeter

Abbildung 2 zeigt rot umrandet den Perimeter der ZPP zwischen Bottigenstrasse und Mädergutstrasse. Die Grundstücke Bern Gbbl. Nrn. 6/245, 6/310, 6/578, 6/1741, 6/1742 und 6/4171 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern). Die Grundstücke Gbbl. Nrn. 6/499, 6/624, 6/2885 und 6/1743 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Verwaltungsvermögen). Die Grundstücke Gbbl. Nrn. 6/4466 und 6/4465 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Tiefbau Stadt Bern, TSB). Das Grundstück Gbbl. Nr. 6/4970 befindet sich im Eigentum der Städtischen Verkehrsbetriebe Bern. Das Grundstück Gbbl. Nr. 6/730 befindet sich im Eigentum des Gfeller-Fonds, einer unselbstständigen Stiftung der Stadt Bern. Der gesamte Bereich hat eine Fläche von 43'093 m² oder knapp 4.3 Hektaren.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

2 Planungsgegenstand

Die sich in privatem Eigentum befindlichen Parzellen Bern Gbbl. Nrn. 6/1550, 6/3006 und 6/4130 an der Bottigenstrasse 85 und 87 sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht Teil des Planungsperimeters. Auf die Eigentümer soll im Rahmen der Mitwirkung bilateral zugegangen werden.

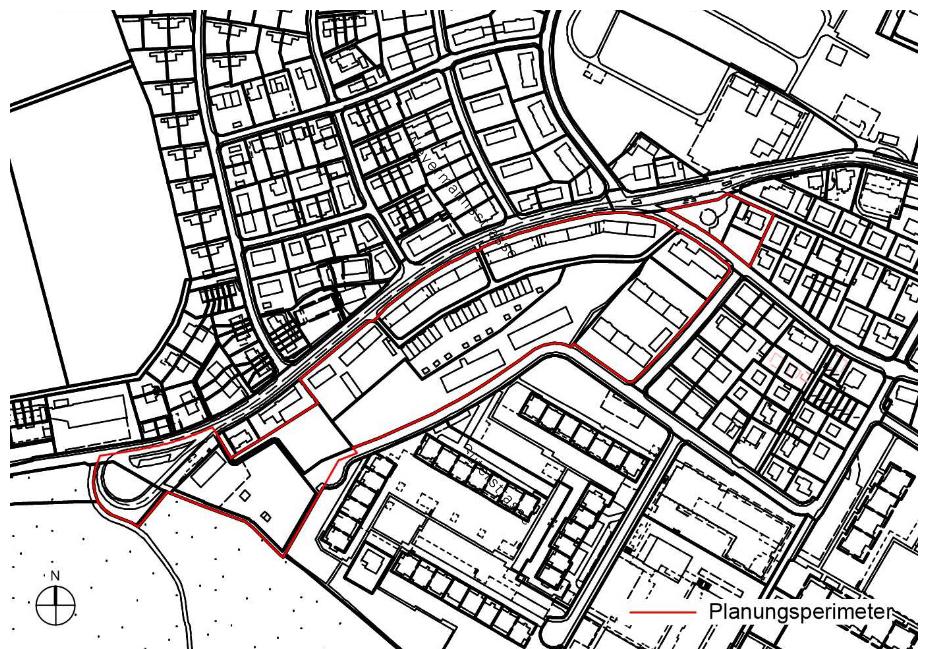


Abbildung 2: Planungsperimeter ZPP Nr. 9

2.3 Historische Quartierentwicklung

Die ursprüngliche Entwicklung des Areals Mädergut erfolgte im Kontext der wachsenden Siedlungsstruktur von Bümpliz-Oberbottigen, dass sich von einer ehemals selbstständigen Bauerngemeinde zu einem Vorort für Arbeitende und Angestellte von Bern entwickelte. Mit der Industrialisierung und dem damit verbundenen Zugzug von Arbeitskräften wurde neuer Wohnraum für viele Arbeiterfamilien sowie Angestellte benötigt. Erste Gebäude entstanden 1919–1920 mit der Errichtung der kommunalen Wohnkolonie Brünnacker (Bauten Bottigenstrasse 47-71), die Häuserreihe im Norden des heutigen Areals gelegen. Eine der ersten Sozialsiedlungen, bestehend aus zweigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern, ist in eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit grosszügigen Gartenbereichen eingebettet. Die Gebäude wurden im Jahr 2000 partiell saniert.

Die bauliche Gestaltung wurde durch Baumreihen an den Zugängen unterstützt, die eine natürliche Gliederung des Quartiers schufen. Am Rand der angrenzenden Gärten wurden in den 1980er Jahren zwei niedrige Baracken (Bauten Mädergutstrasse 62 und 64) errichtet, die für soziale und soziokulturelle Nutzungen adaptiert wurden. Gleichzeitig entwickelten sich mit den Familiengärten und dem Kinderspielplatz Brünnacker wichtige soziale Freiräume, die das Quartier bis heute prägen.

Mit der fortschreitenden baulichen Verdichtung und der Entwicklung angrenzender Gebiete wie Winterhalde, Kleefeld und Kirchacker veränderte sich das Areal Mädergut innerhalb des Stadtgefüges. Die bestehenden Bauten blieben erhalten, während sich Nutzungen zunehmend diversifizierten und auch von Personen aus der Umgebung genutzt werden. Die Tramwandeschlaufe und die angrenzenden Quartiere bildeten neue Schnittstellen für Mobilität und soziale Interaktion.

Die nachfolgende Bildserie zeigt die bauliche Entwicklung des Areals Mädergut.



Abbildung 3: ca. 1920 (Quelle: swisstopo)



Abbildung 4: ca. 1950 (Quelle: swisstopo)



Abbildung 5: ca. 1970 (Quelle: swisstopo)



Abbildung 6: ca. heute (Quelle: swisstopo)

2.4 Ausgangslage und Zweck (Anlass der Planung)

Mit der «Wohnkolonie Brünnacker» – damals gelegen auf der grünen Wiese an der Bottigenstrasse ausserhalb des Bümplizer Zentrums – schuf die Stadt Bern vor gut hundert Jahren eine städtische Wohnüberbauung zur Linderung der bestehenden Wohnungsnot. Die Stadt legte damit einen Grundstein zur baulichen Entwicklung im Westen Berns. Gut hundert Jahre später macht sich die Stadt Bern daran, das Gebiet zwischen Bottigenstrasse und Mädergutstrasse erneut zu transformieren. Dabei sollen die bestehenden Strukturen nach und nach weiterentwickelt, erneuert und ergänzt werden.

Die Stadt Bern (Verwaltungsvermögen, Fonds für Boden und Wohnbaupolitik und Gfeller-Fonds) als Eigentümerin der Parzellen strebt eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals Mädergut im Stadtteil VI Bümpliz Oberbottigen an. Im Zentrum stehen

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

2 Planungsgegenstand

dabei die Schaffung neuer primär preisgünstiger Wohnangebote, zusätzliche öffentliche und quartierdienende Nutzungen, eine verbesserte Durchwegung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren sowie offene und vielseitig nutzbare Frei- und Grünräume.

Der Gfeller-Fonds beabsichtigt seine Parzelle Gbbl. Nr. 6/730 dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu verkaufen, um zusätzliche Mittel zur Umsetzung des Stiftungszwecks, der Unterstützung von schulischen Anliegen sowie Förderangeboten für Schüler*innen, zu generieren. Vorgesehen ist, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik die erste Entwicklungsetappe in Eigenrealisierung erstellt.

2.5 Anforderungen an die Planung

Wesentliche Erkenntnisse aus dem im Zeitraum von 2020 bis 2021 durchgeföhrten städtebaulichen Gutachterverfahren sollen in, sich auf das Wesentliche beschränkende, Festlegungen für eine bauliche Entwicklung mit erhöhtem Nutzungsmass überführt werden.

Die Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren und der erfolgten Synthesearbeit lauten:

Eine Wohnnutzung als primäre zukünftige Nutzung des Areals, in Verbindung mit öffentlichen Nutzungen, und Quartiersnutzungen / Dienstleistungsanteil ist angebracht. Die verträgliche bauliche Dichte beträgt dabei 1.4 - 1.5 GFo/aGSF über das gesamte Areal. Die Höhenentwicklung spiegelt mit vier Geschossen auf der Seite der Bottigenstrasse und mit bis zu fünf Geschossen an der Mädergutstrasse am Übergang zum Kleefeld ein gutes Verhältnis zur Umgebung wider.

Das Gesamtareal Mädergut kann in selbstständige Teilgebiete unterteilt werden, welche keine einheitliche Architektursprache benötigen. Dies ermöglicht eine von einander unabhängige Entwicklung der Teilgebiete entsprechend ihrer jeweiligen Potenziale und Rahmenbedingungen, jedoch unter gesamtheitlicher Betrachtung des Areals. Der Rückbau der Bestandsbauten entlang der heutigen Brünnackerstrasse ist Voraussetzung für eine Entwicklung des Areals. Die Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse können belassen und im Bestand weiterentwickelt oder ersetzt werden. Der Erhalt der Bestandsbauten im Mädergut Nord schafft Diversität, eine hohe Sozialverträglichkeit und führt zu einer positiven Wechselwirkung mit Neubauten.

An den Stirnseiten des Areals entstehen öffentliche Plätze als aussenräumliche Anknüpfpunkte zum Quartier. Die Mädergutstrasse soll räumlich und funktional aufgewertet werden.

Im Arealinnern werden die bestehenden Gartennutzungen neu konzipiert. Unterschiedliche Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr in Nord-Süd und Ost-

West-Richtung verbessern die arealinterne Durchlässigkeit und vernetzen das Areal gut mit seinem Umfeld.

2.6 Planungsablauf

Zur Entwicklung eines zukunftsorientierten Quartiersteils wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens von 2020 bis 2021 mit einem Planungsteam sowie einem unabhängigen Expert*innengremium, unterschiedliche Lösungsansätze und Ideen gesucht und in einer städtebaulichen Studie zusammengefasst.

Basierend auf den Erkenntnissen dieser städtebaulichen Studie legte die Betriebskommission des Fonds und der Gemeinderat die strategischen Stossrichtungen für die zukünftige Entwicklung des Areals Mädergut in Form eines Leitbildes fest. Dieses bildet den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung und dient als Orientierung für die zukünftigen Planungsschritte in allen Teilgebieten und Phasen. Anhand der formulierten Vision wird aufgezeigt, wie die Zielsetzungen des Fonds und des Gfeller-Fonds, der Wohnstrategie 2018 und des STEK 2016 umgesetzt werden sollen.

Auf der Basis der Ergebnisse sowie den Empfehlungen des Gremiums wurde durch plan:team in Zusammenarbeit mit Camponovo Baumgartner Architekten und in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, Immobilien Stadt Bern (ISB) und weiteren städtischen Fachämtern ein Masterplan erarbeitet.

Für diesen Perimeter des Mäderguts wird nun eine Zone mit Planungspflicht in einem ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG erlassen. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Stadtrat und der Abstimmung durch die Stimmbevölkerung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

Die mit dem Masterplan erarbeiteten und genehmigten Eckwerte gelten dabei als verbindliche Grundlage für das Planerlassverfahren und die anschliessenden qualitätssichernden Verfahren. Diese wurden zu Teilen für die ZPP-Vorschriften vereinfacht und in diesen dargestellt. Sie gelten jedoch weiterhin in ihrer Ausformulierung für die anschliessende Ablösung der ZPP in den nachfolgenden Qualitätssicherungsschritten bzw. Planungsinstrumenten gemäss Art. 93 BauG (z. B. grund-eigentümerverbindliche Projektwettbewerbe nach SIA 142 oder Überbauungsordnung in Gemeinderatskompetenz).

Darauffolgend soll das Areal etappiert realisiert werden, wobei der Sektor entlang der Mädergutstrasse als erster eine Entwicklung erfahren wird.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

3. Planungs- und baurechtliche Grundlagen

3.1 Grundordnung der Stadt Bern

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus dem Nutzungszonenplan, dem Bauklassenplan, dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, dem Naturgefahrenplan, demnächst dem Gewässerraumplan (Planung wurde dem Kanton zur Genehmigung eingereicht) sowie der Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1).

3.1.1 Bauordnung

In der BO sind die zu den Planfestlegungen gehörenden und allgemeine Vorschriften, die beim Bauen im Stadtgebiet zu beachten sind, enthalten. Die Vorschriften gelten ergänzend zum übergeordneten Recht. Der Perimeter ist künftig im Anhang III der BO als Gebiet mit einer Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 18 Bst. e Bauordnung (BO) aufgeführt.

3.1.2 Zonenpläne

Nutzungszonenplan

Gemäss rechtsgültigem Nutzungszonenplan der Stadt Bern ist das Planungsgebiet als Wohnzone (W) sowie ein kleiner Teilbereich als Verkehrsanlage ausgeschieden. Das Gebiet wird künftig im Nutzungszonenplan als Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 18 Bst. e Bauordnung (BO) festgelegt.

Bauklassenplan

Gemäss rechtsgültigem Bauklassenplan der Stadt Bern ist das Planungsgebiet eine Bauklasse 2 mit einer Gebäudelänge von 50 m und einer Gebäudetiefe von 13 m im Süden und Südosten, respektive einer Gebäudelänge von 50 m und einer Gebäudetiefe von 12 m im Osten festgelegt. Im Nordwesten ist die Bauklasse E festgelegt. Das Gebiet wird künftig im Bauklassenplan als Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 18 Bst. e Bauordnung (BO) festgelegt.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Im gesamten Gebiet gilt zurzeit die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.



Abbildung 7: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan von 2006

3.2 Bauinventar

Die Gebäude Bottigenstrasse 47 bis 69, Brünnackerstrasse 9 bis 43, sowie das Gebäude Statthalterstrasse 10 sind gemäss städtischem Bauinventar als «beachtenswert» eingestuft. Unmittelbar südlich angrenzend liegt die Strukturgruppe Kleefeld mit als beachtenswert eingestuften Liegenschaften.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

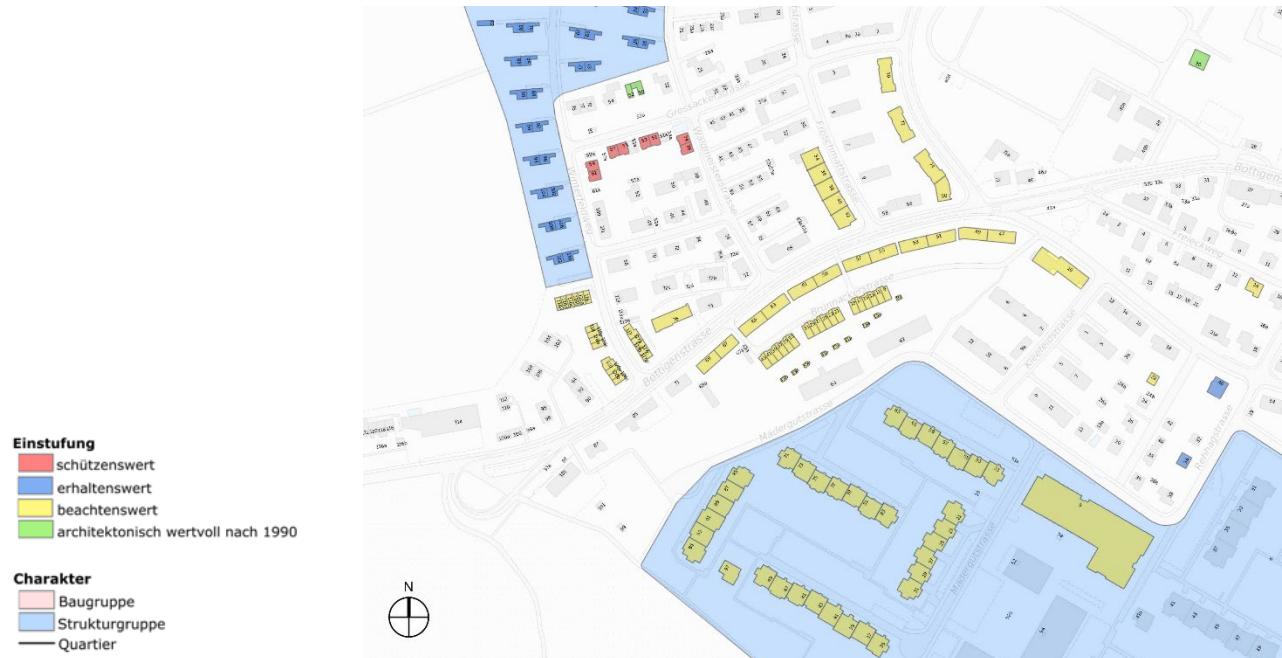


Abbildung 8: Ausschnitt Bauinventar mit Strukturgruppen Kleefeld und Winterhalde

3.3 Übergeordnete Planungen

Die Planungsvorlage berücksichtigt die kantonalen, regionalen und städtischen Konzepte und Grundlagen. Insbesondere die Folgenden:

Bund	-	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
Kanton	-	Richtplan Kanton Bern 2030 (kRP 2022)
Region	-	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK 2021)
Stadt	Konzepte	- Stadtentwicklungskonzept (STEK), 2016 - Biodiversitätskonzept Stadt Bern 2025 - 2035, Oktober 2024 - Freiraumkonzept Stadt Bern, 2018
	Richtplan / Masterplan	- Richtplan Energie Stadt Bern, 2014 - Richtplan Fussverkehr Stadt Bern, 2019 - Energie- und Klimastrategie 2025 Stadt Bern, Mai 2015 / Mai 2019 - Rahmenplan Stadtklima Bern, September 2024 - Masterplan Veloinfrastruktur, 2020 - Quartierplanung Stadtteil VI Bümpliz/Bethlehem/Bottigen/Riedbach, 2005
	Weitere Grundlagen	- Bauinventar der Stadt Bern - Wohnstrategie mit Massnahmen, 2024 aktualisiert

Die wichtigsten Konzepte und Grundlagen werden nachfolgend zusammenfassend und bezüglich ihrer Bedeutung für den ZPP-Perimeter erläutert.

3.3.1 ISOS: Mädergut als Teil der «Wohnkolonie Brünnacker»

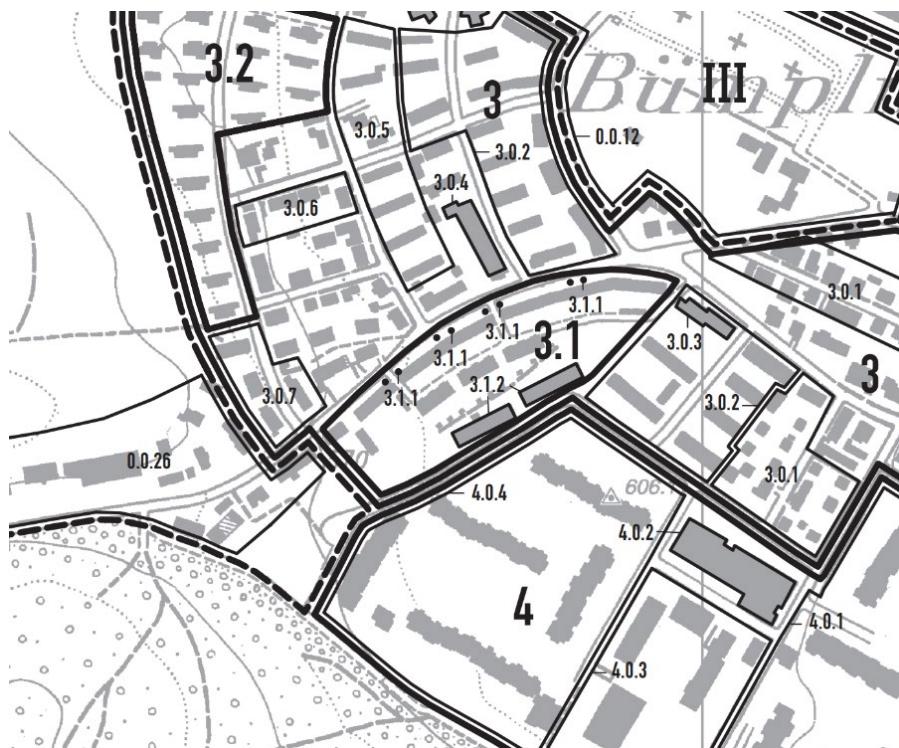


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem ISOS: Mädergut

Das Areal Mädergut ist gemäss ISOS als «Kommunale Wohnkolonie, Mehrfamilien- und Reihenhäuser», mit Erhaltungsziel A/ab festgelegt. Erhaltungsziel A/a bedeutet, dass der Erhalt der Substanz und somit das «integrale Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume und die Beseitigung störender Eingriffe» als Schutzziel umgesetzt werden muss. Es umfasst die Wohnkolonie Brünnacker von 1919-20, die durch geschwungene Anordnung und durchgrünte Struktur geprägt ist. Ergänzt wird das Areal durch markante Baumbestände, die die Zugänge flankieren, sowie zwei niedrige Baracken am Rand der Gärten.

Nördlich angrenzend liegt das Westquartier von 1910-60. Es handelt sich um ein durchgrüntes Wohnviertel, das sich um den alten Dorfkern und den Friedhof erstreckt. Das Gebiet ist mit dem Erhaltungsziel B/b definiert. Südlich angrenzend befindet sich die Grossüberbauung Kleefeld von 1968-72. Die Siedlung umfasst 1194 Wohnungen, verteilt auf drei- bis 16-geschossige Kettenhäuser. Ergänzt wird sie durch das Zentrum Kleefeld und die Primarschulanlage Kleefeld. Das Gebiet ist mit dem Erhaltungsziel B/a eingestuft.

Mit der letzten Revision des Bauinventars (2016 bis 2023) hat die Denkmalpflege auch die wertvollen Ortsbilder der Stadt Bern neu evaluiert. Die Denkmalpflege der Stadt Bern hat «Baugruppen» ausgeschieden, die von der Stadt später in Ortsbildschutzperimeter überführt werden sollen. Diese Baugruppen sind in grossen

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

Teilen kongruent mit den ISOS-A-Einstufungen. Die fachliche Abwägung der Denkmalpflege hat in Einzelfällen aber auch dazu geführt, dass gewisse im ISOS klassierte Gebiete nicht oder nicht vollständig in Baugruppen überführt wurden. Dies ist auch bei der Häuserreihe Bottigenstrasse der Fall, welche nicht als besonders wertvolles Ortsbild identifiziert wurde. Lediglich die Gebäude entlang der Bottigen- und der Brünnackerstrasse sind als beachtenswert eingestuft. Mit der teilweisen Aufhebung bedeutet dies für das Areal, dass frühere Einschränkungen nicht mehr in gleichem Umfang gelten und neue bauliche Entwicklungen in bestehende Strukturen integriert werden können.

3.3.2 Kantonaler Richtplan 2030 (2022)

Der kantonale Richtplan Bern definiert die räumlichen Hauptziele mit der Unterscheidung in unterschiedliche Entwicklungsräume. Das Mädergut findet sich im Entwicklungsräum 'Urbane Kerngebiete der Agglomerationen: Als Entwicklungsmotoren stärken'. Diese Gebiete sind zentral gelegen und durch den öV gut erschlossen. Verdichtungs- sowie Umnutzungspotenziale werden hier gezielt ausgeschöpft. Die urbanen Siedlungsqualitäten werden dabei erhalten und erhöht; die öffentlichen Räume sowie die inneren Grünräume werden aufgewertet. Die massgebende Bevölkerungsentwicklung für diesen Entwicklungsräum in den nächsten 15 Jahren beträgt +12% und die Raumnutzerdichte 158 Raumnutzende pro ha (siehe Massnahmenblatt A_01).

3.3.3 Kantonales Landschaftsentwicklungskonzept KLEK (2020)

Die Flächen des Bearbeitungsperimeters werden im Entwicklungsleitbild des Kantons Bern (LEK) den Entwicklungsräumen «Siedlungslandschaft» und «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugerechnet. Diese Gebiete gelten als Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, in welchen die vorhandenen Verdichtungspotenziale gezielt ausgeschöpft werden sollen. Wirkungsziele für die Siedlungslandschaft sind unter anderem die Aufwertung sowie frei zugängliche und mit dem Langsamverkehr gut erreichbare, hochwertige Frei- und Grünräume. Das Siedlungswachstum ist nach innen gelenkt und Erweiterungen des Siedlungsgebiets erfolgen mit Rücksichtnahme auf Landschaft und Ortsbild. Siedlungsräinder werden bewusst, hochwertig und durchlässig gestaltet.

3.3.4 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland 2021

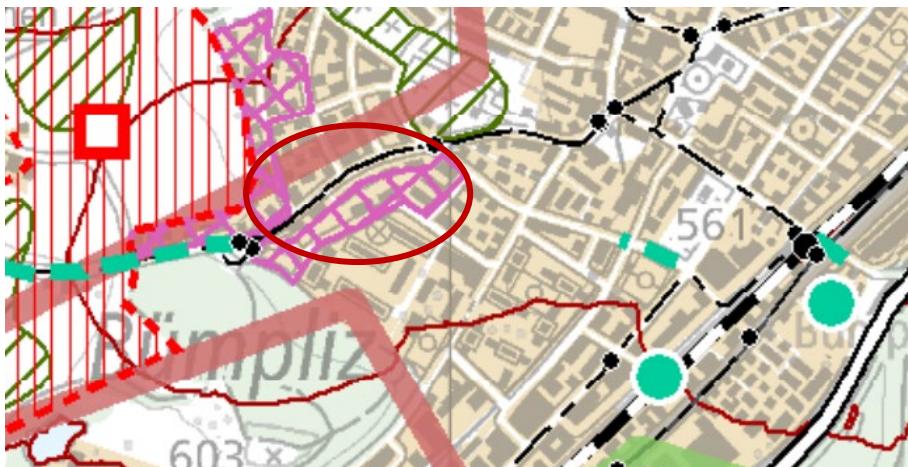


Abbildung 10 Ausschnitt aus RGSK Bern-Mittelland, 2021
mit Planungsgebiet rot eingekreist

Das Areal Mädergut ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) unter der Nummer BM.SUV.1.8 gelistet und gehört zum Massnahmenpaket «Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete in der Agglomeration Bern». Dieses Massnahmenpaket zielt darauf ab, ungenutzte oder gering bebaute Bauzonen mit guter ÖV-Erschliessung umzustrukturieren und zu verdichten. Bauliche Verdichtungen haben hinsichtlich Nutzungsmass und Gestaltung so zu erfolgen, dass sie bezüglich des Ortsbilds und denkmalpflegerischen Aspekten verträglich sind. Zur Gewährleistung einer qualitativ hochstehenden Siedlungsentwicklung sind qualifizierte Verfahren durchzuführen.

3.4 Stadtentwicklungskonzept, STEK 2016

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) definiert Schwerpunkte der räumlichen Stadtentwicklung. Das STEK 2016 dient dem Gemeinderat der Stadt Bern als themenübergreifendes, gesamtheitliches Planungsinstrument. Drei thematische, räumliche und konzeptionelle Kernbotschaften bilden den Rahmen: «Bern wächst dynamisch», «Bern ist grün und vernetzt» sowie «Bern lebt in Quartieren». In der Stadt Bern werden im STEK 2016 die drei Zentrumstypen Stadtteilzentrum, Quartierzentrum und Nachbarschaftszentrum ausgeschieden.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

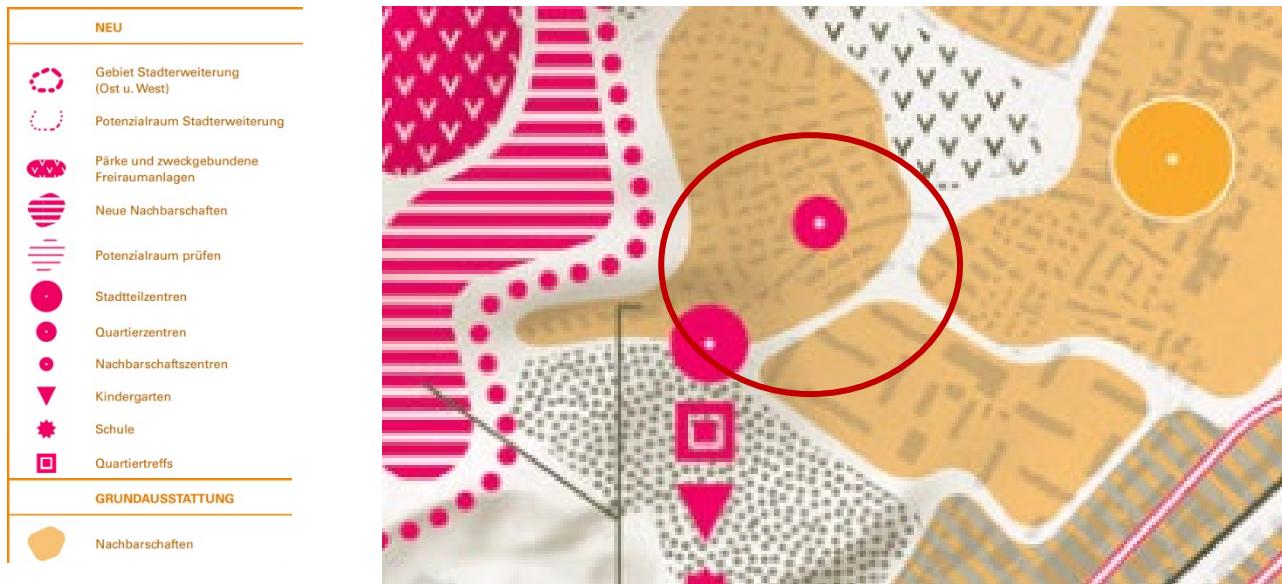


Abbildung 11: STEK 2016: Ausschnitt Illustrationskarte «Bern lebt in Quartieren» mit Planungsgebiet rot eingekreist

Gemäss dem Handlungsfeld «Bern lebt in Quartieren» wird das Gebiet um das Areal Mädergut als neues Quartierzentrum definiert. Dies bedeutet, dass im Mädergut ein zentrales Quartierzentrum entsteht, das als Hauptbezugspunkt für wichtige Funktionen wie Mobilität, Nahversorgung und Gastronomie dient. Gleichzeitig soll es als Identifikations-, Begegnungs- und Lebensraum für die Quartierbewohner eine zentrale Rolle einnehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine schrittweise Umstrukturierung und Erneuerung des Gebiets bis 2050 vorgesehen. Dabei wird eine nachhaltige Quartierentwicklung angestrebt, die das bestehende Umfeld aufwertet.

Ein zentrales Merkmal des Quartiers ist die unmittelbare Nähe zu Parks, Wäldern, Freiraumanlagen, Kulturlandschaften und Sportanlagen. Wie in der Abbildung «Bern ist grün und vernetzt» ersichtlich, ist das Quartier in der Nähe von Freiflächen und Sportanlagen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

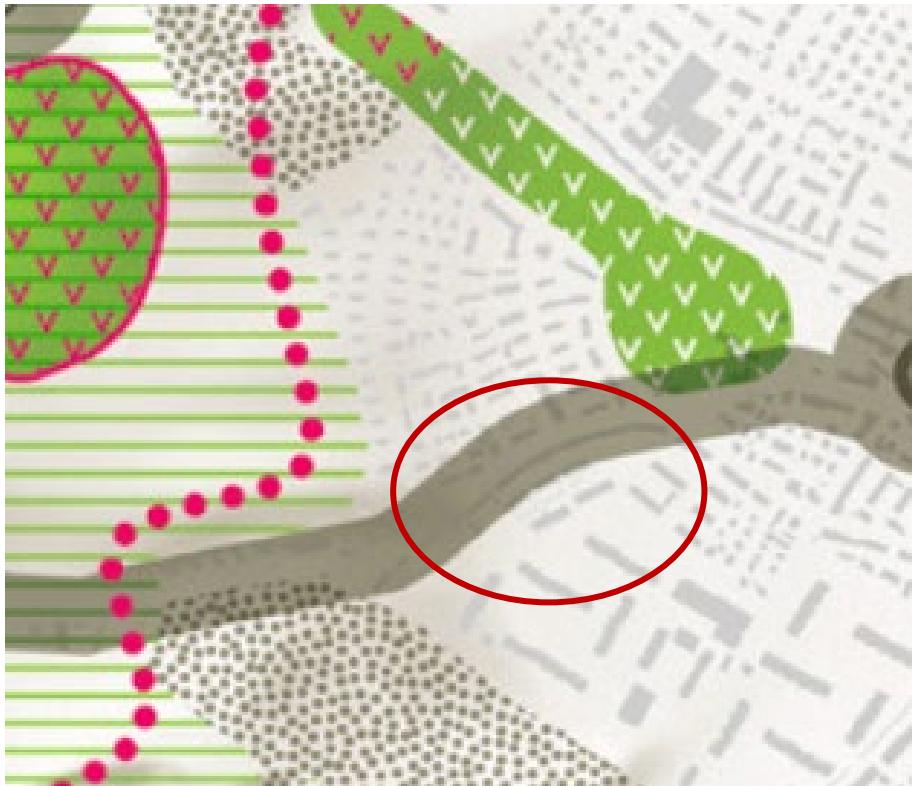


Abbildung 12: STEK 2016: Ausschnitt Karte «Bern ist grün und vernetzt» mit Planungsgebiet rot eingekreist

3.5 Freiraumkonzept Stadt Bern 2018

Das Freiraumkonzept der Stadt Bern zeigt auf, welche Freiräume die Stadt am stärksten prägen, den Bewohnenden am meisten dienen und was es braucht, um diese zu entwickeln. Das STEK 2016 basiert auf dem damaligen Entwurf des Freiraumkonzepts, wodurch die zentralen Elemente der Berner Freiraumplanung im STEK 2016 verankert sind. Im Freiraumkonzept 2018 werden nun die Ziele und Handlungsanweisungen aus dem STEK 2016 in Bezug auf den Freiraum präzisiert und Handlungsfelder formuliert. Für das Mädergut sind die drei Handlungsfelder 'Stadtrand', 'Übergeordnete siedlungsprägende Grünräume' und 'Stadtraumprägende Straßen' von Relevanz. Das Areal Mädergut liegt am Stadtrand, wo hochwertig gestaltete und klar lesbare Übergänge zwischen Stadt und Landschaft beizubehalten sind. Zudem bestehen in dem Gebiet siedlungsprägende Grünräume, die für die Stadtstruktur, Naherholung und Biodiversität unverzichtbar sind und weiter gestärkt werden müssen. Die Bottigenstrasse ist als stadtraumprägender Straßenraum zu erhalten. Unter der konkreten Zielumsetzung Punkt F7 Familienhäuser, ist der Familiengarten Mädergutstrasse aufzuheben, ein Ersatzstandort ist noch offen (Zuständigkeit Stadtgrün Bern (SGB), Priorität C, ein Beschluss ist im Rahmen der Einzelplanungen/-projektierungen zu fällen).

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

3.6 Energie- und Klimastrategie 2035 Stadt Bern (2025)

Die Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS) der Stadt Bern ist das zentrale Instrument zur Umsetzung des Klimareglements (2022) und verfolgt das Ziel, bis spätestens 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Die EKS ist in sechs Handlungsfelder gegliedert: Kommunikation, Strukturen, Energieversorgung, Mobilität, Kreislaufwirtschaft und Anpassungen an den Klimawandel. In jedem dieser Handlungsfelder werden konkrete Ziele und rund 49 Massnahmen formuliert, die zusammen einen sektorenübergreifenden und verbindlichen Fahrplan bilden.

Im Areal Mädergut bietet sich die Möglichkeit, die Massnahmen «Verbindliche Vorgaben zur Energienutzung bei Bauprojekten», «Graue Emissionen in Bauten reduzieren» und «City-Logistik optimieren» umzusetzen. Für das Areal Mädergut ergeben sich hohe klima- und energiepolitische Anforderungen. In Sondernutzungspläne und Überbauungsordnungen sollen Vorschriften zur hohen energetischen Qualität gelten – insbesondere in Bezug auf Wärme, Strom und Mobilität. Neue Entwicklungen sollen möglichst energieautark erfolgen und einen Beitrag zur lokalen Versorgung leisten. Dabei sind PV-Anlagen auf geeigneten Flächen vorzusehen und Synergien durch Clustering (z. B. gemeinschaftliche Nutzung von Energieinfrastrukturen) zu nutzen.

3.7 Rahmenplan Stadtklima Bern (2024)

Mit dem Rahmenplan Stadtklima Bern wird ein wichtiger Baustein der EKS 2035 im Bereich der Klimaanpassung umgesetzt. Der Rahmenplan Stadtklima Bern baut auf den Ergebnissen der Klimaanalyse Stadt Bern auf, ergänzt diese durch weitere Analysen zu Stadtstruktur, Freiraum und Vulnerabilität und überführt diese in ein profundes städtebauliches Klimaanpassungskonzept. Das Konzept gibt auf verschiedenen Ebenen planungsrelevante Handlungsempfehlungen und Anweisungen zur Verbesserung des Stadtklimas. Der Rahmenplan schliesst mit einer weitreichenden Umsetzungsstrategie, um die Umsetzung lokaler Massnahmen sowie Anpassungen in Planungsprozessen sicher zu stellen. Soweit projektspezifisch möglich und rechtlich zulässig, sind die Inhalte der Kapitel «Aktionsplan» (4.2.1) und «Prüfaufträge für grundeigentümerverbindliche Planungen» (4.2.2) des Rahmenplans für die Stadtverwaltung Bern und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verbindlich. Diese Kapitel definieren die konkreten Aufgaben respektive Massnahmen zur Erreichung der Ziele des Rahmenplans. Der Rahmenplan Stadtklima Bern weist darauf hin, wie wichtig die Integration von Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gerade bei Arealentwicklungen (mittels Zone mit Planungspflicht oder Überbauungsordnung) ist. Es muss geprüft werden, inwieweit wesentliche Inhalte des Rahmenplans Stadtklima in grundeigentümerverbindliche Vorschriften verankert werden können.

Das Areal Mädergut wird im Rahmenplan als Stadtstrukturtyp 'Aufgelockerte Bebauung MFH' und 'Entwicklung am Siedlungsrand' definiert. Entsprechend dieses

Typs können Massnahmenpakete umgesetzt werden. 19 von 22 Massnahmen sind für diese beiden Strukturtypen als besonders relevant definiert.

3.8 Biodiversitätskonzept 2025 – 2035 (2024)

Das Biodiversitätskonzept 2025-35 der Stadt Bern definiert Ziele bezüglich der Biodiversität, die in den kommenden 10 Jahren erreicht werden sollen. Das Konzept ist für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ein richtungsweisendes und verbindliches Instrument. Mit der Verabschiedung des Biodiversitätskonzeptes 2025–2035 wurde zugleich der Auftrag erteilt, die aufgeführten, möglichen Massnahmen zu prüfen und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen. Für Neubau- und Entwicklungsprojekte werden unter anderem folgende Ziele definiert:

- Bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht und bei Überbauungsordnungen wird die Oberflächenversiegelung durch Hartbeläge auf das funktionelle Minimum und die Unterbauung beschränkt.
- Bei Bauprojekten und Planungen werden Anreize gegeben, damit lebendiger, gewachsener Boden möglichst erhalten bleibt (z. B. über Schlüssel Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich).
- In Überbauungsordnungen (UeO) und Planungen sind von Beginn an die Bäume zu vermerken, die erhalten bleiben sollen.

3.9 Quartierplan Stadtteil VI (2005)

Die Entwicklung des Planungsgebiets «Mädergut» richtet sich nach dem Quartierplan (Januar 2005) für den Stadtteil VI. Gemäss Grobkonzept erstreckt sich das Gebiet entlang der Quartierhauptverbindung zum nächsten Quartierzentrums. Der Quartierplan beschreibt das Gebiet Mädergut im Bebauungskonzept als eine offen gestaltete Baustruktur, die überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit Wohnnutzung besteht. Das Gebiet bietet Potenzial für eine architektonische Aufwertung, insbesondere durch die Modernisierung und qualitative Weiterentwicklung der einfachen Mehrfamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren. Bei Renovationen sollen diese Möglichkeiten gezielt genutzt und fehlende Ausstattungen ergänzt werden.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen

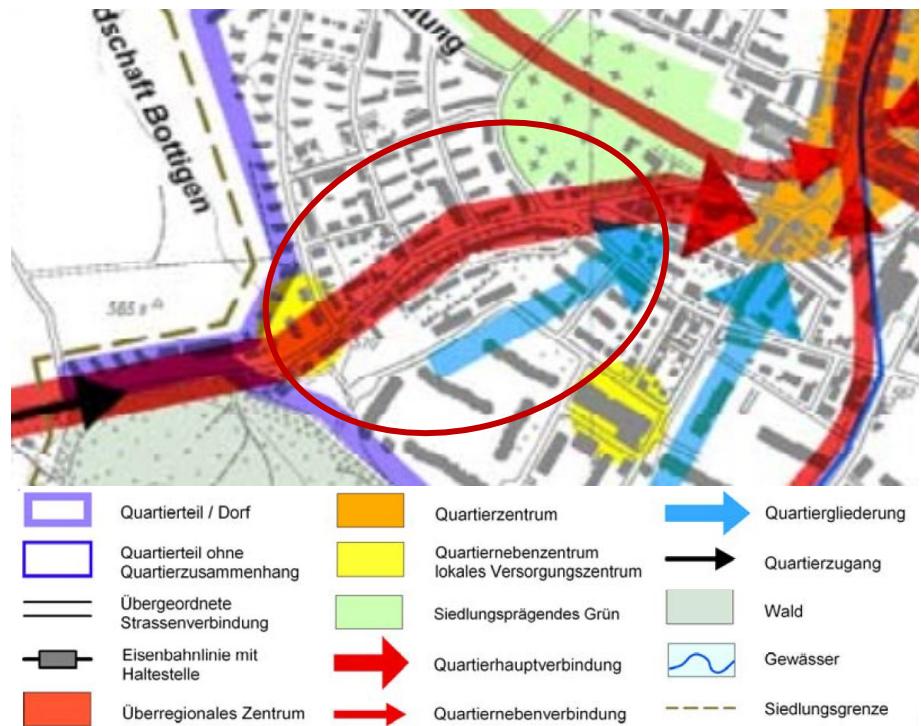


Abbildung 13: Quartierplan Stadtteil VI: Ausschnitt Grobkonzept



Abbildung 14: Quartierplan Stadtteil VI: Ausschnitt Bebauungskonzept

3.10 Planerische Rahmenbedingungen Verkehr

3.10.1 Richtplan Fussverkehr (2019)



Abbildung 15: Ausschnitt «Richtplankarte Fussverkehr»

Der städtische behörderverbindliche «Richtplan Fussverkehr» (Juni 2020) sieht im Bereich Mädergut eine neue Fusswegverbindung, den Erhalt der bestehenden Fusswege und einen Spielplatz vor. An der westlichen Arealgrenze soll eine neue Fusswegverbindung realisiert werden (Winterholzstrasse – Tramstation Bümpliz – Mädergutstrasse – Rehhagstrasse). Diese Massnahme hat 1. Priorität, was bedeutet, dass sie in den nächsten 5 Jahren anzugehen und konkrete Projekte voranzutreiben sind.

3.10.2 Masterplan Veloinfrastruktur (2020)

Der «Masterplan Veloinfrastruktur» der Stadt Bern (November 2020) definiert die Bottigenstrasse als Veloroute abseits der Hauptverkehrsstrassen, die künftig eine zentrale Rolle im Veloroutennetz der Stadt übernehmen wird. Die Verbindung in Richtung Bümpliz Post verläuft durchgehend auf einer Veloroute abseits von Hauptverkehrsstrassen. Auch die Kreuzung Statthalterstrasse / Heimstrasse ist entsprechend als Teil dieses sicheren und durchgehenden Veloroutennetzes ausgewiesen.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

3 Planungs- und baurechtliche Grundlagen



Abbildung 16: Masterplan Veloinfrastruktur, Veloroutennetz

3.10.3 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet «Mädergut» liegt unmittelbar angrenzend zu den beiden Tramhaltestellen «Bümpliz» und «Statthalterstrasse» der Tramlinie Nr. 7. Das Gebiet liegt in der ÖV-Gütekasse B. Dies entspricht einer sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

3.10.4 Motorisierter Individualverkehr

Der ZPP-Perimeter wird mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) primär über die Mädergutstrasse erschlossen. Entlang der Bottigenstrasse verhindert das Strassenprofil und die räumliche Situation eine direkte Erschliessung für den MIV.

3.10.5 Lärmempfindlichkeit

Gemäss städtischem Lärmelastungskataster wird aktuell entlang der Bottigenstrasse der massgebende Immissionsgrenzwert ES II tags an den Nordfassaden um bis 2 dB(A) überschritten. Mittelfristig ist vorgesehen, die Geschwindigkeit auf diesem Strassenabschnitt zu senken. Dieses Thema ist in den nachfolgenden Konkretisierungsschritten resp. Planungsphasen stufengerecht zu berücksichtigen.

4. Stadträumliches Konzept

Eine räumliche und inhaltliche Verdichtung des Gebietes, im Sinne eines hauptsächlich dem Wohnen dienenden Areals nördlich der Mädergutstrasse, mit Wohn- und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen (z.B. Kleingewerbe, quartierdienliche Nutzungen) entlang des Platzes an der Schnittstelle von Statthalter- und Bottigenstrasse (Statthalterplatz), wurde in der städtebaulichen Studie (2022) als machbar nachgewiesen und durch das Gutachtergremium als sinnvoll bestätigt.

4.1 Städtebau

Die heutige städtebauliche Struktur ist geprägt durch heterogene Nutzungen und Bebauungstypologien aus unterschiedlichen Erstellungszeiträumen und von ungleicher baukultureller Qualität. Die Abgrenzung der einzelnen Teilgebiete basiert auf den folgenden Kriterien: bauliche und architektonische Einheit der Bestandessliegenschaften, stadträumliche und funktionale Einheit, Sanierungshorizonte, Grundeigentumsverhältnisse, bestehende Ausnutzung / Entwicklungspotenzial, baukultureller und identitätsstiftender Wert.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Transformation des Areals über einen längeren Zeitraum erstrecken wird. Die qualitätvolle Koexistenz von Bestandes- und Neubauten muss dabei jederzeit sichergestellt werden. Eine hohe Freiraumqualität soll als Rückgrat der Entwicklung dazu beitragen.

Die verträgliche bauliche Dichte beträgt 1.3 - 1.6 GFo/aGSF über das gesamte Areal. Die Höhenentwicklung spiegelt mit vier bis fünf Geschossen auf der Seite der Bottigenstrasse und mit fünf bis sechs Geschossen an der Mädergutstrasse respektive der Statthalterstrasse am Übergang zum Kleefeld ein gutes Verhältnis zur Umgebung wider.

Die Geschossigkeit ist entlang der strassenbegleitenden Neubauten gleichbleibend und bildet so das bestehende Terrain ab, welches vom Waldrand im Westen West bis zu Statthalterstrasse im Osten, um 18 m abfällt. Neubauten folgen so den vorgefundenen Bebauungsprinzipien.

Grundsätzlich sind bei Neubauten max. 5 Vollgeschosse zu realisieren (18,50 m Fassadenhöhe). Ausgenommen hiervon sind die Teilgebiete Statthalterstrasse (max. 6 Vollgeschosse; 21,50 m Fassadenhöhe) und Mädergut West (max. 4 Vollgeschosse; 16 m Fassadenhöhe bei Bauten direkt am Waldrand). Dabei sind die Neubauten in offener Bauweise zu erstellen.

Der Statthalterplatz soll künftig als räumliche Einheit mit den beiden angrenzenden Parzellen Gbbl. Nrn. 6/624 und 6/499 entwickelt und der Platz mit aktivierenden Erdgeschossnutzungen als Begegnungsort gestärkt werden und so Funktionen eines Quartierzentrums aufnehmen können.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

4 Stadträumliches Konzept

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

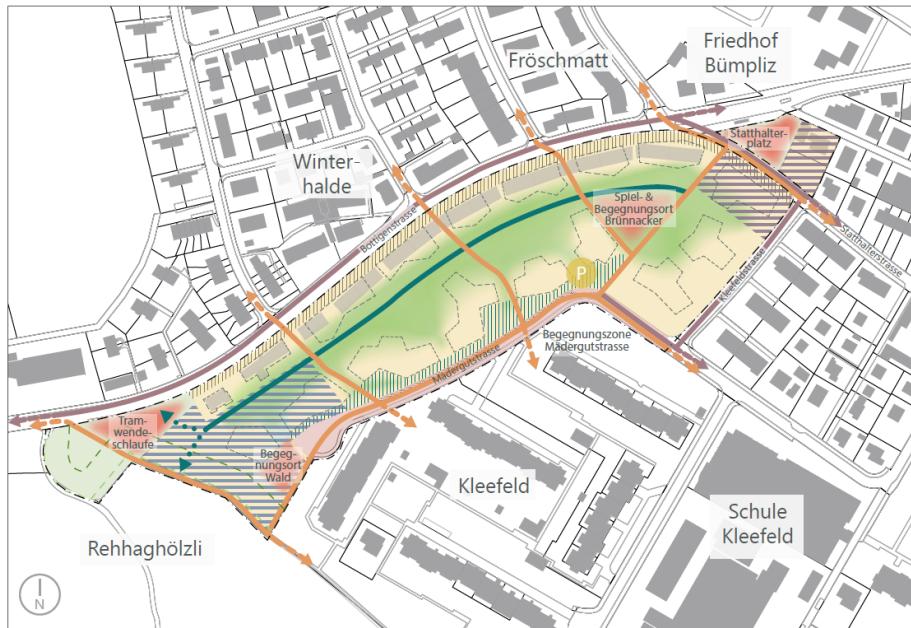


Abbildung 17: Masterplan, 2024

4.2 Freiraum, Biodiversität und Stadtklima

Aneignungsmöglichkeiten und Teilhabe stellen wichtige Aspekte bei der Gestaltung der Freiflächen im Mädergut dar. Sie fördern die Integration und das friedliche Zusammenleben, und schaffen wichtige Identifikationsmöglichkeiten. Die vorgesehenen Nutzungen und räumlichen Zonierungen lassen Raum für vielfältige Angebote: Generationengärten, Bau-Spielplätze, betreute Nutzungsangebote, robuste Sitzgelegenheiten an beschatteten Orten etc. Entsprechende partizipative Initiativen sind im Rahmen der Transformation des Areals gemeinsam mit den Bewohner*innen anzustreben, aktiv zu entwickeln bzw. langfristig zu fördern. Für bewilligungsrelevante Inhalte im Außenraum ist die Nutzungsprogrammierung vor Baueingabe konzeptionell zu bestimmen, sodass diese nach Erteilung der Baubewilligung erstellt werden können.

Trotz der angedachten baulichen Verdichtung ist sicherzustellen, dass die vorhandenen ökologischen Werte erhalten bzw. angemessen ersetzt werden. Die durchgeführte Lebensraumkartierung zeigte auf, dass auf dem Areal 3'155 m² geschützte Wildhecken/Feldgehölze gemäss Art. 18 Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) und Art. 27 Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (NSchG; BSG 426.11) bestehen, welche erhalten oder mit einem Flächenersatz mit Faktor 1.25 innerhalb des Perimeters ersetzt werden müssen. Zudem wurden 15 Habitatbäume festgestellt, welche als schützenswerte Lebensräume eingestuft werden. Auch sie sind zu erhalten oder angemessen zu ersetzen (Ersatz gemäss Habitatbaummethode).

Besonders erwähnenswert ist dabei der arealprägende, wertvolle Baumbestand dessen grosse Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Neupflanzungen können

frühestens nach 30-40 Jahren eine vergleichbare Wirkung auf das Stadtklima und die Biodiversität entfalten.

Es wurden weitere 2'434 m² Lebensräume erhoben, welche eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen und eine Bedeutung für den ökologischen Ausgleich innehaben, wie Wiesen und Trittblurgesellschaften. Ein allfälliger Ersatz geschieht im Rahmen des ökologischen Ausgleichs (siehe Biodiversitätskonzept der Stadt Bern). Es wurden keine Lebensraumtypen gemäss der Roten Liste der gefährdeten Lebensräume der Schweiz (2016) gefunden.

Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern gibt verbindlich vor, dass bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht mindestens 20 % der Perimeterfläche naturnah ausgestaltet und fachgerecht erhalten werden. Dies entspricht rund 8'650 m² (inkl. Wildhecken, Habitatbäume und andere naturnahe Lebensräume). Dabei soll die Lage dieser Gebiete im Hinblick auf ihre Vernetzungsfunktion mitberücksichtigt werden. Die Freiraumgestaltung folgt den Prinzipien der Biodiversitätsförderung (gemäss Schlüssel Anrechenbarkeit an den ökologischen Ausgleich im Biodiversitätskonzept der Stadt Bern 2025-2035 auf Seiten 51 und 52), lokales Saatgut sowie heimische und standortgerechte Pflanzen finden Verwendung. Eine Vielfalt an Strukturen, Lebensräumen und Habitaten sowie eine naturnahe Pflege schafft ein lebendiges Umfeld für Menschen und Tiere.

Das Mädergut hat durch einen hohen Durchgrünungsanteil und den benachbarten Rehhaghölzliwald im Westen sowie die grosse östlich angrenzende Grünfläche des Friedhofs Bümpliz bislang relativ gute Klimawerte. Damit dies auch im Rahmen der Weiterentwicklung so bleibt, sind spezifische Massnahmen in Bezug auf die Gebäudestellung, die Freiraumgestaltung und die Materialisierung vorzunehmen.

Als bauliche Massnahmen wird daher auf durchgehende Gebäuderiegel quer zur Luftströmungsrichtung verzichtet. Es sind nachhaltige Baustoffe und helle Materialien zu verwenden.

Es sind blau-grüne Infrastrukturen zu erstellen und die Versiegelung ist auf ein funktionelles Minimum zu beschränken. Die Verdunstung von Wasser soll primär über Vegetation geschehen.

Im folgenden Abschnitt wird der Einfluss der oben genannten Faktoren auf die Dachgestaltung, Aussenraumgestaltung und Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt weiter erläutert.

Dachgestaltung: Für die Begrünung von Flachdächern ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Die Flachdächer sind mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten. Die Dachgestaltung ist an die wechselfeuchten Bedingungen anzupassen.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

4 Stadträumliches Konzept

Aussenraumgestaltung: 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. Der Abflussbeiwert für Niederschlagswasser soll in den Aussenräumen den Wert von jeweils 0,5 nicht überschreiten, wenn aus dem Punkt «Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt» nicht ein tieferer Wert resultiert.

Regenwasserbewirtschaftung / Schwammstadt: Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss innerhalb des Wirkungsbereichs versickert, gespeichert und verdunstet werden. Die Flächenversiegelung ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Regenreignisse bis zu einer Niederschlagshöhe von 10 mm dürfen im Wirkungsbereich innerhalb von 48 Stunden keinen Abfluss generieren. Das Regenwasser muss in der Prioritätenfolge verdunstet, zurückgehalten und versickert werden oder einer Nutzung (z.B. Zisternen zur Grünbewässerung) zugeführt werden. Entsprechend sind nach dem Kaskadenprinzip auf allen Ebenen Verdunstungs-, Retentions- und Versickerungsanlagen vorzusehen. Oberirdische Versickerungs- und Retentionsanlagen sind in naturnaher und gestalterisch ansprechender Form zu realisieren.

4.3 Verkehr und Erschliessung

Die Bottigenstrasse ist die Hauptverbindung von Bümpliz nach Bottigen. Velos, MIV und Tram teilen sich die Strasse. Trottoirs sind beidseits der Strasse vorhanden.

Die Arealerschliessung für den MIV wird primär über die Mädergutstrasse von Osten zur allfälligen unterirdisch liegenden Parkierungsanlage erfolgen. Die Brünackerstrasse wird für den MIV geschlossen. Nur die Erschliessung für Sektor 9.7, der heutigen Tramwendedeschlaufe, darf über die Bottigenstrasse erfolgen.

Das Parkplatzangebot für den MIV für Neubauten wird minimal gehalten. Die bestehenden öffentlichen Parkfelder entlang der Mädergutstrasse werden aufgehoben. Erforderliche Besucherparkplätze und Sharing-Angebote für das Mädergutareal (Wohnbauten Mädergutstrasse) können jedoch entlang der Strasse verortet werden.

Das Wegenetz im Wirkungsbereich wird öffentlich zugänglich sein und an die Umgebung anknüpfen. Es sind mindestens zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung und eine Längsverbindung in Ost-West-Richtung sowie öffentlich zugänglichen Begegnungsorte vorgesehen.

In den weiteren Planungsschritten sind Massnahmen zu prüfen, die zu einer Stabilisierung der Verkehrsleistung im Wirtschaftsverkehr – zum Beispiel durch zentrale Anlieferungen im gewerblichen und privaten Kontext – beitragen können.

4.3.1 Veloroute

Die heutige Streckenführung der Veloroute auf der Bottigenstrasse erfüllt die Infrastrukturanforderungen der Stadt nicht. Der Strassenquerschnitt ist zu eng, um separate Velospuren für die übergeordnete Veloroute zu führen. Langfristig müsste daher auf der Seite des Areals Mädergut zur Neugestaltung des Strassenraumes eine Verbreiterung um ca. 3 m vorgesehen werden. Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen (Topografie und Bestandesbauten) kann eine durchgehende Verbreiterung erst bei einem Ersatzneubau der Wohnbauten (inkl. der privaten Bauten auf den Parzellen Gbbl. Nrn. 6/1550 und 6/3006) entlang der Bottigenstrasse weiterverfolgt werden. Bis dahin soll eine sekundäre Veloroute eingerichtet werden, welche primär stadteinwärts eine sichere Umfahrungsmöglichkeit der Bottigenstrasse zwischen der Tramendhaltestelle und dem Platz an der Schnittstelle von Statthalter- und Bottigenstrasse für weniger geübte Velofahrer*innen zulässt. Abklärungen zu verschiedenen Routenführungen ergaben, dass eine Wegführung entlang der Mädergutstrasse sowie der Rehhagstrasse weiterverfolgt werden soll.

4.3.2 Fernwärme

Das Projekt für den Fernwärmeausbau Kleefeld-Wangenmatt befindet sich gegenwärtig in der Realisierungsphase. Die Leitung zur Fernwärmeerschliessung des Mädergut wird entlang der Statthalterstrasse ergänzt. Daran soll das Areal Mädergut angeschlossen werden. Die Fernwärmeleitung zur Versorgung der einzelnen Häuser wird durch den zentralen Bereich des Areals geführt.

4.3.3 Immissionen

Werden entlang der Bottigenstrasse neue Gebäude errichtet, müssen die durch das Tram verursachten Erschütterungen auf diese Gebäude hin prognostiziert werden. Sollte dabei festgestellt werden, dass die festgelegten Richtwerte überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

In den weiteren Planungsschritten sind die massgebenden Grundlagen zu Lichtimmissionen zu berücksichtigen. Diese beinhalten die „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ des BAFU, die SIA Norm 491 „Vermeiden unnötiger Lichtemissionen im Außenraum“ sowie das „Übergeordnetes Beleuchtungskonzept der Stadt Bern“ inkl. Vollzugsinstrumenten.

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

5 Planungsvorlage

5. Planungsvorlage

5.1 Änderung Zonenplan

5.1.1 Nutzungszonensplan

Der gesamte Planungsperimeter «Mädergut» liegt innerhalb der Wohnzone W. Neu wird eine Zone mit Planungspflicht mit spezifischen Vorschriften festgelegt.

Der ZPP-Perimeter ist in sieben Sektoren 9.1 bis 9.7 unterteilt. Die Abgrenzung der Sektoren erfolgt aufgrund der Festlegung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Nutzungen auf Grundlage des Masterplans.



Abbildung 18: Änderung Nutzungszonensplan

5.1.2 Bauklassenplan

Die zulässige Anzahl Geschosse und die zulässigen Gebäudehöhen werden mit der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung nicht mehr in der Grundordnung geregelt, sondern mit spezifischen Festlegungen in der Zone mit Planungspflicht.

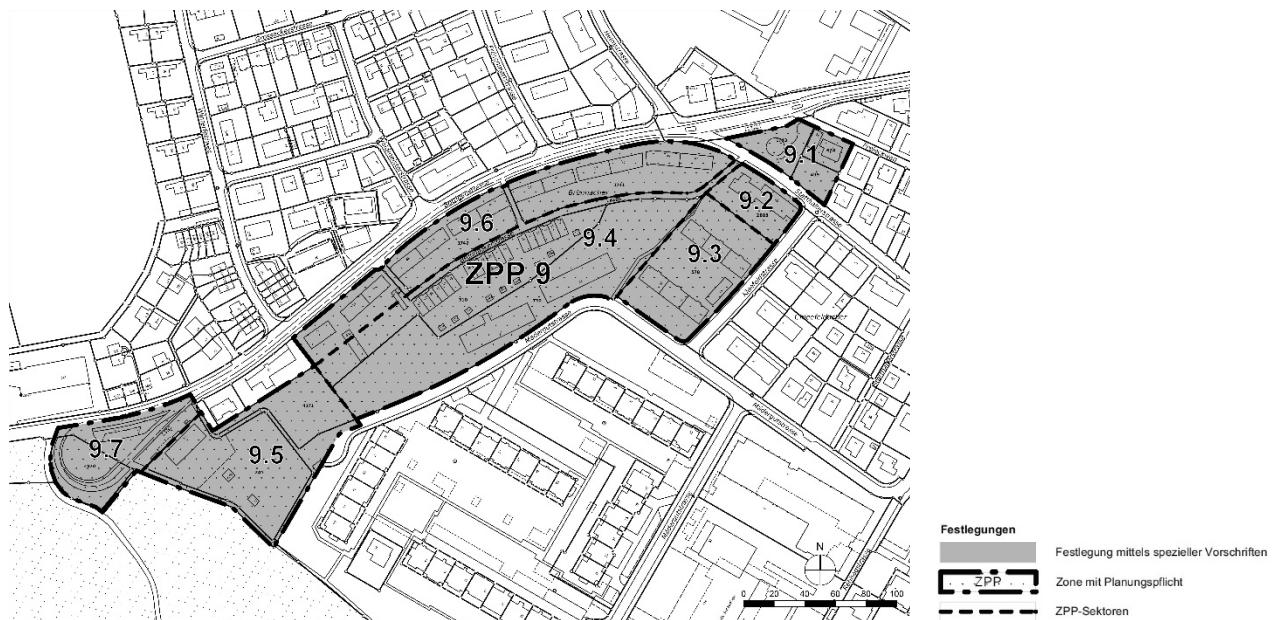


Abbildung 19: Änderung Bauklassenplan

5.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Innerhalb des Gebiets gilt bisher und weiterhin die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird nicht angepasst.

5.2 Teilrevision Bauordnung

Die neuen Vorschriften zur «Zone mit Planungspflicht ZPP 9 Mädergut» (Bauordnung, Anhang III) bilden zusammen mit den Planänderungen die Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die Vorschriften der ZPP definieren den Planungszweck, legen die Art und das Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie weitere Vorschriften fest.

Planungszweck

Im ZPP-Perimeter soll das bestehende, stark unternutzte Areal Mädergut durch vorwiegend dem preisgünstigen Wohnen dienende Neubauten in hoher Qualität ergänzt oder bestehende Bauten modernisiert und aufgestockt werden. Die beabsichtigte bauliche Verdichtung leistet einen wichtigen Beitrag zur qualitativen Innentwicklung. Die dichtere Bauweise entspricht dem Anliegen an einen haushälterischen Umgang mit dem Boden gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (Siedlungsentwicklung nach innen). Eine starke Durchgrünung und die Nähe zum Rehhaghölzliwald, sowie die Schnittstellenfunktion zwischen dem Kleefeld und der Winterhalde sind für das Areal prägend und weiterzuentwickeln.

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung orientiert sich an den Bestimmungen der Lärmempfindlichkeit. Neben Wohnnutzungen sind in geringen Mass auch nicht störende Arbeitsnutzungen, publikumsorientierte und quartierdienende sowie gemeinschaftliche

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

5 Planungsvorlage

Nutzungen gestattet. In den Bereichen entlang des Rehhaghölzli sind Flächen für Bildungseinrichtungen und Infrastruktturnutzungen möglich. Die Wohnungen sind grösstenteils von gemeinnützigen Trägerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Auf den Parzellen des Fonds sind 100 % preisgünstige Wohnungen und auf der Parzelle des Gfeller-Fonds mindestens 1/3 preisgünstige Wohnungen vorgesehen. Basierend auf dieser Grundlage wurde für die einzelnen Sektoren, entsprechend den flächenmässigen Eigentumsanteilen, der jeweilige Prozentsatz preisgünstiger Wohnungen berechnet und festgelegt (Sektoren 9.1, 9.2, 9.3, 9.5, 9.6: 100 Prozent; Sektor 9.4: mindestens 60 Prozent). Das Anliegen nach preisgünstigem Wohnungsbau gemäss Wohnstrategie der Stadt Bern wird damit umgesetzt.

Demgegenüber findet der Nutzungsbonus gemäss Art. 16b Abs. 3 BO in der ZPP Nr. 9 Mädergut keine Anwendung. Eine weitere Erhöhung des Nutzungsmasses ist nicht vorgesehen, da das städtebaulich verträgliche maximale Nutzungsmass bereits in der städtebaulichen Studie ermittelt wurde und als Planungswert in der ZPP festgelegt ist.

Zur Belebung des Quartiers soll mindestens im ersten Vollgeschoss entlang der Statthalterstrasse und des Platzes ein hoher Anteil an gemeinschaftlichen, dem Quartier dienenden oder publikumsorientierten Nutzungen angestrebt werden. Damit sind sie einfach ersichtlich und gut zugänglich und dienen der Belebung des Gebiets. Unter gemeinschaftlichen und / oder quartierdienenden Nutzungen werden z.B. ein Quartierbüro, eine Bibliothek, Versammlungs- oder Gemeinschaftsräume verstanden. Bei publikumsorientierten Nutzungen handelt es sich beispielsweise um Läden, Gaststätten oder Freizeiteinrichtungen mit Quartierbezug.

Mass der Nutzung

Ein Nutzungsmass mit einem Minimum und Maximum an zulässiger Geschossfläche oberirdisch (GFO) (inkl. Bestand) wurde aufgrund der Erkenntnisse aus der städtebaulichen Studie als die für das Ortsbild verträgliche Spanne des Nutzungsmasses für jeden Sektor hergeleitet. Die maximal erlaubte GFO ist ein Planungswert und entspricht einer Geschossflächenziffer von 1.6. Die minimale Geschossflächenziffer, die über den ZPP-Perimeter gilt, beträgt 1.3. Diese beiden Werte gelten gesamthaft für die Summe aller Sektoren. Ergänzt werden die Festlegungen des Nutzungsmasses mit zulässigen maximalen Fassadenhöhen und der Definition einer minimalen Grünflächenziffer. Die Fassadenhöhen sichern eine verträgliche Höhenentwicklung im städtebaulichen Kontext und ermöglichen einen siedlungsverträglichen Übergang zu den bestehenden Quartieren. Die städtebauliche Setzung und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren weiterzuentwickeln.

Technisch bedingte Dachaufbauten nach Art. 10 BO vom 24. September 2006 (Stand 20. Dezember 2024) sind über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion zulässig.

Innerhalb des ZPP-Perimeters sind die Grenz- und Gebäudeabstände unter Vorbehalt des erforderlichen Erschliessungssystems frei wählbar. Die Abstände werden in der nachgelagerten Planungsphase definiert. Feuerpolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.

Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze

Im weiteren Planungsprozess ist ein wesentlicher Fokus auf die städtebauliche Integration der Überbauung zu setzen. Neubauten müssen einen verträglichen Übergang zu den benachbarten Quartieren sicherstellen. In diesem Zusammenhang soll die künftige Überbauung gut in das Quartier eingebettet werden. Dabei ist es wichtig festzuhalten, dass das definierte Nutzungsmass als Planungswert gilt. Die detaillierte Projektentwicklung erfolgt in den nachfolgend vorgesehenen qualitätssichernden Verfahren.

Eine möglichst intensive Begrünung der Aussenräume mit neuen und bestehenden Bäumen wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtklima aus. Das Planungsgebiet soll bezüglich des Freiraums aufgewertet und die Aufenthaltsqualität gestärkt werden. Dieser soll im Sinne der «Schwammstadt» wasseraufnahmefähig sein und damit hohe Anforderungen bezüglich Verdunstung, Wasserspeicherung und Versickerung erfüllen. Dies bedeutet auch, den Versiegelungsgrad auf das funktional notwendige Minimum zu beschränken sowie unterirdische Bauten und Anlagen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Die Bauten sollen in offener Bauweise erstellt werden, um eine angemessene Körnung und Durchlässigkeit des Areals zu gewährleisten. Diese sind, vor allem entlang der Bottigenstrasse, mit einer gleichbleibenden Fassadenhöhe zu versehen, um so den natürlichen Terrainverlauf widerzuspiegeln.

Die unmittelbar durch das Areal geführten Fuss- und Veloverkehrsverbindungen verbinden auch die anliegenden Quartiere auf qualitätvolle Weise miteinander. Die übergeordnet vorgesehene neue Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr wird deshalb grundeigentümerverbindlich festgelegt.

In den ZPP-Bestimmungen ist verbindlich geregelt, dass ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten ist, das aufzeigt, wie die städtischen Mobilitätsziele umgesetzt werden. Es bildet die Grundlage für die angestrebte massgebende Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze, damit eine autoreduzierte Überbauung erstellt werden kann. Die Erschliessung wird hauptsächlich über die Mädergutstrasse erfolgen.

Weitere Vorschriften

Die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sind wichtig. Damit ändern sich auch die Anforderungen an Bauten und ihre Umgebung. Eines der wichtigsten Ziele der nachhaltigen Entwicklung beim Bauen betrifft die Minimierung der Treibhausgasemissionen, die Anpassung an den Klimawandel und die Umsetzung der Schwammstadtprinzipien und der klimaresilienten Stadtentwicklung sowie die

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

5 Planungsvorlage

Förderung der Biodiversität und Begrünung. In Bezug auf diese Themen muss die Überbauung vorbildlich umgesetzt werden. Dies bedingt diesbezügliche Vorgaben für die nachfolgende Planungsstufe.

6. Kennwerte Planungsvorlage

ZPP-Perimeter	43'093 m ²
Öffentliche Wege und Plätze ca.	8'814 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche ca. (exkl. Öffentliche Wege)	34'279 m ²
Oberirdische Geschossfläche GFo maximal	56'500 m ²
Oberirdische Geschossfläche GFo minimal	44'563 m ²
Geschossflächenziffer GFZo maximal	1.6
Geschossflächenziffer GFZo minimal	1.3
Anteil Arbeiten (ca. 10%, Annahme)	3'940 m ²
Anteil Quartiersnutzungen (ca. 10%, Annahme)	3'940 m ²
Anteil Wohnen (ca. 80%, Annahme)	44'020 m ²
Wohneinheiten (WE), in Abhängigkeit von QS-Verfahren ca.	350
davon Familienwohnungen ≥ 4 Zimmer in Abhängigkeit von QS-Verfahren ca. 50%	175
Einwohnende bei durchschnittlicher Wohnfläche von 35 m ² pro Person	945
Arbeitsplätze (1 AP/ 65 m ² GF)	60
Schulkinder (0.5/ WE)	175
Autoabstellplätze unterirdisch ca. (0.2 AP/WE)	70
Autoabstellplätze oberirdisch ca. (Gewerbe)	5
Geschätzter Steuerertrag pro Jahr (Fr. 6'300/ WE/ Jahr)	Fr. 2'205'000

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

zur Arealentwicklung «Mädergut»

Inhaltsverzeichnis

A Raumordnung.....	33
B Umwelt.....	38
C Wirtschaft.....	42
D Gesamtabwägung.....	45

Abkürzungen:

BauV	Kantonale Bauverordnung	ÖV	Öffentlicher Verkehr
BauG	Kantonales Baugesetz	QSV	Qualitätssicherndes Verfahren
BGO	Baurechtliche Grundordnung	QP	Quartierplan
DPF	Denkmalpflege	RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe		
EG	Erdgeschoss	RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
FVV	Fuss- und Veloverkehr	STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept 2016
KRP	Kantonaler Richtplan	MP	Masterplan
LSV	Lärmschutzverordnung	ZP	Zonenplan
MIV	Motorisierter Individualverkehr	ZPP	Zone mit Planungspflicht
MBS	Machbarkeitsstudie	EB	Erläuterungsbericht

Legende:

- ++ das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt
- + das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt
- o das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nur beschränkt berücksichtigt werden
- das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A1	Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten					
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten.	Aussagen in den übergeordneten Plänen und Konzepten vorhanden.	hoch	Das Vorhaben setzt die übergeordneten Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung nach innen um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit dem kommunalen STEK 2016 sowie dem Quartierplan.	EB, QP, STEK	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden.	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere.	hoch	Die Koordination der Interessen erfolgt über die Quartierplanung Stadtteil 6 und den stufengerechten Einbezug der Quartiervertreter in den gesamten Planungsprozess. Das Projekt aus dem QSV präzisiert diese Vorgaben und ist die Grundlage für die Realisierung eines quartierzentrumähnlichen Bereichs entlang des Statthalterplatzes.	EB, QP, STEK	++
A2	Haushälterische Nutzung des Bodens					
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben.	mittel	Die Nutzung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Fläche leistet einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung.	STEK	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Dies ist der Fall. Es soll zusätzliche Geschossfläche entstehen. Das Areal befindet sich bereits in der Bauzone und ist teilweise überbaut. Der zusätzlich geschaffene Wohnraum betreffen den Baulandbedarf gemäss KRP nicht.	EB	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen.	hoch	Der Erlass der ZPP erfolgt im Hinblick auf die geplante Schaffung von neuen Nutzungen (v.a. Wohnen). Sie wird von der Grundeigentümerschaft mitgetragen. Die Eigentümerschaft ist stark in die Planung integriert, sodass von	EB	++

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				einer sehr hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance besteht.		
A2.4	Optimale Erschlies- sung	Erschlies- sungspflicht der Gemein- den	gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Dank der hervorragenden ÖV-Erschliessung mit zwei Tramhaltestellen in unmittelbarer Nähe und dem auszubauenden Fuss- und Velowegnetz ist das Areal auch für den FVV optimal gelegen.	EB	++
A2.5	Angemes- sene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnut- zungen.	hoch	Die dichtere Bebauung der bestehenden Fläche wird mit der vorliegenden Planung möglich. Mit der städtebaulichen Studie wurde die maximale Dichte eruiert und in die ZPP aufgenommen. In kommenden QSV muss diese Siedlungsverträglichkeit weiterentwickelt werden.	EB, MP	++
A3	Geordnete Besiedlung					
A3.1	Nutzung der natürli- chen und techni- schen Standort- qualitäten.	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Der Standort wird durch seine gute verkehrliche Erschliessung und seine Nähe zu den bestehenden Quartierzentren Bümpliz und Kleeplatz geprägt. Mit der ortsverträglichen Bebauung des Areals sowie einer Attraktivierung der Außenräume werden diese Standortqualitäten bestens genutzt.	EB	++
A3.2	Erreichbar- keit in Be- zug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Er- schliessung.	hoch	ÖV-Erschliessungsgüte B Die ÖV-Erschliessungsgüte beträgt B aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Tramhaltestellen Bümpliz und Statthalterstrasse der Tramlinie 7. Die Zugänglichkeit zur neuen Überbauung ist direkt ab den beiden Haltestellen gesichert.	EB	++
A3.3	Synergien der Nut- zungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungs- gebiet.	mittel	Die Lage des Gebietes am Siedlungsrand eignet sich hauptsächlich für Wohnen und für öffentlichen Nutzungen. Entlang des Platzes an der Statthalterstrasse wird ein attraktives, belebtes quartierzentrumsähnlicher Bereich entstehen.	EB, STEK	++
A3.4	Beachten des natürli- chen	Der Pla- nungsgegen- stand liegt in- nerhalb eines	keine	Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich weder Gefahrenzonen noch Gewässer. Kein Handlungsbedarf.	EB	o

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	Gefahrenpotentials.	Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen.				
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung.	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen.	keine	Da die neuen Gebäude nicht näher an die Tramlinie rücken als der Bestand, ist davon auszugehen, dass die für das Tram gelgenden Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 2 NISV bereits im Ausgangszustand eingehalten werden.	EB	o
A4	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes					
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild.	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die angestrebte hohe bauliche Dichte verschafft dem Wohnquartier Mädergut eine angemessene städtebauliche Präsenz gegenüber der Siedlung Kleefeld. Entlang der Bottigenstrasse wird eine städtebaulich abgestufte Bebauung gegenüber dem Quartier Winterhalde ermöglicht.	MP, EB	+
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter).	Schutzbestimmungen vorhanden.	hoch	Mit der letzten Revision des Bauinventars (2016 bis 2023) hat die Denkmalpflege auch die wertvollen Ortsbilder der Stadt Bern neu evaluiert. Nebst dem wurde der Umgang mit dem ISOS und dem Bauinventar für das Mädergut mit der DPF nochmals abgewogen und die vorliegenden Festlegungen sind in diesem Sinne ortsverträglich definiert worden. Im Rahmen des QSV muss dieser Diskurs weitergeführt werden.	EB	+
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes.	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten.	hoch	Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Freiraum und baulicher Dichte vorgesehen. Die ZPP definiert Vorschriften bezüglich der städtebaulichen Stärkung des Freiraums: <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Quartierrückens entlang der Bottigenstrasse; - Vorzonen entlang der Mädergutstrasse für einen qualitätsvollen Zwischenraum zum Kleefeld; - grosszügige Aussenräume im Arealinneren und Belebung der 	MP, EB	+

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				EG-Nutzung entlang der Statt- halterstrasse		
A5	Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität					
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen.	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	mittel	Gemäss Ergebnis des Masterplans werden auf dem Areal ca. 350 Wohnungen für rund 945 Einwohner*innen (Belegung 2.3/ WE) und einigen Erwerbstätigen geschaffen. Mit den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen am Statthalterplatz wird die eine Teilfunktion als Quartierzentrum umgesetzt.	STEK, EB, ZPP	+
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten.	mittel	Durch die Schaffung neuer, qualitativ hochwertiger und öffentlich zugänglicher Aussenräume wird das Quartier aufgewertet.	MP, EB, ZPP	+
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen.	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen.	hoch	Die Gestaltung der Aussen- und Freiräume wird in der ZPP hoch gewichtet. Treffpunkte, Begegnungs- und Aufenthaltsorte sollen eine hohe Qualität aufweisen und vielfältig nutzbar sein. Die Erschliessung des Aussenraums erfolgt hindernisfrei.	EB, ZPP	++
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum.	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen.	hoch	Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen und die um das Areal verlaufenden öffentlichen Erschliessungen tragen zur Belebung und zur Sicherheit im öffentlichen Raum bei.	EB, ZPP	++
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung.	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen.	hoch	Die städtebauliche Grunddisposition ermöglicht nutzungsangepasste Aussenräume. Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen wirken identitätsstiftend für das ganze Quartier.	EB, ZPP	++
A6	Organisation des Verkehrs					
A6.1	Erschliessung mit	Wohnstandorte,	hoch	Die ÖV-Erschliessung erfolgt heute ab den unmittelbar	kRP, EB	++

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	dem öffentlichen Verkehr.	Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen.		angrenzenden Tramhaltestellen Bümpliz und Statthalterstrasse (Tram Nr. 7, ÖV-Gütekasse: B).		
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	<p>Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr ist über das bestehende Strassennetz bereits sehr gut ausgebaut. Das Areal liegt unmittelbar am kantonalen und lokalen Velowegnetz. Nördlich des Areals, entlang der Bottigenstrasse verläuft eine Veloroute des städtischen Netzes.</p> <p>Gemäss Masterplan Veloinfrastruktur ist eine Veloroute von der Bottigenstrasse entlang des Rehaghölzlis vorgesehen. Eine zusätzliche Verbindung entlang der Mädergutstrasse ist mit der vorliegenden Planung vorgesehen und wird grundeigentümerverbindlich festgelegt.</p> <p>Das gemäss Richtplan Fussverkehr der Stadt Bern definierte Basisnetz wird in der ZPP verankert und bleibt erhalten respektive erweitert.</p>	EB	++
A6.3	Eingliederung und Funktionsstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes.	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	hoch	Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist gut. Eine allfällige Einstellhalle wird primär über die Mädergutstrasse erschlossen. Von Seiten Bottigenstrasse her erfolgt nur die ÖV- und FVV-Anbindung.	hoch	+
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Es ist aus heutiger Sicht kein verkehrsintensives Vorhaben.	keine	o
A7	Ver- und Entsorgung					
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen.	mittel	Das Areal ist bereits an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Prinzipien der Schwammstadt sind in der ZPP stufengerecht verankert und müssen in der weiteren Arealentwicklung umgesetzt werden. Die Quartierentsorgungsstelle an der Statthalterstrasse bleibt bestehen.	EB, ZPP, MP	++

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

A. Raumordnung						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden.	hoch	Der Planungsperimeter befindet sich im Wärmeversorgungsgebiet Winterhalde und Kleefeld-Wangenmatt. Der Planungsperimeter soll dementsprechend an das städtische Fernwärmennetz angeschlossen.	EB, ZPP	++
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung.	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbautungen.	mittel	Auf dem Dach sind gemäss den gesetzlichen Vorgaben Photovoltaik- und/oder Solaranlagen vorzusehen.	keine	+
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte.	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen.	keine	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	keine	o

B. Umwelt						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B1	Luft					
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	gering	Es kommt zu keinen Immissionsgrenzwertüberschreitungen. Die Anforderung nach Art.9 der LSV ist eingehalten.	keine	o
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	gering	Es sind keine Vorbelastungen vorhanden.	keine	o
B1.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Es ist aus heutiger Sicht kein verkehrsintensives Vorhaben.	keine	o
B1.4	Luftbelastung durch	Geplante belastende Anlagen	gering	Derzeit ist nichts bekannt.	keine	o

B. Umwelt						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
	stationäre Anlagen.	(in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen.				
B2	Lärm / Erschütterungen					
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	hoch	Entlang der Bernstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) ES II sind bei den Gebäuden Bottigenstrasse 47-71 aktuell tags um 2 dB(A) überschritten. Damit die IGW eingehalten werden können, sind Massnahmen zu treffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Einführung der Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 zur Einhaltung der IGW führen wird. Aus Sicht Lärmschutz ist dies die sinnvollste Massnahme	EB	-
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	hoch			-
B2.3	Verkehrsintensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Es ist aus heutiger Sicht kein verkehrsintensives Vorhaben.	keine	-
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	hoch	Siehe Stellungnahmen zu B2.1	Siehe B2.1	-
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	hoch	Werden entlang der Bottigenstrasse neue Gebäude errichtet, müssen die durch das Tram verursachten Erschütterungen auf diese Gebäude hin prognostiziert werden. Sollte dabei festgestellt werden, dass die festgelegten Richtwerte überschritten werden, sind entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Bleiben die bestehenden Gebäude unverändert, sind	EB	-

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

B. Umwelt						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				keine Untersuchungen erforderlich, und das Thema Erschüttungen kann in diesem Fall ausser Acht gelassen werden.		
B3	Boden					
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind		Im Planungsperimeter sind keine Altlasten vorhanden.	keine	o
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine	Im Planungsperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	keine	o
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	keine	Im Planungsperimeter sind keine landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Das gesamte Gebiet ist der Bauzone zugeteilt.	keine	o
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine	Im Planungsperimeter gibt es weder Bodeninstabilität noch Bodenerosion.	keine	o
B4	Gewässer					
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	keine	Im Planungsperimeter sind weder offene noch eingedolte Gewässer vorhanden.	keine	o
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmberiche, Trinkwasserfassungen betroffen	mittel	Das Gebiet befindet sich grössstenteils im Grundwasserschutzbereich Au. Gemäss Erfahrungen aus anderen Planungsvorlagen besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Grundwasserschutz.	keine	o
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastruktur anlagen, Parkplätze, Sport- und Freizeitanlagen	hoch	Der Versiegelungsgrad ist auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Es werden Aussenräume mit Spielplätzen und Begegnungsflächen geschaffen, die es heute nicht gibt oder die erweitert werden.	EB, ZPP	++
B5	Wald					

B. Umwelt						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Im Planungsperimeter sind weder Wälder noch Waldränder vorhanden.	keine	o
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Im Planungsperimeter sind keine Spezialstandorte im Wald vorhanden.	keine	o
B6	Naturschutz und ökologischer Ausgleich					
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Arten-schutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	mittel	Es sind keine Naturschutzgebiete oder gefährdete Lebensraumtypen (nach Roter Liste Lebensräume 2016) vorhanden. Es sind jedoch 3'155 m ² nach Art. 18 NHG und Art. 27 NSchG geschützte Wildhecken/Feldgehölze vorhanden zu dem 15 Habitatbäume welche als schützenswerte Lebensräume gelten. Weitere naturnahe Lebensräume erfüllen eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt oder weisen besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften auf. Ausgehend von diesen Erhebungen haben die naturnahen Lebensräume im Wirkungsbereich eine wichtige Bedeutung für die Ökologische Infrastruktur im Siedlungsgebiet.	EB, MP	++
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	mittel	In der Planung ist die Umsetzung von naturnahen Lebensräumen und Bäumen (Erhaltung und Neupflanzungen) vorgesehen.	EB	++
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	mittel	In der Planung ist die Umsetzung von naturnahen Lebensräumen und Bäumen (Erhaltung und Neupflanzungen) vorgesehen.	EB	++
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Im Planungsperimeter sind keine Wildwechsel für Grosstiere vorhanden. Das Areal wird jedoch von Kleintieren, wie Igel durchquert. Diese Vernetzungsfunktion durch das Areal hindurch muss gewährleistet bleiben.	keine	o
B7	Risikovorsorge: Technische Risiken					

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

B. Umwelt						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Keine	Keine vorhanden	Keine	o
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgas-transportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	keine	Keine vorhanden	keine	o

C. Wirtschaft						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung					
C1.1	Berücksichtigung und Übereininstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	keine	Die vorliegenden Arealentwicklung ist für die übergeordnete Wirtschaftsentwicklung von untergeordneter Bedeutung.	keine	o
C2	Investitionen durch die Gemeinde					
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	mittel	Das Areal ist erschlossen. In der nachfolgenden Planung werden Fusswege zwischen Bottigen- und Mädergutstrasse ausgebaut.	EB, ZPP	+
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		mittel	Die Fuss und Veloverbindungen haben Auswirkungen auf den städtischen Finanzplan. Der Zeitpunkt der Umgestaltung sind noch nicht bekannt. Die Höhe der Investitionen wird zu gegebenem Zeitpunkt eruiert.	EB	+
C3	Investition durch Private					

C. Wirtschaft						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	gering	Es sind keine übermässigen Investitionen zu erwarten.	keine	o
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	gering	Die Stadt hat ein öffentliches Interesse, da es sich zu Teilen um ein Quartierzentrums gemäss STEK handelt. Zudem sind die Wohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften oder als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen.	keine	o
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	gering	Die konzeptionelle Planung und die Projektphase werden von der Grundeigentümerschaft getragen.	keine	o
C4	Standortfaktoren					
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben.	mittel	Es sollen publikumsorientierte Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe oder Verkauf) geschaffen werden. Die effektiv geschaffene Anzahl Arbeitsplätze ist abhängig vom tatsächlich realisierten Nutzungsmix.	EB, ZPP	++
C4.2	Verkehrerschließung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschließung für den Planungsgegenstand.	mittel	Die Verkehrerschließung entspricht optimal den Anforderungen an die vorgesehene Nutzung.	EB	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen.	mittel	Die Planung fügt sich gut in die lokale Wirtschaftsstruktur ein. Der neue quartierzentrumsähnliche Bereich am Stadthalterplatz stärkt und befriktet angrenzende Nutzungen.	keine	+
C5	Flächen und Gebäude					
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	gering	Keine Bemerkungen	keine	o
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die Flächen sind verfügbar. Die Grundeigentümerschaft ist	EB	++

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

C. Wirtschaft						
Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz	Bewertung
				gewillt die Arealplanung selbst weiterzuentwickeln.		

D. Gesamtabwägung

Mit der vorliegenden Zone mit Planungspflicht wird die Grundlage für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Überbauung geschaffen, die den Grundsätzen einer nutzungsdurchmischen Stadt entspricht. Preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen und qualitätsvoller Aussen- und Grünraum legen den Grundstein für eine Überbauung mit einer hohen Lebensqualität. Es werden öffentlich zugängliche Räume mit einer hohen öffentlichen Sicherheit und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Mit den Fuss- und Velowegen werden wichtige Verbindungen erhalten und neu geschaffen, sodass der Aktivverkehr gefördert wird. Die Arealplanung basiert auf dem Stadtentwicklungskonzept, welches die funktionalen Zusammenhänge aufzeigt. Die ortsbauliche Integration in die umliegenden Quartiere, insbesondere die Grossüberbauung Kleefeld und die Winterhalde ist in der Planung umgesetzt. Durch die neue Durchwegung entsteht eine verbesserte Vernetzung im Quartier.

Mit der Planungsvorlage wird eine bedarfs- und standortgerechte Entwicklung ermöglicht und ein Mehrwert für das Quartier bzw. die Gesamtstadt geschaffen. Die Planung wertet das Quartier Mädergut auf. Unter Abwägung aller wesentlichen Interessen erweist sich daher die vorliegende Planung als recht- und zweckmässig.

Den Zielen einer haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss den übergeordneten Gesetzen und Planungen wird durch eine mögliche GFZo zwischen 1.3 und 1.6 in hohem Masse entsprochen. Mit dem Vorhaben werden die Auslastung der bestehenden Infrastrukturen verbessert, preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnraum geschaffen und eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Bebauung sichergestellt

Mädergut

Erläuterungsbericht und Raumplanungsbericht

Anhang

Anhang

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan vom Dezember 2024

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung