



Areal Mädergut
Stadt Bern



Arealentwicklung Mädergut

Masterplan

10.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze	5
2	Ausgangslage	7
2.1	Areal Mädergut	7
2.2	Zielsetzungen und Leitbild	9
2.3	Rahmenbedingungen	10
2.4	Bisheriger Prozess und Einbezug der Bevölkerung	11
2.5	Machbarkeitsuntersuchungen	11
3	Masterplan.....	16
3.1	Instrument Masterplan	16
3.2	Konzeptionelle Vorgaben	17
3.3	Verbindliche Eckwerte	35
3.4	Vorgaben Transformationsprozess	46
4	Anhang, Beilagen und Grundlagen	54
	Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete	55
	Anhang 2 – Darstellungen Masterplan	67
	Anhang 3 – Richtkonzept	73
	Anhang 4 – Freiflächen nachweis	82
	Glossar	86
	Abbildungsverzeichnis.....	87

1 In Kürze

Das Areal Mädergut befindet sich grösstenteils in städtischem Eigentum. Die Stadt Bern beabsichtigt, das Mädergut-Areal zu einem zukunftsorientierten Quartier teil weiterzuentwickeln. Dazu wurden im Rahmen eines Gutachterverfahrens von 2020 - 2021 mit einem Planungsteam sowie einem unabhängigen Expert*innengremium, unterschiedliche Lösungsansätze und Ideen gesucht.

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 und weiteren städtischen Fachämtern der vorliegende Masterplan erarbeitet.

Der Masterplan besteht aus:

- Bericht mit Karten
- Anhang

Gestützt auf den Masterplan werden Eckwerte für die weitere Planung definiert. Diese Eckwerte werden vom Gemeinderat verabschiedet und dienen als Grundlage für die anschliessende Nutzungsplanung sowie die nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren.

Der Masterplan ist wie folgt aufgebaut.

- Kapitel 1 gibt eine Übersicht über den Aufbau des vorliegenden Masterplans.
- Kapitel 2 erläutert die Ausgangslage und Ziele und dokumentiert den bisherigen Planungsprozess bis zum Masterplan.
- Kapitel 3 beschreibt die konzeptionellen und prozessualen Vorgaben und fasst die verbindlichen Eckwerte für die weitere Planung zusammen.
- Kapitel 4 verweist auf Begleitdokumente, welche im Rahmen der Masterplanung erarbeitet wurden.
- Im Anhang finden sich ergänzende Planwerke des Masterplans und weitere wichtige Grundlagen.

2 Ausgangslage

2.1 Areal Mädergut

2.1.1 Vorhaben

Mit der kommunalen Wohnkolonie Brünnacker – 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.

2.1.2 Perimeter



Abbildung 1: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

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 der Bearbeitungsperimeter im Norden durch die Bottigenstrasse, im Osten durch die Kleefeldstrasse, im Süden durch die Mädergutstrasse und im Westen durch den Rehhaghölzliwald. Ebenfalls zum Bearbeitungsperimeter gehören der Stadthalterplatz und zwei östlich daran angrenzende Parzellen, Teile angrenzender Straßenparzellen sowie die Wendeschlaufe der Tramlinie 7.

Im mittleren Bereich des Bearbeitungsperimeters befinden sich zwei ab 1919 erbaute Gebäudegruppen – die Wohnkolonie Brünnacker. Sie wurde als erste ihrer Art im Berner Westen erbaut. Zur Wohnkolonie gehören zum einen die dem Strassenverlauf der Bottigenstrasse folgenden Mehrfamilienhäuser Bottigenstrasse 47 - 71, zum anderen die Reiheneinfamilienhäuser Brünnackerstrasse 9 - 43. Im zentralen südlichen Bereich bestehen zwei Baracken aus den 1970er Jahren, welche aktuell für soziale und soziokulturelle Nutzungen verwendet werden, 28 Familiengärten, der Wohnkolonie Brünnacker zugehörige Hausgärten sowie der Kinderspielplatz Brünnacker. Angrenzend an den

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

2 Ausgangslage

Rehhaghölzliwald finden sich im westlichen Teil des Areals der Werkhof einer Dachdeckerei sowie der an einen Verein vermietete «Quartierplatz Kleefeld». Am östlichen Ende des Areals befinden sich die zwei kürzlich sanierten Mehrfamilienhäuser Kleefeldstrasse 2 – 12 sowie eine Kindertagesstätte und eine Tagesstätte für Schulkinder.

Auf dem Areal leben heute gesamthaft ca. 300 Personen in rund 160 Wohnungen. 144 davon sind städtische Wohnungen im Segment des «Günstigen Wohnraumes mit Vermietungskriterien» (GüWR). Das Areal erfüllt wichtige quartiersübergreifende Funktionen, u.a. etwa durch die soziokulturell genutzte Baracke oder den bestehenden Spielplatz Brünnacker.

Die angrenzende Umgebung ist sehr heterogen. Nördlich der Bottigenstrasse liegt das heute zwei- bis viergeschossige Wohnquartier Winterhalde mit den Entwicklungsgebieten Winterhalde und Fröschmatt. Innerhalb des Gebiets Fröschmatt werden künftig bis zu sieben Geschosse möglich sein. Im Süden grenzt der Perimeter an das Hochhausquartier Kleefeld-West mit bis zu rund 50 m hohen Gebäuden. Nördlich an den Statthalterplatz schliesst der Friedhof Bümpliz mit einem dazugehörigen Werkhof an. Die umgebenden Quartiere, mit ihren bestehenden Strukturen, Nutzungen und Angeboten, bilden den Betrachtungsperimeter und fliessen in die Überlegungen zur Weiterentwicklung des Mäderguts mit ein.

Das Areal Mädergut bildet im heutigen bestehenden Stadtgefüge eine Zäsur: Das Durchqueren des Areals sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung ist nicht durchgängig möglich.

2.1.3 Eigentumssituation

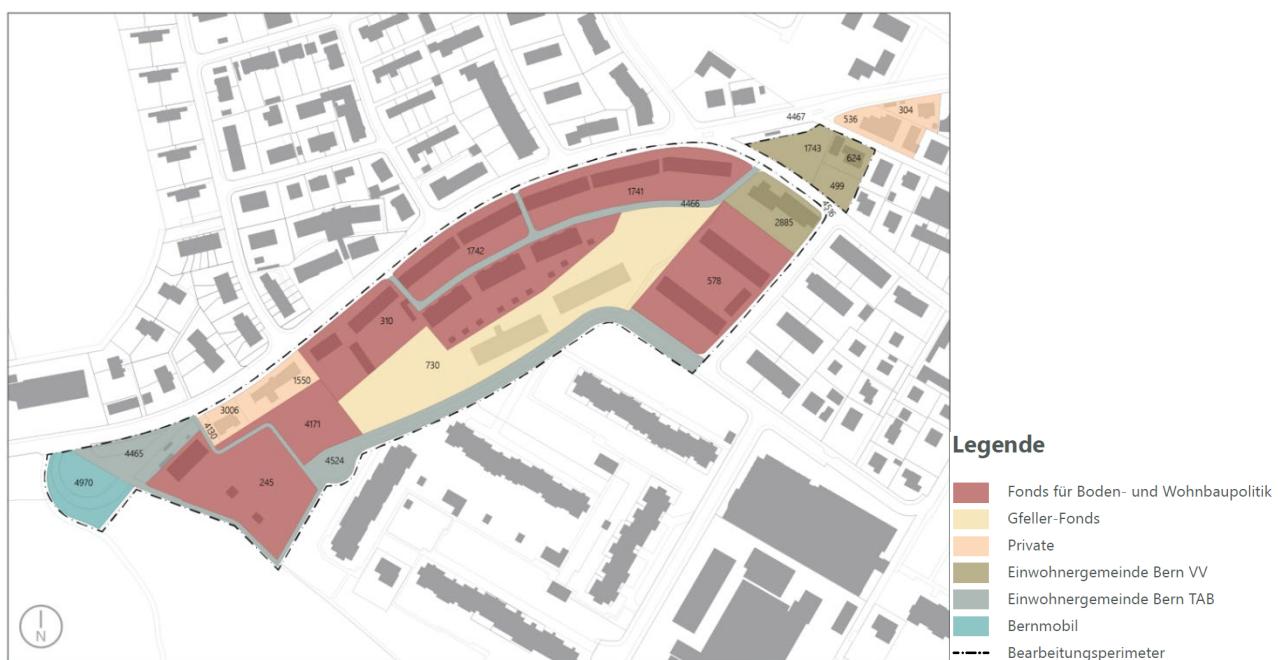


Abbildung 2: Eigentumssituation

Die Parzellen auf dem Areal Mädergut befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, des Gfeller-Fonds¹, der Einwohnergemeinde der Stadt Bern (Parzellen Verwaltungsvermögen und Tiefbauamt (TAB)), Bernmobil, sowie zweier privater Grundeigentümerschaften.

2.2 Zielsetzungen und Leitbild

Die Stadt Bern, der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und der Gfeller-Fonds streben gemeinsam eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals Mädergut im Stadtteil VI Bümpliz Oberbottigen an. Im Zentrum stehen dabei die Schaffung neuer Wohnangebote, zusätzliche öffentliche und quartierdienliche Nutzungen, eine verbesserte Durchwegung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren sowie offene und vielseitig nutzbare Frei- und Grünräume.

2.2.1 Leitbild Mädergut

Basierend auf den Erkenntnissen der städtebaulichen Studie von 2021 (s. Kapitel 2.5.1) legte die Betriebskommission des Fonds die strategischen Stossrichtungen für die zukünftige Entwicklung des Areals Mädergut in Form eines Leitbildes fest. Der Gemeinderat der Stadt Bern genehmigte das Leitbild nachfolgend. Das Leitbild bildet den übergeordneten Rahmen für die Entwicklung und dient als Orientierung für die zukünftigen Planungsschritte in allen Teilgebieten und Phasen. Anhand der formulierten Vision und fünf Leitsätzen wird aufgezeigt, wie die Zielsetzungen des Fonds und des Gfeller-Fonds, der Wohnstrategie 2018 und des STEK 2016 umgesetzt werden sollen.

Vision

- Das Mädergut bietet an gut erschlossener Lage direkt am Stadtrand von Bern vielfältigen Raum zum Wohnen und Leben, für Freizeit und Erholung.
- Das Mädergut verknüpft und vermittelt baulich und funktional zwischen den umliegenden Quartieren, ist dicht und zugänglich zugleich. Im Mädergut ergänzen sich Neubauten und Bestandesliegenschaften gegenseitig. Schwerpunkt eines breit gefächerten Wohnungsangebots bildet der preisgünstige Wohnraum.
- Im Mädergut wird eine offene, vielfältige und lebendige Nachbarschaft an der Schnittstelle der Quartiere Kleefeld und Winterhalde gepflegt.
- Das Mädergut zeichnet sich aus durch seinen grünen Charakter und öffentliche Freiräume, welche den aktuellen stadtclimatischen Herausforderungen gerecht werden und den Bewohner*innen des Mäderguts und der umliegenden Quartiere gleichermaßen zur Verfügung stehen. Bestehende sowie neue, mit der Umgebung abgestimmte Nutzungen tragen zu einem lebendigen Quartierleben bei.
- Das Mädergut ist Motor einer qualitätsvollen städtebaulichen Weiterentwicklung des Kleefeld- und des Winterhaldenquartiers. Es entwickelt sich eigenständig, bietet aber auch Anknüpfungspunkte für zukünftige Entwicklungen in seinem Umfeld.
- Die Entwicklung des Mäderguts erfolgt mittels eines Transformationsprozesses und im Einklang mit den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft². Stadtgerechte und nachhaltige Mobilitätsformen erhalten auf dem autoarmen Areal ein hohes Gewicht.

¹ Der Gfeller-Fonds ist eine unselbstständige Stiftung im Eigentum der Stadt Bern und wird durch die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) verwaltet. Der Gfeller-Fonds bezweckt die Unterstützung von schulischen Anliegen sowie Förderangeboten von Schülerinnen und Schülern. Um zusätzliche Mittel zur Erfüllung des Stiftungszwecks zu gewinnen, beabsichtigt der Gfeller-Fonds die Inwertsetzung der Parzelle in seinem Eigentum.

² Wird in der weiteren Bearbeitung durch die Ziele der Energie- und Klimastrategie 2035 abgelöst.

Leitsätze

- Leitsatz 1: «Im Mädergut werden bestehende Werte erhalten und neue geschaffen»
- Leitsatz 2: «Das neue Mädergut entsteht in Teilgebieten – mit einem Blick für das Ganze»
- Leitsatz 3: «Das Mädergut ist ein Wohnort – mit vielfältigen Wohnungs- und Teilhabeangeboten»
- Leitsatz 4: «Das Mädergut ist gut durchwegt und mit der Umgebung verknüpft»
- Leitsatz 5: «Im Mädergut bestehen offene und vielseitig nutzbare Frei- und Grünräume»

2.3 Rahmenbedingungen

2.3.1 Kantonaler Richtplan Bern (Kanton Bern, 2023)

Die Flächen des Bearbeitungsperimeters werden im Entwicklungsleitbild des Kantons Bern den Entwicklungsräumen «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugerechnet. Diese Gebiete gelten als Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, in welchen die vorhandenen Verdichtungspotenziale gezielt ausgeschöpft werden sollen. In solchen Gebieten muss eine minimale Dichte von 1.1 erreicht werden (siehe Massnahmenblatt A_01, S. 121). Die urbanen Siedlungsqualitäten sind bei der Entwicklung zu erhalten bzw. zu erhöhen; die inneren Grünräume sind aufzuwerten. Der Masterplan folgt diesen Prinzipien.

2.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK (Regionalkonferenz Bern-Mittelland, 2021)

Das Areal Mädergut ist im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) unter der Nummer BM.S-UV.1.8 gelistet und gehört zum Massnahmenpaket «Umstrukturierungsgebiete in der Agglomeration Bern». Dieses Massnahmenpaket zielt darauf ab, unternutzte 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. Das städtebauliche Gutachterverfahren «Mädergut» aus den Jahren 2020-2021, auf welches der Masterplan aufbaut, und die nachfolgenden Projektwettbewerbe, mit oder ohne Überbauungsordnung, erfüllen diese Vorgabe.

2.3.3 STEK 2016 (Stadt Bern, 2017)

Die wichtigste städtische Grundlage zur Siedlungsentwicklung bildet das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016. Innerhalb der drei Handlungsfelder «Bern wächst dynamisch», «Bern ist grün und vernetzt» und «Bern lebt in Quartieren» werden Massnahmen für die Stadtentwicklung definiert. Obgleich das Areal Mädergut nicht als eines der Kernentwicklungsgebiet (Chantiers, Entwicklungsschwerpunkte oder Stadterweiterungen) definiert wurde, spielt es doch eine wichtige Rolle im Quartierkontext:

- Angrenzend an die Bottigenstrasse liegt das Areal direkt an einer öV-Hauptachse und stadtraumprägenden Strasse in Bümpliz (Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen),
- das Stadterweiterungsgebiet Bern West liegt in direkter Nähe nordwestlich des Areals,
- das Areal liegt am Übergang zum Kulturland respektive zum Wald und bildet ein Bindeglied zwischen Stadt- und Landschaftsraum und zugleich das Eingangsportal nach Bern,
- das Areal befindet sich innerhalb eines Konglomerats dynamischer Umstrukturierungsgebiete mit unterschiedlichen Identitäten.

Im Sinne des STEK ist eine nachhaltige und quartierverträgliche Entwicklung des Areals anzustreben. Auf eine gute Einbindung ins Quartier und eine abgestimmte Entwicklung der verschiedenen angrenzenden Areale ist daher zu achten.

2.4 Bisheriger Prozess und Einbezug der Bevölkerung

Die Vorarbeiten zum Masterplan umfassen eine städtebauliche Studie im Gutachterverfahren, welche die konzeptionellen Stossrichtungen festlegt (s. Kapitel 2.5.1) und die Erarbeitung eines Leitbilds, welches die Entwicklungsvision formuliert (Kapitel 2.2.1).

Im Herbst 2022 wurden im Rahmen des Forums der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) die städtebauliche Studie und das Leitbild öffentlich vorgestellt.

Die Rückmeldungen aus dem Forum betrafen insbesondere folgende Themen:

- Empfehlungen zu Aufbau und Weiterführung der zielgruppenspezifischen direkten Information der Mieter*innen und Pächter*innen.
- Der Wunsch nach Unterstützung der Direktbetroffenen bei der Suche nach Ersatzwohnungen.
- Die Empfehlung zur frühzeitigen Planung breiter Partizipationsformate.
- Den notwendigen Erhalt und Miteinbezug bzw. geeignete Ersatz der vorhandenen Freiräume, Nutzungsstrukturen und soziokulturellen Einrichtungen in die Planung (Familiengärten, Quartierplatz, soziokulturelle Nutzungen in der Baracke, Spielplatz), dies insbesondere auch in Abstimmung mit der angrenzenden Grossüberbauung Kleefeld West und Ost.
- Die Schaffung von Möglichkeitsräumen für Bewohner*innen und Anwohner*innen im Rahmen der Entwicklung.
- Äusserungen zur zukünftigen Wohnungszahl, zum erforderlichen Wohnungsmix sowie zum gewünschten Erhalt der identitätsstiftenden Bauten an der Bottigenstrasse.
- Fragen zum zukünftig benötigten Schulraum.
- Kritik an der vorgesehenen Erschliessung des Areals / Zufahrt zur Tiefgarage durch die Mädergutstrasse.

2.5 Machbarkeitsuntersuchungen

2.5.1 Gutachterverfahren

Im Zeitraum von 2020 - 2021 erfolgte die Durchführung einer städtebaulichen Studie im Gutachterverfahren. Im Dialog mit einem breit abgestützten Gutachter*innengremium, bestehend aus unabhängigen Expert*innen und verwaltungsinternen Fachpersonen, erarbeitete und prüfte ein interdisziplinäres Planungsteam unterschiedliche städtebauliche Strategien und Ansätze zur zukünftigen Entwicklung des Areals. Ziel war es, das städtebauliche Potenzial, die verträgliche Dichte und vorangegangene Nutzungsüberlegungen zu präzisieren.

Als Planungsteam waren für die Bearbeitung der städtebaulichen Studie Camponovo Baumgartner Architekten (CBA), Zürich, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern sowie Kontextplan AG, Zürich (Sozialraum) beauftragt.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

2 Ausgangslage

Das Beurteilungsgremium bestand aus den folgenden Personen:

Externe Gutachter*innen

Vertretung	Firma	Bereich
Christopher Berger	Büro B Architekten AG, Bern	Städtebau/Architektur, Vorsitz GUG/Moderation
Kornelia Gysel	Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich	Städtebau/Architektur
Barbara Neff	Neff Neumann Architekten AG, Zürich	Städtebau/Architektur
Daniel Baur	BRYUM GmbH, Basel	Aussenraum/Freiraum
Dr. Matthias Drilling	Hochschule für Soziale Arbeit FHNW, Basel	Sozialraum/Städtebau
Werner Abplanalp	2ap Abplanalp Affolter Partner GmbH, Bern	Kostenplaner
Marsilio Passaglia	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich	Experte 2000 Watt

Stadtinterne Gutachter*innen

Vertretung	Direktion	Abteilung	Bereich
Stefan Christ	Stadt Bern, FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht
Isabel Marty	Stadt Bern, BSS	Generalsekretariat	Sozialplanung
Thilo Jennewein	Stadt Bern, PRD	Stadtplanungsamt	Planung
Beat Kästli	Stadt Bern, FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht
Jonas Gurtner	Stadt Bern, FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht
Stephan Moser	Stadt Bern, TVS	Verkehrsplanung	Mobilität
Philipp Wigger	Stadt Bern, PRD	Stadtplanungsamt	Wohnbauförderung
Dominik Schetter	Stadt Bern, PRD	Stadtplanungsamt	Freiraumplanung
Rachel Piccard	Stadtteil VI	Quartierkommission Bümpiliz-Bethlehem QBB	

Als Ergebnis der Studie resultierte ein städtebauliches Gesamtkonzept, welches die Entwicklung des Areals nach Teilgebieten und in unabhängigen Schritten vorsieht. Folgende Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren sind für den weiterführenden Planungsprozess entscheidend:

- Die Wohnnutzung als primäre zukünftige Nutzung des Areals, in Verbindung mit öffentlichen Nutzungen, und Quartiers- Nutzungen / Dienstleistungsanteil, wird bestätigt.
- Die verträgliche bauliche Dichte liegt bei 1.4 - 1.5 GFo/aGSF über das gesamte Areal.
- Die Höhenentwicklung liegt bei vier Geschossen auf der Seite der Bottigenstrasse bis zu fünf Geschossen an der Mädergutstrasse am Übergang zum Kleefeld.
- Das Gesamtareal Mädergut kann in selbstständige Teilgebiete unterteilt werden, welche keine einheitliche Architektursprache benötigen. Dies ermöglicht eine voneinander 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 wird räumlich und funktional aufgewertet.
- 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.

2.5.2 Überprüfungen und Richtkonzept

Für die Erarbeitung des Masterplans wurde das Konzept aus dem Gutachterverfahren überprüft und zu einem städtebaulichen Richtkonzept weiterentwickelt. Folgende Themen wurden dazu vertieft betrachtet:

- Dichte, Höhenentwicklung, Gebäudefussabdrücke
- Prüfung Schulraumpotenzial im Teilgebiet Mädergutstrasse West
- Freiraumprogrammierung
- Freiflächennachweis
- Nachweis der Freiraumqualitäten in Verbindung mit einfacheren Bautypologien
- Verschattungsstudie im Einzugsgebiet der Hochhäuser Kleefeld
- Erdgeschossnutzungen
- Analyse Baum- und Naturraumbestand
- Potenzial für Stadtgärten als Ersatz für die Familiengärten
- Erschliessung, Durchwegung und Parkierung (Fuss/Velo/MIV)
- Alternative Linienführung für Velos stadteinwärts
- Etappierung

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen das erarbeitete Richtkonzept mit und ohne den Erhalt der Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse:

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

2 Ausgangslage



Abbildung 3: Richtkonzept mit Erhalt der Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse (CBA)



Abbildung 4: Richtkonzept mit Gesamterneuerung der Bestandesgebäude und zusätzlichem Schulraum im Teilgebiet Mädergutstrasse West (CBA)

Einbezug externer Expert*innen aus dem Gutachterverfahren

Die Überprüfungen und das Richtkonzept wurden am 13. Februar 2024 durch einen Ausschuss externer Expert*innen aus dem Gutachterverfahren diskutiert und beurteilt. Zentrale Fragestellungen an den Gutachter*innen-Ausschuss betrafen die gegenüber dem städtebaulichen Konzept aus dem Gutachterverfahren vorgeschlagenen höheren Geschossigkeiten im Teilgebiet D1 Bottigenstrasse sowie am Statthalterplatz. Der Ausschuss sprach sich dafür aus, im Bereich des Teilgebiets D1 Bottigenstrasse eine fünfgeschossige Bebauung zuzulassen, um einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Das maximale Nutzungsmass soll sich dabei jedoch nicht an der von Camponovo Baumgartner vorgeschlagenen fünfgeschossigen Bebauungsvariante orientieren, sondern im Nachgang anhand einer viergeschossigen Riegelbebauung mit sinnvollen Gebäudetiefen ermittelt werden (vgl. Anhang 3 - Richtkonzept). Für das Teilgebiet A1 Statthalterplatz-Freieckweg begrüßt der Gutachter*innen-Ausschuss die Erhöhung der Geschossigkeit und sprach sich darüberhinausgehend - entweder im Teilgebiet A1 Statthalterplatz oder im Teilgebiet B1 Statthalterstrasse - für ein sechstes Vollgeschoss aus. Die seitens des Ausschusses erfolgten Rückmeldungen konnten in der folgenden Überarbeitung des Masterplans grösstenteils berücksichtigt werden. Der Masterplan wird den involvierten Gutachter*innen abschliessend zur Kenntnisnahme zugesandt.

3 Masterplan

3.1 Instrument Masterplan

3.1.1 Zweck und Stellenwert des Masterplans

Der Masterplan dient als wegleitendes Konzept. Er koordiniert die Interessen der Eigentümerschaft mit den öffentlichen Interessen der Stadt. Zudem dient er als Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) respektive bildet er die Basis für Anpassungen der geltenden Zonenordnung. Dafür werden konzeptionelle und prozessuale Vorgaben in Form von Eckwerten für die Planung und die folgende Projektierung definiert. Diese Eckwerte werden anschliessend durch den Gemeinderat verabschiedet und dienen der Auslösung der Nutzungsplanung sowie den nachgelagerten qualitätssichernden Verfahren.

3.1.2 Aufbau und Lesart

Der Masterplan umfasst einen Bericht mit Kartendarstellungen und Anhängen. Er übersetzt das städtebauliche Richtkonzept in Prinzipien für die Entwicklung, definiert rechtlich sicherbare konzeptionelle Eckwerte für die einzelnen Teilgebiete und hält prozessuale Vorgaben fest.

3.1.3 Beteiligte

An der Erarbeitung des Masterplans waren beteiligt:

- Immobilien Stadt Bern (Vertretung der Grundeigentümerschaft)
- Stadtplanungsamt Stadt Bern (Federführung für die planungsrechtliche Sicherung)
- Stadtgrün Bern
- Sozialplanung Stadt Bern
- Wohnbauförderung Stadt Bern
- Verkehrsplanung Stadt Bern
- plan:team
- Camponovo Baumgartner Architekten
- Weitere Planungsbüros: Büro für Mobilität AG, naturaqua PBK, GeoplanTeam AG
- Ein Ausschuss des Gutachter*innengremiums wurde am 13.02.2024 beigezogen; Einsatz nahmen:
 - Christopher Berger, Büro B Architekten AG, Bern
 - Kornelia Gysel, Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich
 - Daniel Baur, BRYUM GmbH, Basel
 - Barbara Neff, Neff Neumann Architekten AG, Zürich

3.2 Konzeptionelle Vorgaben

3.2.1 Masterplan – zentrale Elemente

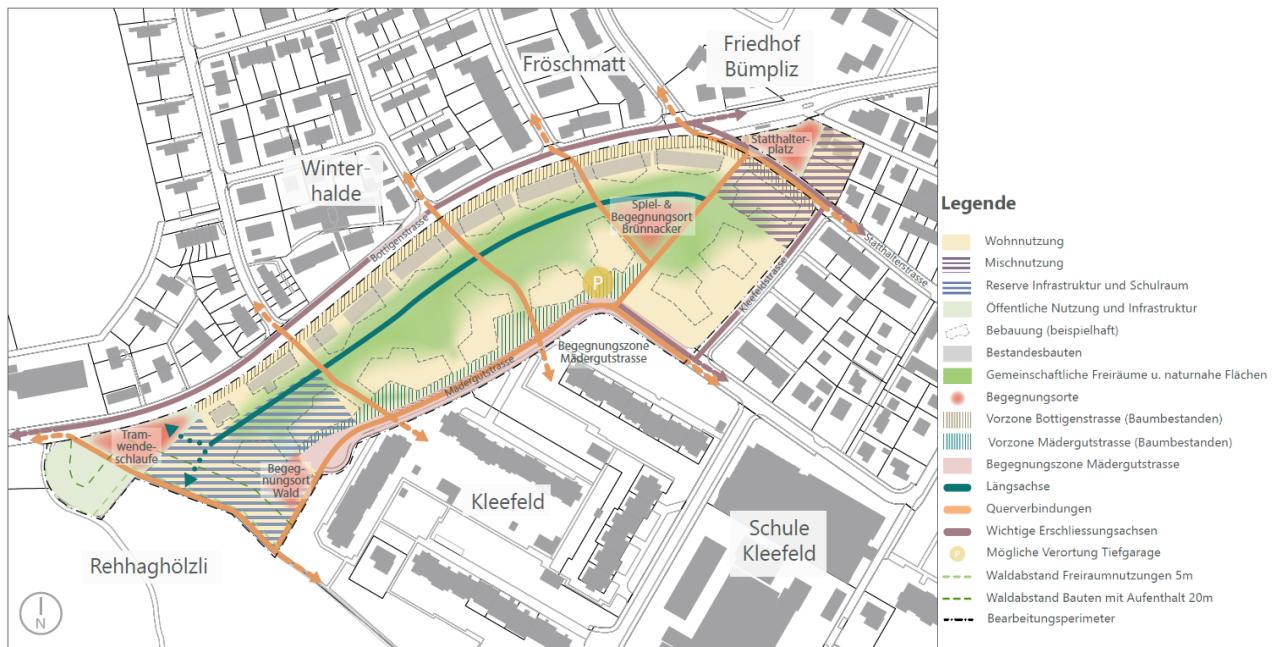


Abbildung 5: Masterplankarte

Der Masterplan umfasst die folgenden zentralen Elemente:

- Wohnnutzungen / Mischnutzung: Fokus auf Wohnnutzungen mit wohnverträglichen Arbeitsnutzungen vor allem im Bereich des Statthalterplatzes
- Öffentliche Nutzungen und Infrastruktur: Reserveflächen am Waldrand insbesondere für Bildungsnutzungen (z.B. Doppelbasisstufe) oder Infrastruktturnutzungen (z.B. oberirdische Parkierungsflächen)
- Bebauung: Strassenraumbegleitende und den Freiraum strukturierende Bebauung entlang der Bottigen- und Mädergutstrasse
- Bestandesbauten / Neubauten Bottigenstrasse: Erhalt oder Ersatz der Bestandesbauten
- Gemeinschaftliche Freiräume und naturnahe Flächen im Arealinnern; gegliedert durch Bebauung, alten Baumbestand und Wegenetz; öffentlich zugänglich, transparent gestaltet und mit unterschiedlichen Freiraumtypologien ausgestattet
- Begegnungsorte mit unterschiedlichen Qualitäten: Statthalterplatz (urbaner Ankunftsplatz), Spiel- und Begegnungsort Brünnacker (grün, Quartierplatz), Begegnungsort Wald (naturnah, schulische Nutzungen), Tramwendeschlaufe (verkehrsorientierter Ankunftsplatz).
- Längsachse: öffentlich zugänglich für Fuss- und langsamen Veloverkehr als Bindeglied zwischen Statthalterplatz und Tramwendeschlaufe
- Vorzonen: grosszügige, baumbestandene Vorzonen entlang der Mädergutstrasse und Bottigenstrasse; an der Mädergutstrasse Aufweiterungen zu Vorplätzen, in welche die Querdurchwegungen einmünden
- Begegnungszone Mädergutstrasse: verkehrsberuhigt und redimensioniert
- Querverbindungen: öffentlich zugänglich, für Fuss- und langsamen Veloverkehr, Vernetzung der Nachbarquartiere

Im Folgenden werden die verschiedenen thematischen Elemente des Masterplans erläutert.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

3.2.2 Teilgebiete

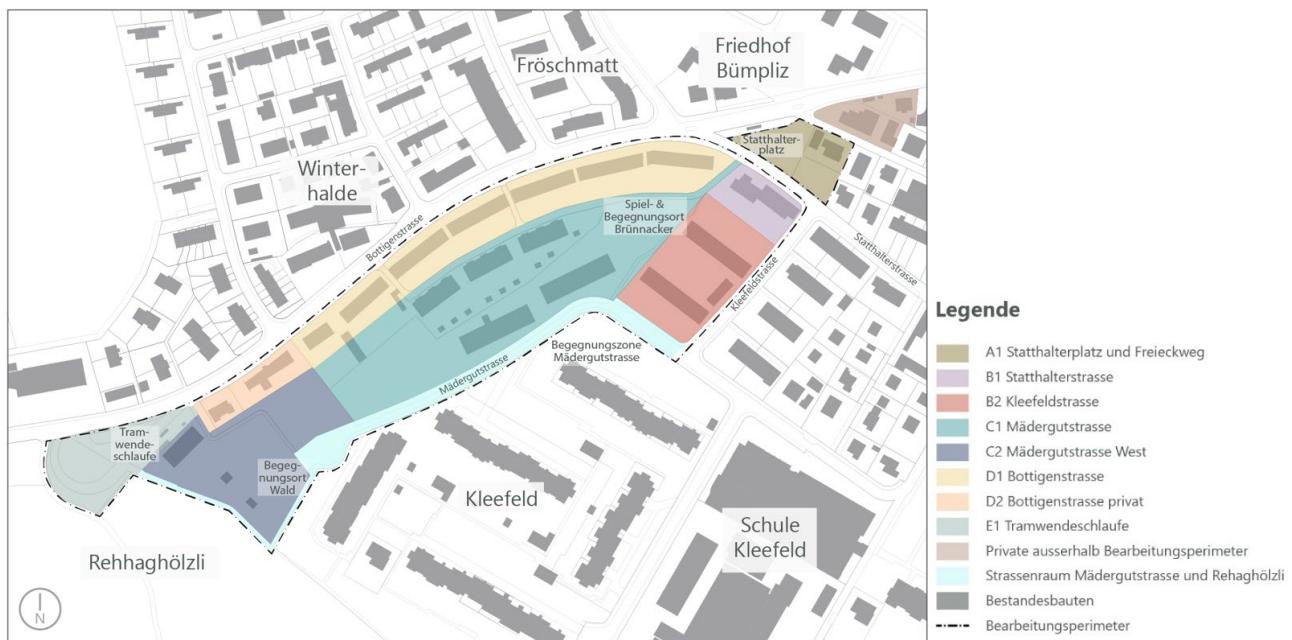


Abbildung 6: Teilgebiete

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 Bestandesliegenschaften, 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.

Angrenzend an den Arealperimeter im Osten befinden sich zwei Parzellen privater Eigentümer*innen (s. Abbildung 7), im Bearbeitungsperimeter selbst befinden sich drei Parzellen privater Eigentümer*innen. Die Parzellen wurden hinsichtlich strategisch-konzeptioneller Überlegungen miteinbezogen. Allfällige Planungsabsichten der Eigentümer*innen sind nicht Teil des Masterplans Mädergut und werden in diesem Bericht nicht abgebildet.



Abbildung 7: private Grundeigentümerschaften östlich des Stadthalterplatzes (orange)

3.2.3 Art der Nutzung

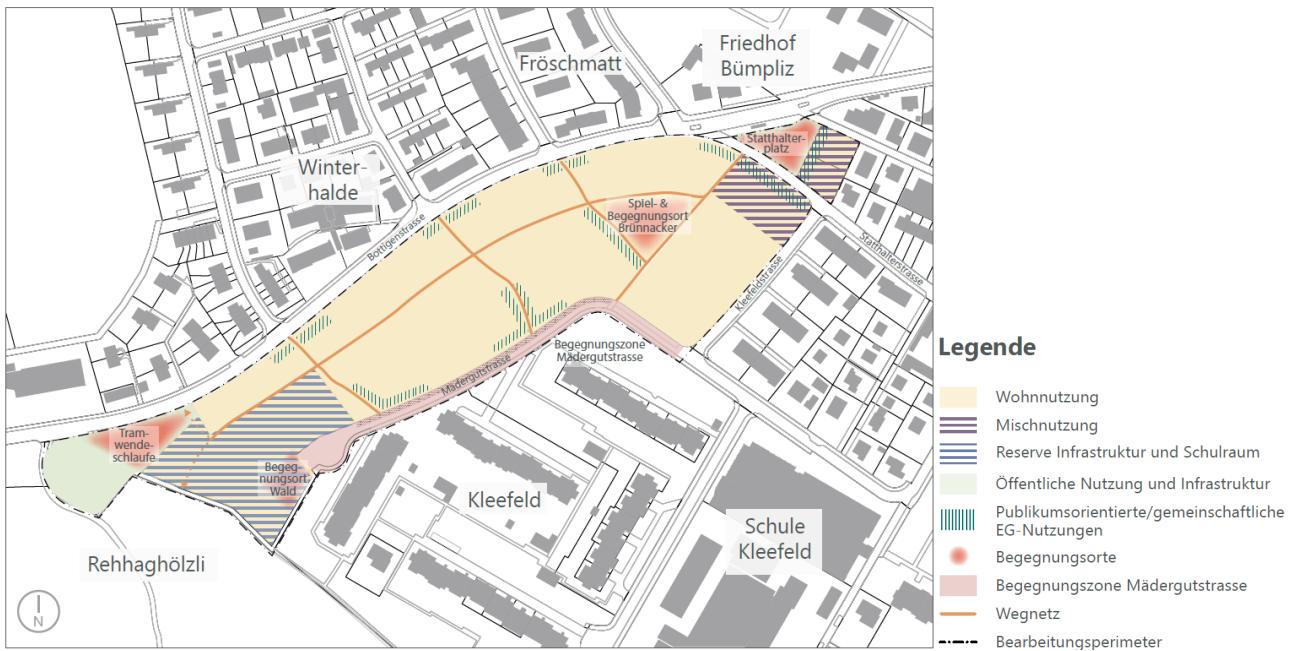


Abbildung 8: Nutzungen

Das Areal Mädergut soll als Wohnstandort mit gemeinschaftlichen Angeboten weiterentwickelt und ausgebaut werden. Heute ist ein Grossteil der bestehenden Wohnungen auf dem Areal dem Segment der GüWR-Wohnungen zuzuordnen. Diese Wohnungen werden nach den städtischen Kriterien für günstigen Wohnraum vermietet.

Wohnnutzung

Der Hauptfokus der Entwicklung liegt auf der Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum. Im Sinne der städtischen Wohnstrategie soll eine breite Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Rund 50 % des Wohnungsmixes soll Grosswohnungen ab 4 Zimmer umfassen. Einen weiteren Schwerpunkt bilden hindernisfreie Kleinwohnungen. Kreative, neue Wohnformen und -ideen wie z.B. Clusterwohnungen und Generationenwohnen sind im Wohnungsmix enthalten. Die heute bestehende Anzahl GüWR-Wohnungen ist künftig mindestens bereitzustellen (als Wohnungen der Mietsegmente GüWR und GüWR-Neubau). Arbeitsnutzungen und publikumsorientierte, dem Quartier dienende oder öffentliche Nutzungen sind je nach Lage ebenfalls möglich (siehe hierzu Mischnutzung und Erdgeschossnutzungen). Auch Kindertagesstätten sind im Bereich der Wohnnutzungen möglich.

Mischnutzung

An gut erreichbaren Standorten, wie beispielsweise rund um den Stadthalterplatz soll eine Mischung aus nichtstörenden Arbeitsnutzungen und Wohnnutzungen möglich sein.

Öffentliche Nutzung und Infrastruktur

Im Gutachterverfahren wurde die Bebaubarkeit des Teilgebiets Mädergutstrasse West für eine kombinierte Wohnnutzung mit einer Doppelbasisstufe nachgewiesen, welche den zu erwartenden arealinternen Schulraumbedarf abdecken könnte. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Masterplans wurde diese Überprüfung vertieft. Dabei wurde nachgewiesen, dass sich das Teilgebiet Mädergutstrasse West auch als Standort für weitere schulische Nutzungen eignet. Ebenfalls nachgewiesen wurde, dass bei Bedarf auch eine oberirdische Parkierungsanlage im nördlichen Bereich (heutige Dachdeckerei) möglich wäre. Die Flächen des Teilgebiets sollen daher zusätzlich auch als flexible Reserve für zukünftige öffentliche oder infrastrukturelle Nutzungen gesichert werden.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

Erdgeschossnutzungen

Ein auf das bestehende Angebot der Umgebung abgestimmter Anteil an quartierdienlichen und publikumsorientierten Nutzungen soll für eine zusätzliche Belebung des Areals sorgen. Neben quartierdienlichen und publikumsorientierten Nutzungen sind auch nicht störende Arbeitsnutzungen (z.B. Co-Workingspaces, Ateliers) denkbar. Zu publikumsorientierten Nutzungen werden unter anderem Dienstleistungen, öffentliche und gewerbliche Nutzungen (Coiffeur, Bäcker, Café, etc.) gezählt. Unter quartiersdienliche Nutzungen fallen Angebote der Nahversorgung, öffentliche Nutzungen oder soziokulturelle Nutzungen (beispielsweise Kindertagesstätten, Arztpraxen, Quartiertreffs). Der Statthalterplatz soll mithilfe solcher Nutzungen als quartiersübergreifender Begegnungsort etabliert werden. Auch entlang der Bottigenstrasse sollen für diese Nutzungen entsprechende Voraussetzungen geschaffen werden. Die Mädergutstrasse wird durch verschiedene Nutzungen entlang der Vorplätze als Begegnungsort gestärkt: vorstellbar sind nebst quartierdienlichen Angeboten auch gemeinschaftliche Räume der Bewohnenden (z.B. Gemeinschaftsraum, Waschküche, Veloraum).

3.2.4 Mass der Nutzung

Höhenentwicklung und Bebauung

Ausgehend von der Vielgestalt der vorgefundenen Strukturen auf dem Areal werden nur wenige allgemeingültige Vorgaben formuliert. Die Gebäudehöhen der Neubauten im Mädergut nehmen Bezug auf die umgebenden Wohnquartiere einschliesslich bevorstehender baulicher Weiterentwicklungen wie der Entwicklung Fröschematt.

- Die Geschossigkeit ist entlang der strassenbegleitenden Neubauten gleichbleibend und bildet so das bestehende Terrain ab, welches vom Waldrand im Westen West bis zum Statthalterplatz im Osten, um 18 m abfällt. Neubauten folgen so den vorgefundenen Bebauungsprinzipien.
- Grundsätzlich sind bei Neubauten max. 5 Vollgeschosse zu realisieren (18 m Fassadenhöhe). Ausgenommen hiervon sind die Teilgebiete B1 (max. 6 Vollgeschosse; 21 m Fassadenhöhe) und C1 (max. 4 Vollgeschosse; 16 m Fassadenhöhe bei Bauten direkt am Waldrand).
- Neubauten werden in offener Bauweise erstellt.
- Überhohe Erdgeschosse ermöglichen publikumsorientierte oder quartiersdienliche Nutzungen oder schaffen die nötige Distanz für Wohnnutzungen im Hochparterre.
- Bei Neubauten und Aufstockungen sind nur Flachdächer zugelassen.
- Attikageschosse sowie Abweichungen von der Geschossigkeit werden zugunsten eines einheitlichen Gesamtbildes ausgeschlossen.

Dichte und Kennwerte

Im Gutachterverfahren und in der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts während der Phase Masterplan wurde das bauliche Dichtepotenzial ausgelotet.

Für das Gesamtareal wurde eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von rund 52'000 m² und eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von 1.6 festgelegt.

Eine schematische Machbarkeitsprüfung des Teilgebiets Mädergutstrasse West mit Nutzungsschwerpunkt öffentliche Nutzungen und Infrastrukturen ergab, analog zur Wohnnutzung, ebenfalls ein Nutzungsmass von rund 6'000 m² GFo. Dies entspricht einer Dichte von ca. 1.0 GFZo.

Teilgebiet		GFo Neu (m ²) (GFZo neu)	Wohnungen	Bewohnende
A1	Statthalterplatz und Freieckweg	2'000 (1.8)	16	43
B1	Statthalterstrasse	3'700 (2.3)	29	79
B2	Kleefeldstrasse	7'000 (1.5)	56	150
C1	Mädergutstrasse	17'000 (1.5)	135	364
C2	Mädergutstrasse West	6'200 (1.0)	49	133
D1	Bottigenstrasse	16'000 (2.0)	127	343
Gesamtareal		51'900 (1.6)	412	1'112

Tabelle 1: Nutzungspotenziale Areal Mädergut²³

Teilgebiet		GFo Bestand (m ²) (GFZo Bestand)
A1	Statthalterplatz und Freieckweg	523 (0.5)
B1	Statthalterstrasse	794 (0.5)
B2	Kleefeldstrasse	4'497 (1.0)
C1	Mädergutstrasse	2'256 (0.2)
C2	Mädergutstrasse West	300 (-)
D1	Bottigenstrasse	6'819 (0.8)
Gesamtareal		13'572 (0.5)

Tabelle 2: Heutige Geschossflächen und Dichte

² Abweichungen der GFo und der GFZo für die Teilgebiete A1, B1 und B2 vom Flächennachweis aufgrund des gerundeten Nutzungsmasses.

³ Annahmen für die Berechnung der Nutzungspotenziale: Wohnungen haben eine durchschnittliche Grösse von 95 m² HNF; der Wohnflächenverbrauch pro Person beträgt 35 m².

3.2.5 Freiraum und Sozialraum

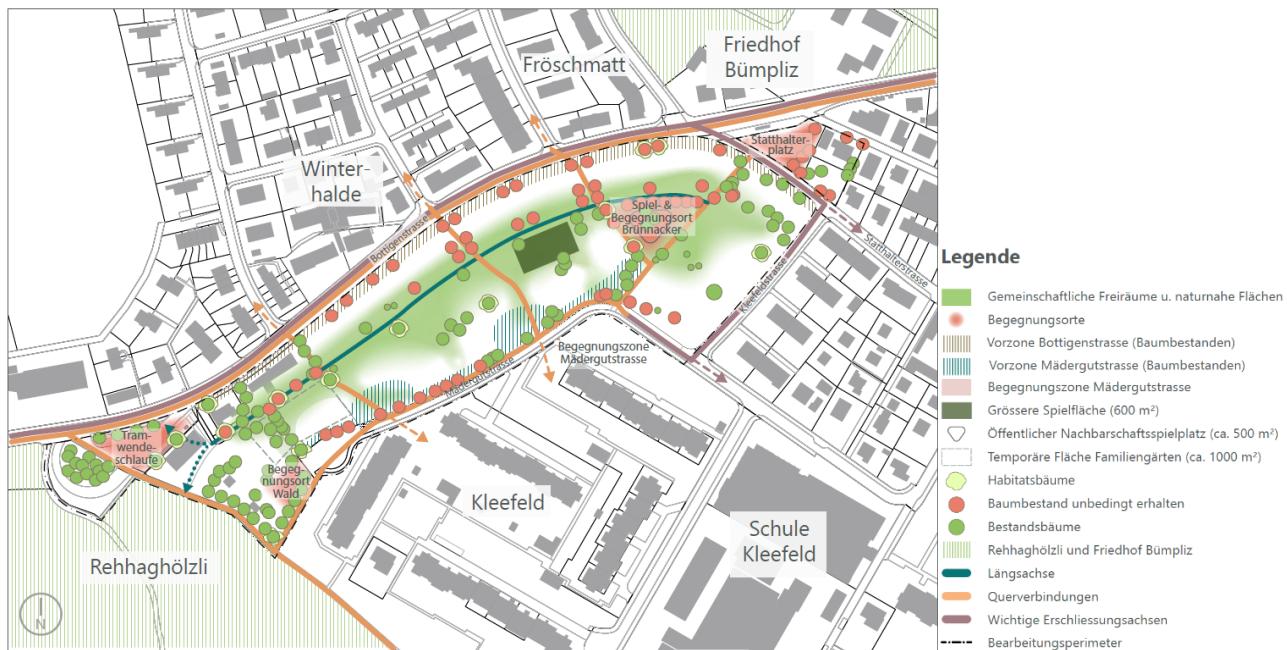


Abbildung 9: Freiraum und Sozialraum

Im Kontext der nachhaltigen Entwicklung kommt den Freiräumen im STEK 2016 eine wesentliche Bedeutung zu. Der Erhalt und die Aufwertung der städtischen Freiräume sind wichtige Ziele der Stadtentwicklung. Das Freiraumkonzept der Stadt Bern sieht dabei vor, dass ein Gleichgewicht zwischen Siedlungsverdichtung und Siedlungsqualität anzustreben ist. Eine Voraussetzung dafür ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Grün- und Freiräumen.

Gemäss STEK 2016 soll im Sinne einer sozialen Stadt die Nutzungsvielfalt und Zugänglichkeit des öffentlichen Raumes gefördert werden. Die hohe, urbane Lebensqualität spiegelt sich in wohnortnahen, vielfältig nutzbaren sowie barriere- und diskriminierungsfreien, sicheren öffentlichen Freiräumen wider. Im Mädergut bestehen heute verschiedene sozialräumliche Nutzungen wie der Spielplatz Brünnacker, die Familiengärten oder der «Quartierplatz Kleefeld». Auch zukünftig soll Raum zur Verfügung stehen, der soziale und soziokulturelle Nutzungen aufnehmen kann und dem Quartier dient.

Gemeinschaftliche Freiräume und naturnahe Flächen

Der Bereich der gemeinschaftlichen Freiräume und naturnahen Flächen bildet die grüne Mitte des Quartiers und einen grünen Korridor (für Mensch, Tier und Kaltluftströme) vom Rehhaghölzliwald über das Mädergutareal bis zum Friedhof Bümpliz. Sie dienen prioritätär den Bewohner*innen als Begegnungs- und Aufenthaltsort, sind jedoch öffentlich zugänglich und transparent gestaltet. Gebäudestellung und Baumgruppen gliedern den Raum und schaffen Grün- und Freiflächen unterschiedlichen Charakters. Es besteht eine Vielfalt an Spiel- und Aufenthaltsflächen mit unterschiedlichen Qualitäten. Der Öffentlichkeitsgrad der Freiräume nimmt ab, je näher diese an Wohnbauten grenzen. Wohnungsbezogene gemeinschaftliche Freiraumnutzungen sind in der Nähe der Gebäude angeordnet. Die Gebäude und gegebenenfalls die Erdgeschosswohnungen verfügen über direkte Zugänge zu den gemeinschaftlichen Freiräumen und naturnahen Flächen. Der Abgrenzung und den Übergangszonen zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Begegnungsorte

Die künftigen Bewohner*innen sollen auf dem Areal wohnen und sich dort zuhause fühlen. Dementsprechend werden Voraussetzungen für starke, tragfähige Nachbarschaften geschaffen. So wird bei öffentlichen und gemeinschaftlichen Außenräumen auf Begegnungs- und Aneignungsmöglichkeiten, eine hohe Qualität und vielfältige Nutzbarkeit Wert gelegt. Auch in Innenräumen stehen Begegnungsorte (wie Gemeinschaftsräume / Quartiertreff / Jugendraum) von ab der ersten Etappe zur Verfügung. Die Begegnungsorte sollen dabei idealerweise auch den Bewohner*innen aus den umliegenden Quartieren zur Verfügung stehen.

Folgende öffentlichen Quartiertreffpunkte bestehen auf dem Areal:

- Spiel- und Begegnungsort Brünnacker:

Der beliebte öffentliche Nachbarschaftsspielplatz Brünnacker mit seinem wertvollen Baumbestand bleibt im Teilgebiet erhalten und wird über die Spielnutzung hinaus zu einem öffentlichen Spiel- und Begegnungsort für Jung und Alt weiterentwickelt. Für die reine Spielnutzung gilt ein Flächenrichtwert von ca. 500 m² (Nachbarschaftsspielplatz) gemäss Spielplatzplanung der Stadt Bern⁴. Gemeinschaftliche oder quartierdienliche Nutzungen im Erdgeschoss können den Ort zusätzlich beleben.

- Begegnungsort Wald:

Zweckgebundene Freiraumnutzungen von zukünftigen öffentlichen Nutzungen am Waldrand sollen ausserhalb der Betriebszeiten ebenfalls für das Quartier nutzbar sein. So stehen diese als weiterer Begegnungsort für das Quartier zur Verfügung. Die Nähe zum Wald wird als Potenzial für eine Freiraumentwicklung mit Naturbezug erachtet.

- Statthalterplatz:

Der Statthalterplatz ist bereits heute ein öffentlicher Platz. Neben seiner Nutzung als Tramhaltestelle und Standort für die Quartierentsorgung soll seine Funktion als Treffpunkt, Aufenthaltsort sowie als Auftakt zum Quartier gestärkt werden. Die Entwicklung der angrenzenden Gebäude schafft durch den Bezug von Erdgeschossnutzungen zum Platz Möglichkeiten zur Belebung.

- Tramwedeschlaufe:

Die Tramwedeschlaufe mit der Haltestelle «Bümpliz» fungiert heute vorwiegend als Verkehrsknotenpunkt. Der grosszügige Raum am Übergang zwischen Wald und Stadt bietet insbesondere im Zusammenhang mit der Stadterweiterung West das Potenzial, als Auftaktpunkt zu den Quartieren südlich der Bottigenstrasse gestaltet zu werden.

Begegnungszone Mädergutstrasse

Die Mädergutstrasse wird zur Begegnungszone, und dient als attraktive Spiel- und Aufenthaltsfläche sowie als Vernetzungselement zwischen Mädergut und Kleefeld. Sie ist verkehrsberuhigt, jedoch für Anwohnende des Kleefelds West, für Besuchende und Anlieferungen der neuen Wohnbauten entlang der Mädergutstrasse, Entsorgung und Feuerwehr sowie für die Schule befahrbar. Der Strassenquerschnitt soll verkleinert werden, (s. Kapitel 3.2.6). Ein dadurch freiwerdender breiter Streifen kann zugunsten einer attraktiven Strassenraumgestaltung für Grünflächen mit Regenrückhaltung, Baumpflanzungen und Parkierungsflächen (Velo, MIV) umgenutzt werden. Dieser Parzellenteil soll gestalterisch der Vorzone Mädergutstrasse angegliedert und als zusammenhängender Raum ausgebildet werden.

Vorzone Mädergutstrasse

Die Gestaltung der Vorzone trägt zur Belebung des Strassenraums bei: Attraktive platzartige Aufweitungen schaffen eine klare Adressierung der Bauten und gute Ankunftsberiche. Ebenso dienen sie als Anschlussbereiche zum Quartier, zum öffentlichen Raum und als räumliche Pufferzonen zu allfälligen privaten Erdgeschossen. Die bestehenden

⁴ Spielplatzplanung, Städtische Spielplätze sowie Begegnungs- und Aktionsräume für Jugendliche, Stadt Bern, SPA, April 2014

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

Bäume werden mit strassenbegleitenden Neupflanzungen ergänzt. Zudem nehmen die Vorzonen verschiedene weitere Funktionen auf: Als Pflanzflächen, Retentionsflächen, Aneignungs- und Erschliessungsflächen sowie für Veloabstellplätze, Ausweichstellen, Parkplätze und Entsorgung.

Die Vorzone Mädergutstrasse soll konzeptionell zusammen mit der Umgestaltung der Strassenparzelle Mädergutstrasse geplant werden. Eine getrennte Umsetzung der Planungen Vorzone beziehungsweise Strassenraum muss gewährleistet bleiben.

Vorzone Bottigenstrasse

An der Bottigenstrasse sind die attraktive Gestaltung der Eingangszonen (mit einer Zonierung von öffentlich zu privat), die Anordnung von Umschlagsplätzen (unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit), der Umgang mit den Terrainsprüngen und die Begrünung der Strasse zu berücksichtigen. Die Bottigenstrasse soll als baumbestandene Strasse weiterentwickelt werden.

Bei einem Erhalt der Bestandesbauten ist die Vorzone entlang der Bottigenstrasse ungefähr 5 m tief (ähnlich wie bei der Mädergutstrasse). Bei einem Ersatzneubau wurde von einer Strassenraumerweiterung von 3 m und einer Vorzone von 3.6 m ausgegangen. Der Erhalt und die Integration des Baumbestands in den Strassen-/ Vorzonenumfang ist zu prüfen und eine Vergrösserung des Querschnitts mit dem Verlust an gemeinschaftlichen Freiräumen und naturnahen Flächen abzuwägen.

Aneignung und Partizipation

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.

Städtisches Gärtnern

Das Gärtnern hat in verschiedener Form auf dem Areal lange Tradition und prägt den Charakter des Areals: ob als gemeinschaftliche Hausgärten der hundertjährigen Bestandesbauten oder in Form der jüngeren privat pachtbaren Familiengärten. Heute verfügt das Areal über rund 3'300 m² Familiengärten und ca. 1'200 m² Hausgärten. Auch künftig soll das Gärtnern eine wichtige Rolle auf dem Areal spielen.

Die bestehenden Hausgärten sind mit den Bestandesbauten der Bottigenstrasse zu erhalten und in das Freiraumkonzept zu integrieren. Dabei sind eine zusätzliche Belebung und Diversifizierung der Hausgärten anzustreben und gemeinschaftliche Freiräume auszubilden, welche unterschiedliche Nutzungen aufnehmen können (Spiel, Aufenthalt, Gärten, etc.). Bei einem Ersatzneubau ist auch der Freiraum entsprechend neu zu denken. Gärtnerische Nutzungen sollen jedoch erhalten bleiben.

Ein Teil der Familiengärten wird in einem ersten Entwicklungsschritt der Neuüberbauung weichen müssen. Die restlichen bestehenden Familiengärten, welche sich im Bereich des Teilgebiets Mädergutstrasse West befinden (rund 1'000 m²), sind, solange die Reservefläche nicht aktiviert wird, entsprechend der Nachfrage zu erhalten. Es ist

ausserdem zu prüfen, ob auch Teile der Fläche, die heute für den «Quartierplatz Kleefeld» genutzt wird, für das Gärtnern zwischengenutzt werden können.

Künftig wird das herkömmliche Konzept der Familiengärten nicht mehr mit der verdichteten Bauweise kombinierbar sein: Die klassische Familiengartennutzung erfordert eine organisatorische (Privatparzellen) und räumliche Struktur (große Einheiten), die nicht mit einem Verdichtungskonzept zu vereinbaren ist, welches auf einem Gemeinschafts- und Shared-Economy-Gedanke aufbaut. Das urbane Gärtnern wird so im Sinne des gemeinschaftlichen Gärtnerns neu konzipiert. Beispielsweise durch Pflanzplätze mit einer räumlichen klaren Zonierung entlang des Längsweges, Heckengartenzimmer im Bereich der gemeinschaftlichen Freiräume und naturnahen Flächen oder untergeordnet mit Gemeinschaftsgärten auf Dächern. Die Idee, gärtnerische Nutzungen für Bewohnende innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Aufenthaltsflächen anzubieten, ist weiterzuverfolgen.

Längsachse und Querverbindungen (vgl. Kapitel 3.2.6)

Die gemeinschaftlichen Freiräume und naturnahen Flächen sind erschlossen für Fuss- und langsamen Veloverkehr. Eine Wegachsen in Ost-West-Richtung dient als verbindender Bewegungs- und Begegnungsraum für die Bewohner*innen im Quartier, an ihr schliessen Aufenthalts – und Freiraumangebote an. Die Längsachse dient zudem als Schulweg, als Wegverbindung zur Tramwendedeschlaufe bzw. zum Stathalterplatz. Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung verknüpfen das Mädergut mit den angrenzenden Wohnquartieren. An den Kreuzungspunkten der Wege und den Schnitstellen mit der Mädergutstrasse entstehen öffentlichere Orte. Die Wege sind öffentlich zugänglich und so zu gestalten, dass eine intuitive Orientierung möglich ist.

Dachflächen

Die Dachlandschaft des Areals Mädergut wird in der Entwicklung von Anfang an mitgedacht. Je nach Bedarf und Konzept als Kombination aus naturnaher Begrünung, Retentionsfläche, zur Energiegewinnung und als Aufenthaltsfläche. (vgl. Kapitel 3.2.7 Stadtklima und Schwammstadt).

3.2.6 Mobilität

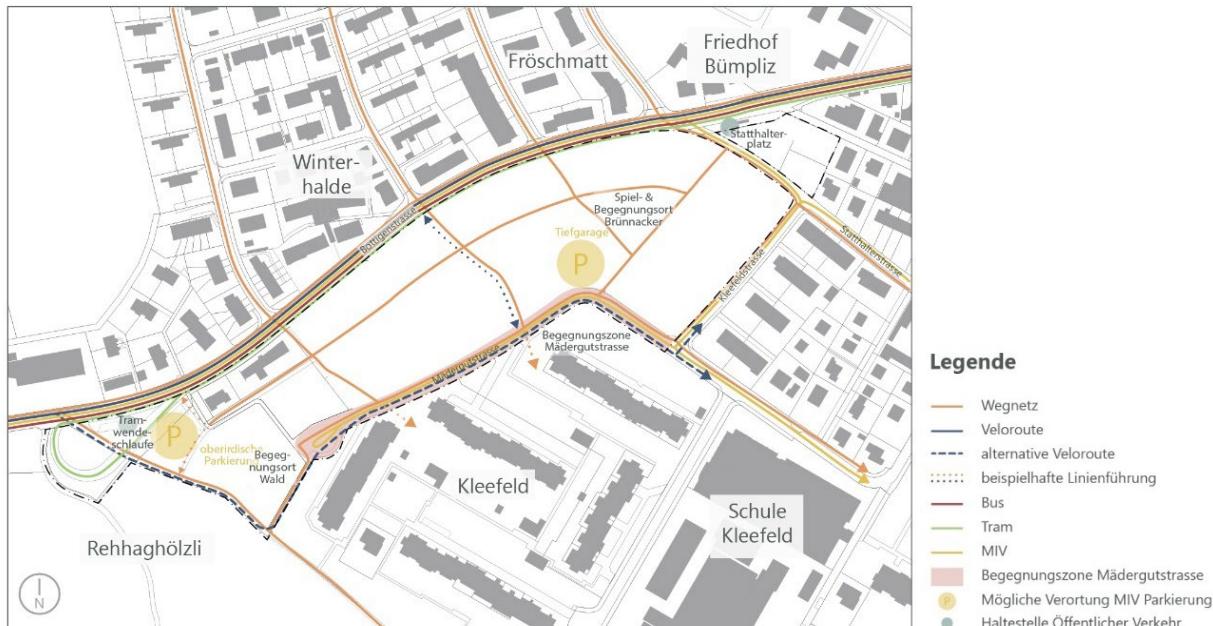


Abbildung 10: Mobilität

Das STEK 2016 strebt eine Reduktion des MIV-Anteils am Modalsplit an. Dieses Ziel ist auch im Areal Mädergut umzusetzen. Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossen. Die Bewohner*innen des Mäderguts sollen sich primär zu Fuss, mit dem Velo und im öV bewegen. Ein Netz aus Fuss- und Veloverkehrs wegen schliesst an die umliegenden Quartiere an und macht das Areal durchlässiger als heute. Velorouten werden beidseits des Areals angeboten. Der ruhende Verkehr soll siedlungsverträglich, unterirdisch oder dezentral in Sammelgaragen versorgt werden. Die Mädergutstrasse wird zur Begegnungszone umgebaut.

Für die Erarbeitung des Masterplans wurden verschiedene Abklärungen zum Thema Verkehr und Mobilität vorgenommen. Die Erkenntnisse daraus flossen in die nachfolgenden Kapitel ein. Die Abklärungen und zugrundeliegenden Annahmen sind der Beilage des Masterplans zu entnehmen.⁵

Plätze, Straßen und Wege

Begegnungszone Mädergutstrasse

Ab der Tiefgarageneinfahrt wird die Mädergutstrasse zur Begegnungszone (Tempo 20) umgestaltet. Wendehammer und asphaltierter Strassenraum werden redimensioniert (Fahrbahnbreitereduktion von 7,0 m auf 3,50 m) und neu gestaltet. Die Begegnungszone muss vielseitige Anforderungen erfüllen (Umgebungsgestaltung, Wegkreuzung, Zugangsbereich Schule, Kehrichtabfuhr, Blaulichtorganisationen, etc.). Im Strassenraum werden punktuelle Aufweitungen als Ausweichstellen für den MIV angeboten. Eine alternative Veloroute wird am Waldrand zur Mädergutstrasse geführt und in die Begegnungszone integriert. Zur Geschwindigkeitsreduktion (Gefälle von ca. 6 - 8 %) kommen gestalterische Massnahmen zum Einsatz.

⁵ Areal Mädergut, Mobilität und Verkehr, Büro für Mobilität AG

Längsachse

In Ost-West-Richtung zwischen Tramschlaufe / Rehhaghölzli und Statthalterplatz entsteht eine attraktive Längsverbindung für das gesamte Mädergut und die angrenzenden Quartiere.

- Mindestbreite der Längsachse: 3.50 m für Fuss- und langsamen Veloverkehr
- Die Längsachse folgt dem heutigen Verlauf der Brünnackerstrasse - schützenswerte Bestandsbäume bleiben so erhalten.
- Das Areal Mädergut verläuft leicht abschüssig von Nord-West nach Süd-Ost, zudem bestehen einige Geländesprünge auf dem Areal. Dies ist für eine barrierefreie Wegführung und den Anschluss an bestehende Bauten zu berücksichtigen.

Quartierswege in Nord-Süd-Richtung

In Nord-Süd Richtung werden mehrere Querverbindungen (davon mindestens eine Verbindung auch für Velos) angeboten, die das Areal Mädergut mit den anschliessenden Quartierstrassen vernetzen. Je nach Topografie sind die Verbindungen barrierefrei und auch für den Veloverkehr zu realisieren. Auf eine sichere Anbindung an das Winterhaltequartier ist zu achten. Die Mindestbreite der Quartierswege beträgt 3.50 m. Zu den Wegen sind die jeweils gültigen Strassenabstände einzuhalten.

Weg am Rehhaghölzli

Der Weg am Rehhaghölzli verläuft am Rand des Areal Mäderguts. Er ist wichtige Schulwegverbindung sowie Fuss-/Veloverbindung in Nord-Süd-Richtung. Zudem bildet er die Nahtstelle und den Anschluss an den Rehhaghölzliwald. Der Weg wird zur Führung der alternativen Veloroute arealseitig auf insgesamt 3.50 m Breite erweitert. Um die Geschwindigkeit der Velofahrenden entlang dem Gebiet Mädergutstrasse West zu regulieren, bedarf es gestalterischer Massnahmen.

Statthalterplatz

Die Kreuzung Statthalterstrasse - Bottigenstrasse stellt einen Punkt mit erhöhtem Konfliktpotenzial für die verschiedenen Verkehrsträger dar. Bei einer zukünftigen Neugestaltung des Statthalterplatzes ist die bestehende Situation für Velos zu verbessern, etwa durch eine Umfahrung der Tramhaltestelle.

Die bestehenden Sharing-Angebote am Statthalterplatz sind zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Öffentlicher Verkehr

Im Nordosten befindet sich die Tram- und Bushaltestelle « Statthalterstrasse » am Statthalterplatz, im Nordwesten die Tram- und Bushaltestelle „Bümpliz“ an der Tramwendeschlaufe. Die Tramlinie Nr. 7 endet hier. Die S-Bahnhaltestelle „Europaplatz“ wird in 6 Minuten, der Hauptbahnhof Bern in 16 Minuten Fahrzeit erreicht. Damit wird im Planungsgebiet die öV-Erschliessungsgütekategorie B erreicht.

Die Tramlinie wird mit einer möglichen Stadterweiterung West an Bedeutung gewinnen. Sie bietet zusammen mit (weiterentwickelten) Sharing-Angeboten die Grundlage für den angestrebten tiefen Anteil an motorisiertem Verkehr aus dem Quartier.

Die im Masterplan festgelegte Ausrichtung der Arealwege führt zu einer verbesserten Anknüpfung an die Haltestellen.

Veloverkehr

Veloroute und alternative 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) 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 Statthalterplatz für weniger geübte Velofahrer*innen zulässt. Abklärungen zu verschiedenen Routenführungen ergaben, dass eine Wegführung entlang der Mädergutstrasse sowie der Rehhagstrasse weiterverfolgt werden soll.

Bei der konkreten Planung und Ausgestaltung der Route sind verschiedene Punkte zu beachten: Gestaltungslösung Anknüpfungspunkt Tramendhaltestelle, Sicherheit Konfliktsituationen bei Fusswegverbindung Rehhaghölzli, (s. Weg am Rehhaghölzli) und Begegnungszone Mädergutstrasse.

Zur zusätzlichen Entschärfung der Verkehrssituation an der Bottigenstrasse sind langfristig Aus- und Umladebereiche ausserhalb des Trottoirs anzubieten.

Parkierung Velo

Im Sinne einer Machbarkeit wurde die Anzahl Velo-PP und der Flächenbedarf berechnet und im Konzept grob verortet. Hierzu wurde von folgenden Annahmen ausgegangen: 1 bis 1.5 Veloabstellplätze (VAP) pro Zimmer und 3 Veloabstellplätze pro 100 m² Gewerbefläche. Die Überprüfung zeigte, dass es aufgrund des Flächenbedarfs sinnvoll sein kann, eine unterirdische Veloeinstellhalle anzubieten und die Hälfte der Abstellflächen im Aussenraum anzutragen. Für die weitere Planung gelten für die Wohnnutzungen die Anforderungen gemäss dem Leitfaden «Veloparkierung für neue Wohnareale»⁶. Die Parkierungsflächen sind je Teilgebiet sicherzustellen. Es sind mindestens 30 % der Veloabstellflächen im Aussenraum anzubieten, der Rest im Innenraum.

Motorisierter Verkehr

Arealerschliessung Motorisierter Individualverkehr

Die Arealerschliessung für den MIV erfolgt künftig über die Mädergutstrasse von Osten zur Parkierungsanlage (Tiefgarage). Die Brünnackerstrasse wird für den MIV geschlossen und die Mädergutstrasse ab der Tiefgarageneinfahrt verkehrsberuhigt ausgestaltet.

Die Erschliessung für Blaulicht und Entsorgungsfahrzeuge über die Mädergutstrasse muss sichergestellt werden. Hierzu wird von einem 4-achsigen Fahrzeug mit bis zu 11 m Länge ausgegangen.

Parkierung Motorisierter Individualverkehr

Generell ist das Parkplatzangebot der Neubauten minimal zu halten und die bestehenden Parkplätze in die Gesamt-betrachtung miteinzubeziehen. Es sind grundsätzlich max. 0.2 Parkplätze pro Wohnung zu erstellen. Eine weitere

⁶ Leitfaden «Veloparkierung für neue Wohnareale», vom Gemeinderat genehmigt am 14. Juni 2023.

Reduktion dieses Faktors oder der gänzliche Verzicht auf MIV-Parkplätze in späteren Entwicklungsetappen ist zu prüfen.

Die bestehenden öffentlichen Parkfelder entlang der Mädergutstrasse werden aufgehoben. Erforderliche Besucher-parkplätze und Sharing-Angebote für das Mädergutareal (Wohnbauten Mädergutstrasse) können jedoch entlang der Strasse verortet werden. Die Zufahrt zu den bestehenden Parkfeldern des Kleefelds (südseitig orthogonal zum Strassenverlauf angeordnete Felder) muss auch künftig gesichert sein. Flächenüberprüfungen haben ergeben, dass vorraussichtlich 10 Parkplätze für Besuchende, Anlieferungen, Sharing-Angebote etc. in Bereichen entlang der Mädergutstrasse und des Wendehammers angeordnet werden können.

Tiefgarage

Für die Parkplätze der Wohnneubauten an der Mädergutstrasse (erste Etappe C1 Mädergutstrasse) wurde eine Tiefgarage im Bereich der Mädergutstrasse geprüft: rund 52 Parkplätze (Annahme 0.2 Parkplätze pro Wohnung) können hier untergebracht werden.

Für den Standort sind folgende Grundsätze zu beachten: Die Verortung der Tiefgarage erfolgt unter Berücksichtigung freiraumplanerischer Zielsetzungen (Erhalt Baumbestand, Versickerungsfähigkeit des Bodens, Minimierung von Einschränkungen für Bepflanzung). Die Zufahrt ist im Strassenverlauf der Mädergutstrasse möglichst frühzeitig in den Untergrund zu führen und in einem der Neubauten zu integrieren. Zugleich muss die Tiefgaragenzufahrt mit der Gestaltung des Zugangs zum Spiel- und Begegnungsort Brünnacker und der entstehenden Kreuzungssituation der Verkehrsteilnehmenden verträglich sein.

Für die Teilgebiete B1, B2 und C2 ist eine Erweiterung der Tiefgarage denkbar. Eine Erschliessung einer separaten Einstellhalle oder einer Tiefgaragenerweiterung über die Bottigenstrasse wurde verworfen; aufgrund der Platzverhältnisse, der Zufahrtsmöglichkeiten und der Topografie ist die Bottigenstrasse hierfür nicht geeignet.

Oberirdische Parkierungsanlage

Als Alternative zur Tiefgarage – anstelle der Tiefgarage, als temporäre Parkierungsflächen, oder als Parkierungsflächen für spätere Entwicklungsetappen – wurden Flächen für eine oberirdische Parkierungsanlage identifiziert. Diese liegen im Bereich südlich der Tramwendeschlaufe (heutige Dachdeckerei). Der Standort ist am Rand des Areals und zugleich an einem Verkehrsknotenpunkt gelegen, er konkurriert nicht mit der Wohnnutzung und wird ohnehin schon von Verkehrsinfrastruktur geprägt. Die Abklärungen haben ergeben, dass der Parkplatzbedarf der Wohngebäude der ersten Etappe mit einer «Open-Door-Anlage» abgedeckt werden kann.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

3.2.7 Klima, Umwelt und Energie

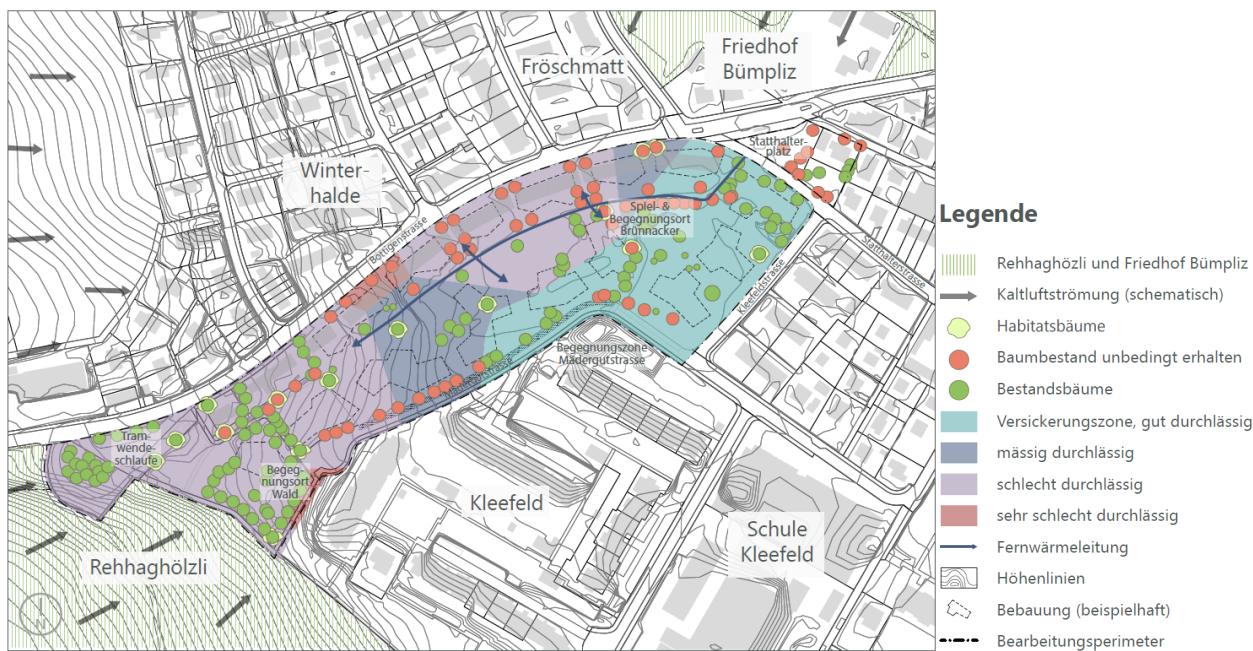


Abbildung 11: Klima, Umwelt und Energie

Die Stadt Bern setzt im Areal Mädergut die aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung im Bereich der Ökologie um. Viele der Massnahmen in den Themenbereichen «Stadt klima», «Schwammstadt», «Biodiversitätsförderung», ergänzen sich und ermöglichen wechselseitige Synergien

Naturwerte und Biodiversität

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 keine der Lebensraumeinheiten gemäss der Roten Liste Gefährdete Lebensräume der Schweiz (2016) geschützt ist.⁷ Es wurden aber einzelne Flächen erhoben, welche günstige Voraussetzungen für die ökologische Infrastruktur nach Art. 18 NHG aufweisen. Nach Art. 18 NHG und Art. 29 NSchG sind insbesondere Hecken oder Feldgehölze, aber auch weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, wie z.B. Habitatbäume, geschützt.

Gemäss Kartierung sind somit insbesondere die umfangreichen Gehölzbestände um den «Quartierplatz Kleefeld» durch das NHG geschützt. Eine Rodung derselben bedingt grundsätzlich einen Ersatz innerhalb des Areals mit Faktor 1.25.

Das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern gibt vor, dass bei Bauprojekten mit Umgebungsgestaltungspflicht mindestens 20 % der Perimeterfläche naturnah ausgestaltet und fachgerecht erhalten werden. Dabei soll die Lage dieser Gebiete im Hinblick auf ihre Vernetzungsfunktion mitberücksichtigt werden. Die Freiraumgestaltung folgt den Prinzipien der Biodiversitätsförderung. Die Versiegelung wird auf das funktionelle Minimum beschränkt, 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.

⁷ Lebensraumkartierung Mädergut, naturaqua PBK, 27. April 2023.

Bäume

Das Mädergutareal befindet sich in der Baumschutzzone B des Baumschutzreglements der Stadt Bern. In dieser Schutzzone sind Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm bzw. ca. 25 cm Durchmesser, gemessen 1 m ab massgebendem Terrain, grundsätzlich geschützt und müssen ersetzt werden. Zudem sind zahlreiche Bäume gemäss dem Baumgutachten von Stadtgrün Bern (SGB) von 2022 unbedingt zu erhalten⁸.

15 Bäume auf dem Areal wurden als Habitatbäume identifiziert. Diese sind nach NHG und NSchG geschützt. Falls die Rodung dieser Habitatbäume nicht verhindert werden kann, so verlangt der Ersatz derselben, dass besondere Massnahmen frühzeitig mit Stadtgrün Bern resp. der zuständigen kantonalen Amtsstelle (LANAT, ANF) zu definieren sind.

Der Statthalterplatz soll künftig als räumliche Einheit mit den beiden angrenzenden Parzellen 6/624 und 6/499 entwickelt und der Platz mit aktivierenden Erdgeschossnutzungen als Begegnungsraum gestärkt werden. Eine Grenzbebauung ist aus heutiger Sicht sinnvoll. Drei der sechs als «unbedingt zu erhaltend» klassifizierten Bäume stehen dicht an der Parzellengrenze und könnten von einer Grenzbebauung beeinträchtigt werden. Nicht von einer Bebauung betroffen wären drei stadtraumprägende Bäume (s. grün markierte Bäume in Abb. 12). Eine Vereinbarkeit von Grenzbebauung und Baumerhalt kann erst anhand eines konkreten Projekts beurteilt werden. Eine Abwägung zwischen Baumerhalt und sinnvoller Bebauung hat zu erfolgen.

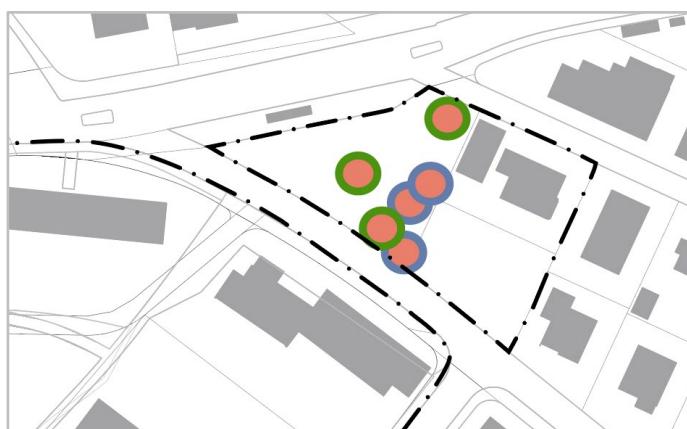


Abbildung 12: Bäume im Bereich einer möglichen Grenzbebauung am Statthalterplatz

Wald

Das Areal Mädergut schliesst im Westen an das Rehhaghölzli an. Nebst dem Erfüllen von wichtigen Funktionen für Flora und Fauna stellt der Wald auch eine Quelle für Kaltluftströme dar und wird von den umliegenden Quartierbewohner*innen als Naherholungsgebiet genutzt. Der angenommene Waldabstand vorbehaltlich der kantonalen Zustimmung, liegt für Freiraumnutzungen bei 5 m und für Bauten mit Aufenthalt bei 20 m.

Topografie

Das Areal weist von Westen nach Osten, vom Wald Richtung Stadt, ein Gefälle von rund 18 m auf. Während es in der östlichen Hälfte weitgehend eben ist, weist die westlichere Hälfte eine bewegtere Topografie auf; bei ca. 15 m Höhenunterschied ein durchschnittliches Gefälle von 7.5 %. Es gibt zudem mehrere markante Terrainsprünge in der westlichen Hälfte des Areals, die bei der zukünftigen Planung, insbesondere bei der durchgehenden Wegführung und den Anschluss an das bestehende Terrain und die Bestandsbauten, zu berücksichtigen sind.

⁸ Bestandesbaumgutachten, 09.11.2022, Stadtgrün Bern

Stadtklima und Schwammstadt

Die Vorgaben der städtischen Arbeitshilfe «Anpassung an den Klimawandel Bern, Massnahmenkatalog TVS» sind anzuwenden. 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:

Städtebau

- Verzicht auf durchgehende Gebäuderiegel quer zur vorherrschenden Richtung der Luftströmungen
- Eigenbeschattung, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Nachhaltige Baustoffe, helle Materialien
- Minimierung unterbauter Bereiche / geeignete Lage der Tiefgarage; Gewährleistung minimale Überdeckung (mind. 1.5 m für Baumpflanzungen).
- Regenwasserspeicherung auf den Dächern, Speicherung und Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (Kühlung, Bewässerung etc.). Das Regenwasser soll möglichst lange auf dem Dach gehalten werden, so dass der Abflusswert reduziert werden kann. Dafür sind grosse Retentionsvolumen, z.B. mit intensiver Dachbegrünung und einer Substratstärke von mindesten 15 cm, vorzusehen.

Freiraum

- Erstellung blau-grüner Infrastrukturen (BGI) für eine klimaresiliente Stadt (Grundlage: "Bern baut"⁹)
- Anwendung des Prinzips der vorrangigen Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung vor Ableitung (Ziel: abflussneutrale Situation)
- Gestalterische Integration dieser Prinzipien auf Flächen von Aussenräumen mit einer oberflächennahen Führung des Regenwassers vom Haus bis zur Versickerungsfläche. Eingezäunte Sickergruben sind nicht zulässig.
- Verdunstung primär über Vegetation, insbesondere über Bäume; Zielwert: 30 % Baumkronenabdeckung des Arealfreiraums binnen 30 Jahren ab Realisierung
- Die Versiegelung von Oberflächen ist auf das funktionale Minimum zu beschränken
- Sinnliche und sozioökologische Funktion zulassen (z.B. Spielflächen und Muldenrückhalt kombinieren, Schaffen von künstlichen Wasserflächen, Doppelnutzung Sickerflächen und Spielflächen)

Des Weiteren sind die Vorgaben des TAB-Beitrags «TAB - SE/GW (Tiefbauamt der Stadt Bern, Bereich Siedlungsentwässerung/Gewässer) zum Masterplan Mädergut Bern» vom 5. April 2023 zu berücksichtigen (s. Beilage 8).

Hinweis: Im Perimeter Mädergut reichen die Sickerraten gemäss Versickerungskarte der Stadt Bern überwiegend von schlecht bis gut durchlässig (s. Abbildung 11). Die Versickerungsmöglichkeiten sind daher frühzeitig abzuklären. Für einen klimaangepassten Umgang mit dem Niederschlagswasser sind genaue hydrogeologische Kenntnisse zwingend erforderlich.

Verschattung und Verdunstung durch Bäume

Das städtische Bedürfnis nach Resilienzstärkung gegenüber der Klimaerwärmung impliziert ein steigendes Augenmerk auf Verschattung und Verdunstung durch Bäume. Dafür ist ein grösstmöglicher Erhalt bestehender Bäume resp. eine angemessene Anzahl von Neupflanzungen erforderlich. Die Zielgrösse für die Verschattung resp. Abdeckung des Freiraums von Wohnarealen durch Baumkronen beträgt 30 % innerhalb von 30 Jahren ab Realisierung des

⁹ <https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/bern-baut>

jeweiligen Bauabschnitts. Bestandsbäume werden gemäss der bestehenden Baumkronenabmessungen angerechnet. Für Neupflanzungen wird ein durchschnittlicher Kronendurchmesser von ca. 8 m resp. eine Fläche von ca. 50 m² angerechnet.

Davon kann folgende Bauvorschrift abgeleitet werden: Pro 200 m² nicht überbauten Freiraums ist / sind mindestens ein grosskroniger, zwei mittelkronige oder drei kleinkronige Bäume zu pflanzen oder zu erhalten. Die Definition der Baumgrössen anhand der Kronenentwicklung / Durchmesser lautet wie folgt:

- grosskronige Bäume: 20 - 40 m
- mittelkronige Bäume: 12 - 20 m
- kleinkronige Bäume: 7 - 12 m¹⁰

Die Bezugsperimeter für die Baumkronenabdeckung und die Berechnung der Grünflächenziffer sind die jeweiligen Bauabschnitte abzüglich der Gebäudegrundflächen.

Nachhaltiges Bauen und Energieziele

Die Stadt Bern hält sich bei der Planung und Entwicklung des Areals an die Vorgaben der aktuellen gemeinderätlichen Energie- und Klimastrategie und des Reglements über den Klimaschutz der Stadt Bern. An Neubauten und Sanierungen werden hohe energetische Anforderungen gestellt. Handlungsfelder für nachhaltiges Bauen sind CO₂-neutrale Strom- und Wärmequellen, die Reduktion des Energieverbrauchs, der Einsatz nachhaltiger, recycelter Baumaterialien wie auch die Berücksichtigung der grauen Energie bei Neubauprozessen oder Sanierungsmassnahmen.

Entsprechend der gesamtstädtischen Energie- und Klimaziele soll die gewichtete Gesamtenergieeffizienz gegenüber den kantonalen Vorschriften verschärft werden (Reduktion um mindestens 20 %). Ein Plusenergiequartier ist zu prüfen.

Das Mädergut-Areal soll mit Fernwärme versorgt werden. Hierzu sind neue Leitungen zu legen. Die Leitungsführung erfolgt unterhalb der heutigen Brünnackerstrasse und abgestimmt auf den wertvollen Baumbestand. Sie wird an die Statthalterstrasse auf Höhe des Statthalterplatzes angeschlossen.

Gebäudefassaden und -dächer werden für die Energiegewinnung durch PV-Anlagen genutzt. Die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge ist im Rahmen der Umgestaltung der Strassenräume mitzuplanen.

Lärm

Die Lärmgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung werden heute, bis auf den westlichsten Bereich entlang der Bottigenstrasse, im ganzen Areal Mädergut eingehalten. Hier nimmt die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr und das Tram aufgrund der Steigung zu. Auch bei der Realisierung der Ersatzneubauten entlang der Bottigenstrasse ist davon auszugehen, dass sich die Grössenordnung der Lärmbelastung für die Bauten im Areal nicht verändern wird. Mit einer Einführung von Tempo 30 könnten die Grenzwerte auf dem Areal gesamthaft eingehalten werden.

Erschütterungen

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

¹⁰ Quelle: Planungshilfe Baumschule Lorenz von Ehren, 2023

Richtwerte überschritten werden, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Bleiben die bestehenden Gebäude unverändert, sind keine Untersuchungen erforderlich, und das Thema Erschütterungen kann in diesem Fall ausser Acht gelassen werden.

3.2.8 Ver- und Entsorgungskonzept

Bereits heute befindet sich auf dem Statthalterplatz eine Quartierentsorgungsstelle. Diese soll auch in Zukunft erhalten werden. Zusätzlich ist eine Unterflursammelstelle für Hauskehricht und Papier/Karton an der Mädergutstrasse vorzusehen. Die Unterflursammelstelle kann den Kehricht und das Papier/den Karton für das Gesamtareal aufnehmen. Alternativ sind je Teilgebiet und Gebäudeeinheit Containerstellplätze für Kehricht und Papier/Karton vorzusehen. Für die Grünabfuhr sind ebenfalls Containerstandplätze vorzusehen. Der Wendehammer an der Mädergutstrasse ist daher so auszugestalten, dass ein ausreichend grosser Wendeplatz für einen 4-achsigen Lastwagen besteht.

3.3 Verbindliche Eckwerte

Dieses Kapitel legt die verbindlichen Eckwerte für den gesamten Wirkungsbereich des Masterplans und zu den einzelnen Teilgebieten fest.

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

3.3.1 Verbindliche Eckwerte über gesamten Wirkungsbereich

Qualitätssicherung

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

Etappierung

- Das Gebiet im Wirkungsbereich des Masterplans ist etappiert zu erstellen.
- Die erste Etappe muss das Teilgebiet C1 umfassen.
- Es ist pro Etappe sicherzustellen, dass alle baubewilligungsrelevanten Flächennachweise (insbesondere Aufenthaltsbereiche, Kinderspielfläche, grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung und naturnahe Lebensräume gemäss Biodiversitätskonzept) in der Gesamtbilanz erfüllt werden.

Gestaltungsgrundsätze

- Es sind nur Flachdächer zulässig für Neubauten und Aufstockungen.
- Es sind keine Attikageschosse zugelassen.
- Technische Anlagen sind innerhalb der Vollgeschosse unterzubringen. Einzig punktuelle, technisch bedingte Kamine, Entlüftungen und Antennen sind über dem höchsten Punkt der Vollgeschosse zulässig.
- Dachflächen sind Nutzflächen und dienen der Energiegewinnung oder als gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche. Nicht begehbarer Dachflächen sind durchgehend naturnah zu begrünen und sollen Regenwasserrückhalt und -speicherung erlauben. Für die Begrünung ist eine Substratstärke von mindestens 15 cm vorzusehen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.

Freiraum und Sozialraum

- Mit der ersten Etappe ist ein Aussenraumplan über den gesamten Perimeter des Masterplans zu erstellen und mit jeder weiteren Etappe weiterzuschreiben.
- Mindestens 20 % des Gesamtareals Mädergut als naturnahe Lebensräume auszugestalten und dauerhaft zu erhalten. Kompensationen für andere Teilgebiete sind möglich.
- Pro 200 m² Freiraum sind mindestens ein grosskroniger oder zwei mittelkronige oder drei kleinkronige Bäume nachzuweisen (Erhalt / Neupflanzung).
- Die Versiegelung ist auf ein funktional notwendiges Minimum zu reduzieren.
- Es sind keine baulichen Einfriedungen zulässig.
- Unterirdische Bauten und Anlagen sind mit mindestens 1.50 m vegetationsfähigem Substrat zu überdecken. Auf 20 % der unterbauten Freiraumfläche kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Mobilität

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

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

- Die Arealerschliessung für den MIV erfolgt künftig primär über die Mädergutstrasse von Osten zur Parkierungsanlage (Tiefgarage). Die Brünnackerstrasse wird für den MIV geschlossen und die Mädergutstrasse ab der Tiefgarageneinfahrt verkehrsberuhigt ausgestaltet.
- Es sind grundsätzlich max. 0.2 Parkplätze pro Wohnung zu erstellen. Eine weitere Reduktion dieses Faktors oder der gänzliche Verzicht auf MIV-Parkplätze in späteren Entwicklungsetappen ist zu prüfen.
- 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. Die Zufahrt zu den bestehenden Parkfeldern des Kleefelds (südseitig orthogonal zum Strassenverlauf angeordnete Felder) muss auch künftig gesichert sein.
- Es sind 1 bis 1.5 Veloabstellplätze (VAP) pro Zimmer und 3 Veloabstellplätze pro 100 m² Gewerbefläche vorzusehen.
- Es sind 30 - 50 % der Veloabstellflächen im Aussenraum anzubieten und maximal die Hälfte davon gedeckt, der Rest im Innenraum.

Ver- und Entsorgung

- Es ist eine Unterflursammelstelle für Hauskehricht und Papier/Karton an der Mädergutstrasse vorzusehen. Die Unterflursammelstelle kann den Kehricht und das Papier/den Karton für das Gesamtareal aufnehmen. Alternativ sind je Teilgebiet und Gebäudeeinheit Containerstellplätze für Kehricht und Papier/Karton vorzusehen. Für die Grünabfuhr sind ebenfalls Containerstandplätze vorzusehen. Der Wendehammer an der Mädergutstrasse ist daher so auszustalten, dass ein ausreichend grosser Wendeplatz für einen 4-achsigen Lastwagen besteht.

Klima, Umwelt, Energie

- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz wird gegenüber dem gesetzlichen Grenzwert um mindestens 20 % reduziert.
- Zusätzlich ist die Realisierung als Plusenergiequartier zu prüfen.
- Wenn Fernwärme vorhanden ist, besteht eine Anschlusspflicht. Ansonsten ist die Wärmeversorgung mit erneuerbarer Energie vorzusehen.
- Die Bauten sind entsprechend der energiepolitischen Ziele der Stadt Bern und des zirkulären Bauens zu planen und zu erstellen. Die Anforderungen der SIA 2040 sind einzuhalten.
- Anfallendes Regenwasser soll mit dem Ziel einer abflussneutralen Situation innerhalb des Areals verdunstet, gespeichert und versickert werden. Entsprechend dem Kaskadenprinzip sind dazu geeignete Massnahmen zur Verdunstung, Retention und Versickerung vorzusehen.

3.3.2 A1 Statthalterplatz und Freieckweg

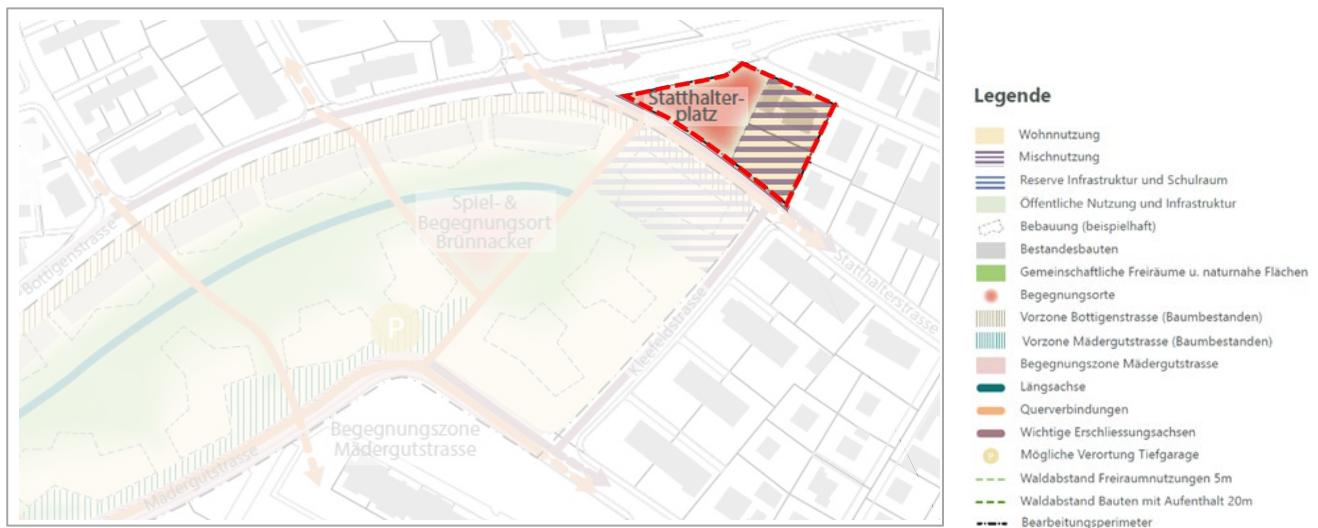


Abbildung 13: Teilgebiet A1 Statthalterplatz und Freieckweg

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen, Wohnanteil mind. 60 % • 100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen • Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen und quartierdienende Nutzungen. • Entlang des Statthalterplatzes sind im ersten Vollgeschoss vorwiegend publikumsorientierte und quartierdienende Nutzungen anzubieten.
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsmass: Max. 2'000 m² GFo • Ausnutzung¹¹: Max. 1.8 GFZo • 5 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 18 m • Minimale Grünflächenziffer: 0.4
Freiraum und Sozialraum	<ul style="list-style-type: none"> • Ein Ersatzneubau auf der Parzellengrenze zum Statthalterplatz ist mit dem bestehenden Baumbestand auf dem Statthalterplatz abzustimmen.
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Sharing-Angebote bleiben erhalten respektive sind zu erweitern.
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Die bestehende Quartierentsorgungsstelle wird erhalten.

¹¹ Abweichungen der GFZo vom Freiflächen nachweis aufgrund des gerundeten Nutzungsmasses.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

3.3.3 B1 Statthalterstrasse

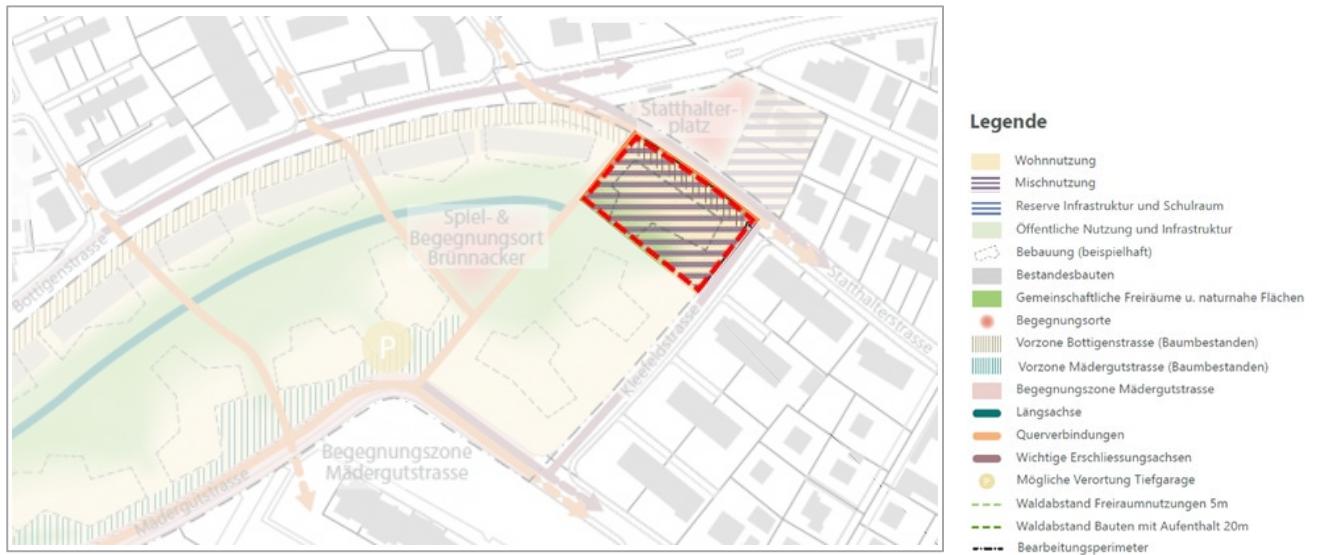


Abbildung 14 : Teilgebiet B1 Statthalterstrasse

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> Die heute auf dem Areal bestehenden GüWR-Wohnungen sind quantitativ zu erhalten. Verlagerungen zwischen den Teilgebieten sind zulässig.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Wohnanteil mind. 60 % 100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen und quartierdienende Nutzungen Entlang des Statthalterplatzes sind im ersten Vollgeschoss vorwiegend publikumsorientierte und quartierdienende Nutzungen anzubieten.
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmass: Max. 3'700 m² GFo Ausnutzung¹²: Max. 2.3 GFZo 6 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 21 m Minimale Grünflächenziffer: 0.15

¹² Abweichungen der GFZo vom Freiflächen nachweis aufgrund des gerundeten Nutzungsmassen.

3.3.4 B2 Kleefeldstrasse



Abbildung 15: Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> Die heute bestehende Anzahl GüWR-Wohnungen gilt als Mindestanzahl und muss bereitgestellt werden. Verlagerungen zwischen den Teilgebieten sind zulässig.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Wohnanteil mind. 90 % 100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen und quartierdienende Nutzungen
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmass: Max. 7000 m² GFo Ausnutzung (exkl. öffentlicher Wege)¹³: Max. 1.5 GFZo 5 Vollgeschosse mit einer maximalen von Fassadenhöhe 18 m Minimale Grünflächenziffer 0.5
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise
Freiraum und Sozialraum	<ul style="list-style-type: none"> Verknüpfen des Wegenetzes im Arealinnern mit der Umgebung

¹³ Abweichungen der GFZo vom Freiflächen nachweis aufgrund des gerundeten Nutzungsmasses.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

3.3.5 C1 Mädergutstrasse

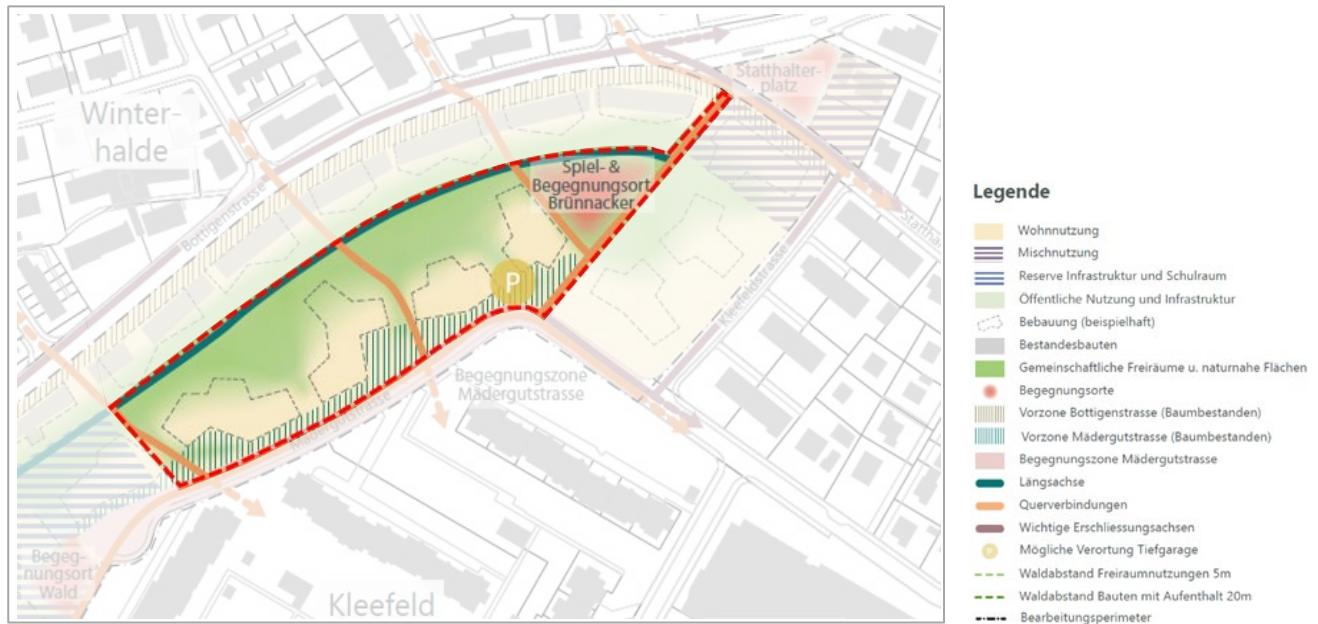


Abbildung 16: Teilgebiet C1 Mädergutstrasse

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Wohnanteil mind. 90 % 60-100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen, quartierdienende und gemeinschaftliche Nutzungen.
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise Die Baukörper sind um ca. 5 m von der heutigen Parzellengrenze zur Mädergutstrasse zurückversetzt und ermöglichen so einen 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	<ul style="list-style-type: none"> Zentraler, zwischen den Teilgebieten Mädergutstrasse und Bottigenstrasse liegender, öffentlich zugänglicher, vielfältig bespielbarer und aneignbarer Freiraum. Er beinhaltet alle nach Bauverordnung erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen.

	<ul style="list-style-type: none">• Die grössere Spielfläche gemäss Art 42 Bauverordnung ist in diesem Teilgebiet nachzuweisen.• Ein öffentlicher Nachbarschaftsspielplatz mit mindestens 500 m² Fläche ist zu erhalten oder neu zu erstellen.• Das Wegenetz des Arealinnern ist öffentlich zugänglich und knüpft an die Umgebung an. Es ist sicher, durchlässig für zu Fussgehende sowie langsame Veloverkehr und ermöglicht eine gute Orientierung: mindestens zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung und eine Längsverbindung in Ost-West-Richtung.• Der Übergang zur Mädergutstrasse ist als Aufenthalts- und Begegnungsort mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden auszubilden, der mit den Nutzungen im Erdgeschoss korrespondiert.• Ein multifunktionaler, gemeinschaftlich nutzbarer Raum ist zu erstellen.
Mobilität	<ul style="list-style-type: none">• Die Brünnackerstrasse wird aufgehoben.
Klima, Umwelt, Energie	<ul style="list-style-type: none">• Das Areal soll mit Fernwärme unterhalb der heutigen Brünnackerstrasse respektive des neuen Ost-West-Weges erschlossen werden.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

3.3.6 C2 Mädergutstrasse West



Abbildung 17: Teilgebiet C2 Mädergutstrasse West

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> Die Abhängigkeiten der Teilgebiete C2 Mädergutstrasse West und E1 Tramwendeschlaufe müssen bei planerischen Überlegungen berücksichtigt werden; eine Realisierung in Etappen muss möglich sein.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Reservefläche für öffentliche Nutzungen insbesondere für Bildungseinrichtungen, Infrastrukturnutzungen und quartierdienende Nutzungen
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmass: Max. 6'200 m² GFo 4 Vollgeschosse entlang des Waldes und eine Fassadenhöhe von maximal 16 m 5 Vollgeschosse entlang der Mädergut- und Bottigenstrasse mit einer Fassadenhöhe von 20 m Reduzierter Walabstand für Freiraumnutzungen 5 m und für Bauten mit Aufenthalt 20 m (vorbehaltlich kantonaler Zustimmung) Minimale Grünflächenziffer: 0.6
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Die Adressierung erfolgt je nach Nutzung Richtung Mädergutstrasse oder Tramwendeschlaufe
Freiraum und Sozialraum	<ul style="list-style-type: none"> Im Teilgebiet C2 ist ein Erhalt der bestehenden Familiengärten, abgestimmt auf die lokalen Bedürfnisse, als Zwischenutzung bis zur Aktivierung der Fläche für die vorgesehenen Nutzungen anzustreben.
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Die öffentliche Durchwegung muss gesichert sein

3.3.7 D1 Bottigenstrasse

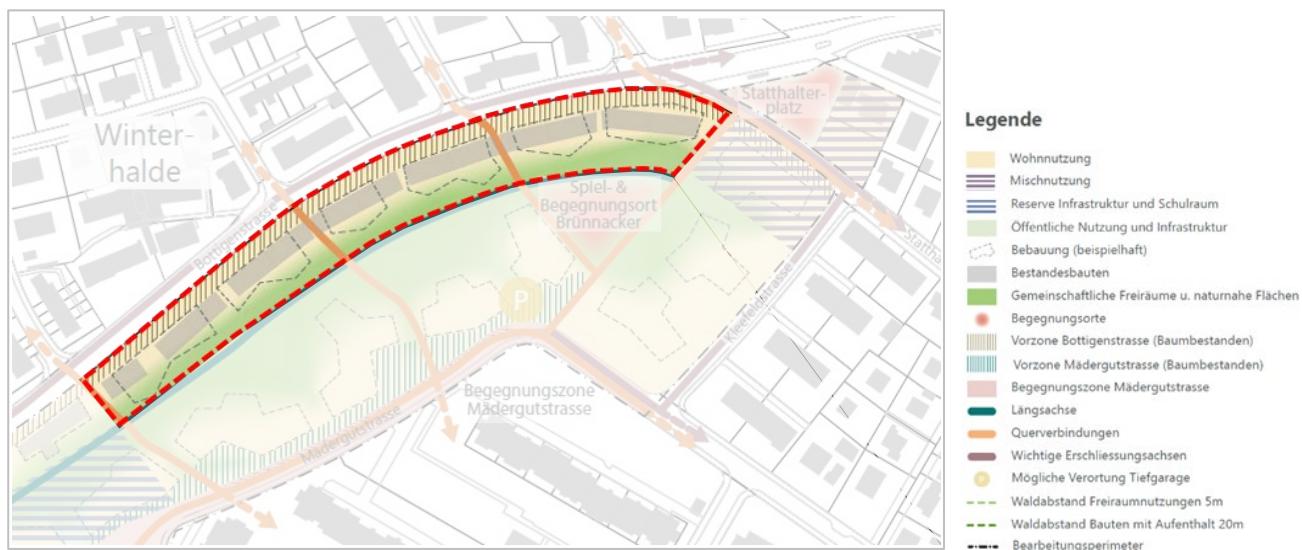


Abbildung 18: Teilgebiet D1 Bottigenstrasse

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> Das Teilgebiet Bottigenstrasse ist gemeinsam mit dem Teilgebiet C1 Mädergutstrasse zu planen (QS-Verfahren/ÜO), kann aber in getrennten Etappen realisiert werden. Auslagerungen (Freiraum, Mobilität, Nutzung, etc.) ins Teilgebiet C1 Mädergutstrasse sind in geringem Mass zulässig. Die heute bestehende Anzahl GüWR-Wohnungen gilt als Mindestanzahl und muss bereitgestellt werden. Verlagerungen zwischen den Teilgebieten sind zulässig.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen, Wohnanteil mind. 80 % 100 % preisgünstiges beziehungsweise gemeinnütziges Wohnen Zulässig sind nicht störende Arbeitsnutzungen, quartierdienende und gemeinschaftliche Nutzungen Publikumsorientierte und quartierdienende Nutzungen sind entlang des Statthalterplatzes im ersten Vollgeschoss und entlang der Bottigenstrasse anzubieten.
Mass der Nutzung / Dichte (ohne Rückversatz der Parzellengrenze)	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmass: max. 16'000 m² GFo Ausnutzung (exkl. öff. Wege): max. 2.0 GFZo 4 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 15 m Minimale Grünflächenziffer 0.3
Mass der Nutzung / Dichte (bei Rückversatz der Parzellengrenze)	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsmass: max. 13'000 m² GFo Ausnutzung (exkl. öffentlicher Wege): max. 2.4 GFZo 4-5 Vollgeschosse mit einer maximalen Fassadenhöhe von 18 m Minimale Grünflächenziffer 0.3
Gestaltungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Offene Bauweise Ersatzneubauten sind zurückversetzt zu planen, sodass eine Strassenerweiterung der Bottigenstrasse um 3 m möglich ist. Die Vorzonen der Neubauten müssen jedoch eine Mindesttiefe von 3.6 m (Strassenabstand) aufweisen. Ersatzneubauten und Aufstockungen sollen mit ihrer Höhenentwicklung den Terrainverlauf entlang der Bottigenstrasse widerspiegeln.
Freiraum und Sozialraum	<ul style="list-style-type: none"> Zentraler zwischen den Teilgebieten Mädergutstrasse und Bottigenstrasse liegender, öffentlich zugänglicher, vielfältig bespielbarer und aneignbarer Freiraum. Das Wegenetz des Arealinnern ist öffentlich zugänglich und knüpft an die Umgebung an. Es ist sicher, durchlässig für zu Fußgehende sowie

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

	langsamem Veloverkehr und ermöglicht eine gute Orientierung: mindestens zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Die Haupterschliessung liegt sowohl bei der Variante Bestand/Aufstockung als auch bei einer Ersatzbebauung auf der Seite Bottigenstrasse.
Mobilität	<ul style="list-style-type: none">• Die Erschliessung allfälliger Parkierungsanlagen darf nicht über die Bottigenstrasse erfolgen.

3.3.8 E1 Tramwendeschlaufe



Abbildung 19: Teilgebiet E1 Tramwendeschlaufe

Verbindliche Eckwerte

Thema	Eckwerte
Übergeordnete Vorgabe	<ul style="list-style-type: none"> Die Abhängigkeiten der Teilgebiete E1 Tramwendeschlaufe und C2 Mädergutstrasse West müssen bei planerischen Überlegungen berücksichtigt werden; eine Realisierung in Etappen muss möglich sein. Das Teilgebiet D2 Bottigenstrasse privat ist in die Überlegungen einzubeziehen.
Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> öffentliche Nutzungen insbesondere für Bildungseinrichtungen, Infrastruktturnutzungen und quartierdienliche Nutzungen
Mass der Nutzung / Dichte	<ul style="list-style-type: none"> Fläche Teilgebiet E1 exkl. Strassenraum Bottigenstrasse: 2'800 m² 4 Vollgeschosse und eine Fassadenhöhe von maximal 16 m entlang des Waldes Reduzierter Waldabstand für Freiraumnutzungen 5 m und für Bauten mit Aufenthalt 20 m (vorbehaltlich kantonaler Zustimmung) Minimale Grünflächenziffer: 0.5
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> Die öffentliche Durchwegung muss gesichert sein.

3.4 Vorgaben Transformationsprozess

3.4.1 Grundsätze

Aufgrund der differenzierten und vielschichtigen Rahmenbedingungen erfolgt die Entwicklung des Mäderguts in mehreren Teilschritten. Dieser Prozess der Transformation ermöglicht es, das Areal flexibel und bedarfsabhängig weiterzuentwickeln.

Für die Transformation sind die folgenden übergeordneten Grundsätze einzuhalten:

- Durch die Transformation dürfen keine unbefriedigenden Zwischenzustände entstehen. Über alle Entwicklungsstufen hinweg ist eine gesamthaft hohe Siedlungsqualität sicherzustellen.
- Die bestehende Anzahl GüWR-Wohnungen gilt als Mindestanzahl und ist während jedem Entwicklungsschritt auf dem Areal nachzuweisen (als Wohnungen in den Mietsegmenten GüWR und GüWR-Neubau).
- Die Entwicklung (Städtebau/Aussenraum) der städtischen und privaten Parzellen muss aufeinander abgestimmt werden.
- Die Freiraumversorgung muss zu jeder Zeit gesichert sein. Der Nachweis von Aufenthalts-, Kinderspielplätzen und grösseren Spielplätzen muss auf den Grundstücken der Grundeigentümer*innen erbracht werden. Jede Etappe muss für sich genommen alle Forderungen erfüllen, oder diese entsprechend den zulässigen Vorgaben ausserhalb des betreffenden Grundstücks nachweisen (Art. 15 Abs.5 BauG bzw. Art. 46a BauV).
- Die Wirtschaftlichkeit muss sichergestellt sein.

3.4.2 Umsetzung Nutzungsplanung und Qualitätssicherung

Zur planungs- und baurechtlichen Sicherung der Entwicklungsabsichten auf dem Areal Mädergut wird die geltende Nutzungsplanung angepasst. Zu diesem Zweck erfolgt als nächster Prozessschritt die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) sowie ergänzende Anpassungen der geltenden Zonenordnung.

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt standardmäßig den Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG voraus (Art. 93 BauG). Abweichend hiervon, kann der Gemeinderat per Beschluss auf eine Überbauungsordnung bei Einzelvorhaben, Projektwettbewerben und Gesamtvorhaben verzichten. Für die Entwicklung der Teilgebiete in der ZPP werden Projektwettbewerbe angestrebt. Diese müssen nach der SIA-Norm 142 durchgeführt werden. Dabei sind die Eckwerte aus Masterplan, Planungsinstrument und Wettbewerbsprogramm einzuhalten. Abbildung 39 veranschaulicht den Prozess innerhalb einer ZPP.

Detaillierte Vorgaben zur Qualitätssicherung für die einzelnen Teilgebiete sind dem Kapitel 3.4.4 zu entnehmen.

Zone mit Planungspflicht (ZPP): Vorgehensschema
nach Art. 93 ff. BauG



UeO Überbauungsordnung
 ZPP Zone mit Planungspflicht
 Wbw/e Wettbewerb/e

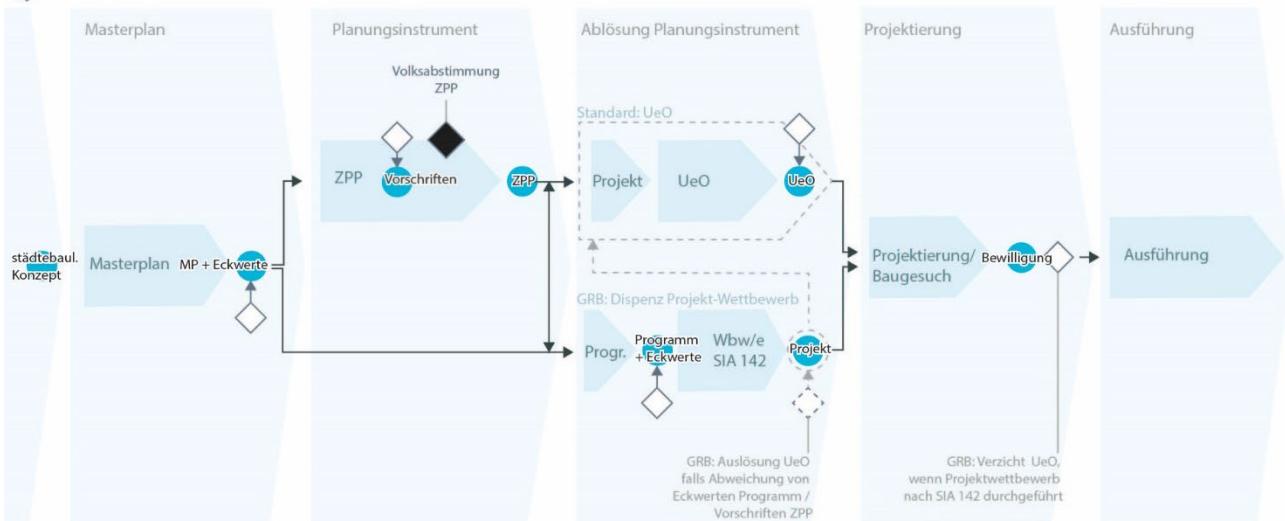


Abbildung 20: Planungsprozess Areal Mädergut

3.4.3 Partizipation

Partizipation spielt eine wichtige Rolle im Transformationsprozess, da sie es betroffenen Individuen und Gruppen ermöglicht, an Mitwirkungsprozessen teilzunehmen und eigene Bedürfnisse und Perspektiven einzubringen. Dies kann dazu beitragen, dass die Arealentwicklung besser auf Bedürfnisse und Anliegen vorhandener und neu entstehender Gemeinschaften und Gruppierungen abgestimmt wird und die Ergebnisse des Entwicklungsprozesses für alle Beteiligten positiver ausfallen. Gleichzeitig ermöglicht Partizipation zusätzliche Erkenntnisgewinne für die Planung und trägt so zur Qualität der Entwicklung bei.

Die Bewohner*innen, sonstige Nutzer*innen des Mäderguts, die umliegenden Anwohner*innen sowie weitere Anspruchsgruppen sollen von Beginn der Planung an in den Transformationsprozess miteinbezogen werden. Der Einbezug der Anspruchsgruppen soll stufengerecht und kontinuierlich über den gesamten Transformationsprozess hinweg stattfinden.

Das Mädergut verfügt heute über einen hohen Anteil an günstigem Wohnraum und über eine Bewohnerschaft, die bereits über viele Jahre im Quartier lebt. Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit gilt es für die Bewohner*innen geeignete Übergangs- respektive Anschlusslösungen zu finden. Die etappenweise Umsetzung der Transformation bietet die Möglichkeit, Ersatzwohnungen für betroffene Arealbewohner*innen anzubieten. Dadurch sollen bestehende soziokulturelle Strukturen bestmöglich erhalten bleiben. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt sollen die Bedürfnisse, Interessen und Erwartungen der Bewohner*innen mitberücksichtigt werden - beispielsweise auch durch den Bezug einer spezialisierten Fachperson.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

3.4.4 Abhängigkeiten, Handlungsanweisungen und Massnahmen

Im vorliegenden Kapitel werden:

- Abhängigkeiten aufgezeigt, welche einen Einfluss auf die Entwicklungsschritte haben (sowohl zwischen Teilgebieten als auch gegenüber Drittprojekten),
- Handlungsanweisungen und Massnahmen für die weitere Planung bis hin zur Realisierung abgeleitet.

Gesamtareal

Für die Entwicklung des Areals sind folgende übergeordnete Handlungsanweisungen zu berücksichtigen beziehungsweise Massnahmen anzugehen.

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
1	Mobilitätskonzept	Gesamtareal Teilgebiet C1 und C2	Insbesondere: Aufzeigen Parkierung auf EG-Ebene im C2 und TG-Erweiterbarkeit für nachfolgende Etappen	Nachweis im ersten QS-Verfahren (Teilgebiet C1) Danach Nachweis je Etappe
2	Partizipations- und Kommunikationskonzept			
3	Anpassung / Ergänzung Infrastruktur		Alle Werke / Medien	Stadtinterne Abstimmung
4	Gesamtenergetische Strategie / Prüfung Plusenergiequartier			

A1 Statthalterplatz und Freieckweg

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
A1-1	Mobilitätskonzept Teilgebiet			<ul style="list-style-type: none"> • Nachweis im QS-Verfahren
A1-2	Entwicklung Statthalterplatz	<ul style="list-style-type: none"> • Räumliche Einheit mit Statthalterstr. Gbbl. Nr. 499/VI / Freieckweg 2a und Teilgebiet B1 		<ul style="list-style-type: none"> • BGK
A1-3	Baumbestand Statthalterplatz und Statthalterstr. Gbbl. Nr. 6-499 / Freieckweg 2a		Vereinbarkeit Baumbestand Statthalterplatz mit Grenzbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfen/Abwägung QS-Verfahren

A1-4	Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Kleefeld und Quartiere nördlich der Bottigenstrasse 	Quartiers-, publikumsorientierte, Betreuungs- und Bildungsnutzungen abstimmen mit Bedarf in angrenzenden Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren
A1-5	Quartierentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtareal 	Quartierentsorgungsstation bleibt erhalten	<ul style="list-style-type: none"> Prüfen und Abwägung in QS-Verfahren
A1-6	Fernwärmeverlegung	<ul style="list-style-type: none"> Trasseeführung unterhalb Statthalterstrasse 	Abstimmung der Planungen ewb mit Arealentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Infrastrukturvertrag
A1-7	Nutzungskonzept EG	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtareal Teilgebiet Statthalterstr 	Abstimmung Nutzungskonzept Areal / Statthalterstr	<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren
A1-8	Tramhaltestellenumfahrung	<ul style="list-style-type: none"> Bottigenstrasse 		<ul style="list-style-type: none"> Nachweis im QS-Verfahren

B1 Statthalterstrasse

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
B1-1	Mobilitätskonzept Teilgebiet			<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren
B1-2	Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Kleefeld und Quartiere nördlich der Bottigenstrasse 	Quartiers-, publikumsorientierte, Betreuungs- und Bildungsnutzungen abstimmen mit Bedarf in angrenzenden Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren
B1-3	Flächensicherung Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet Kleefeldstrasse Teilgebiet Mädergutstrasse Nutzungskonzept 	a) Auslagerung Kita ins Teilgebiet C1 Mädergutstrasse b) Flächensicherung im Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse	<ul style="list-style-type: none"> vor QS-Verfahren Etappe 1: Entscheid Option a) oder b) bei Option b: Machbarkeit zur Präzisierung der quantitativen Berechnung oder kombiniertes QS-Verfahren für B1 und B2

B2 Kleefeldstrasse

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
B2-1	Mobilitätskonzept Teilgebiet			<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren
B2-2	Flächensicherung Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet B1 Statthalterstrasse Teilgebiet Mädergutstrasse 	a) Auslagerung Kita ins Teilgebiet C1 Mädergutstrasse b) Flächensicherung im Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse	<ul style="list-style-type: none"> bei Option b: Machbarkeit zur Präzisierung der quantitativen Berechnung oder kombiniertes QS-Verfahren für B1 und B2

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

C1 Mädergutstrasse

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
C1-1	Grössere Spielfläche 600 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiete A1, B1, B2 und D1 	Sicherstellung der Fläche für Gesamtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> Nachweis inkl. Etappierungskonzept im QS-Verfahren
C1-2	Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Kleefeld und Quartiere nördlich der Bottigenstrasse 	Quartiers-, publikumsorientierte, Betreuungs- und Bildungsnutzungen abstimmen mit Bedarf in angrenzenden Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren
C1-3	Freiflächensicherung für D1 Bottigenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet D1 Bottigenstrasse 		<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsames QS-Verfahren: mit Richtkonzept Freiraum für beide Teilgebiete; qualitativer Nachweis Freiflächensicherung und Präzisierung Wohnungsmix Bottigenstrasse Freiraumsicherung Teilgebiet Bottigenstrasse auf Teilgebiet Mädergutstrasse
C1-4	Kindertagesstätte	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet B1 Statthalterstrasse 	Temporäre oder permanente Auslagerung der Kita Statthalterstr. 10 ins C1; Auswirkung auf Flächensicherung D1	<ul style="list-style-type: none"> Prüfen / Entscheiden Teilgebiet B2 oder C1 bis QS-Verfahren
C1-5	Umgestaltung Mädergutstrasse in Begegnungszone	<ul style="list-style-type: none"> Vorzone Mädergutstrasse 	Sicherstellung Aufwärtskompatibilität	<ul style="list-style-type: none"> Thematisieren QS-Verfahren Drittprojekt: Betriebs- und Gestaltungskonzept Mädergutstrasse
C1-6	Ausbau Weg am Waldrand als alternative Veloroute	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet C2 		<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren Erstellung mit Etappe 1
C1-7	Verlagerung Querstiche zwischen Bottigenstrasse und Längsweg	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet D1 Bottigenstrasse 	Schliessung heutiger Querstiche inkl. Umgestaltung, Öffnung der Wege in Verlängerung der Strassen	<ul style="list-style-type: none"> Prüfen und Abwägung in QS-Verfahren Umsetzung mit Etappe 1
C1-8	Weiterführung Längsweg bis Rehhaghölzli-Wald	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtareal 		<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren Erstellung mit Etappe 1
C1-9	Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtareal 	Insbesondere: Aufzeigen Parkierung auf EG-Ebene und TG-Erweiterbarkeit für nachfolgende Etappen	<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren
C1-10	Öffentlicher Nachbarschaftsspielplatz	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtstädtische Vorgabe 	Klärung Erstellung und Unterhalt öffentlicher Spielplatz Brünnacker	<ul style="list-style-type: none"> Klärung bis öffentliche Auflage Planungsinstrument (kostenrelevant)

C1-11	Quartierentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> Gesamtareal 	Quartierentsorgungsstation gesamtes Areal in erster Etappe oder (Flächensicherung) oder Entsorgung je Teilgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Prüfen und Abwägung in QS-Verfahren
C1-12	Fernwärmeverlegung	Gesamtareal	Abstimmung der Planungen ewb mit existierendem Baumbestand	<ul style="list-style-type: none"> Infrastrukturvertrag

C2 Mädergutstrasse West

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
C2-1	Mobilitätskonzept Teilgebiet			<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren
C2-2	Bebaubarkeit Areal	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet D2 Bottigenstrasse privat Teilgebiet C1 Mädergutstrasse 		<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren
C2-3	Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Kleefeld und Quartiere nördlich der Bottigenstrasse 	Quartiers-, publikumsorientierte, Betreuungs- und Bildungsnutzungen abstimmen mit Bedarf in angrenzenden Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren
C2-4	Waldabstand		Festlegung Waldabstand	<ul style="list-style-type: none"> Absprache mit Kanton während Planungsinstrument
C2-5	Familiengärten		Erhalt als temporäre Zwischennutzung	
C2-6	Oberirdische Parkierungsanlage	<ul style="list-style-type: none"> 	Aufzeigen Parkierung auf EG-Ebene im C2 und TG-Erweiterbarkeit für nachfolgende Etappen	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung und Abwägung im QS-Verfahren Etappe 1

D1 Bottigenstrasse

Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
D1-1	Flächensicherung Freiraum im Teilgebiet Mädergutstrasse	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet Mädergutstrasse 		<ul style="list-style-type: none"> Gemeinsames QS-Verfahren: mit Richtkonzept Freiraum für beide Teilgebiete; qualitativer Nachweis Freiflächensicherung und Präzisierung Wohnungsmix Bottigenstrasse Freiraumsicherung Teilgebiet Bottigenstrasse auf Teilgebiet Mädergutstrasse
D1-2	Nutzungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Kleefeld und Quartiere nördlich der Bottigenstrasse 	Quartiers- und öffentliche Nutzungen (insbes. EG), Abstimmung mit angrenzenden Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Vor QS-Verfahren

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

3 Masterplan

D1-3	Gebäudebestand Bottigenstrasse		Erhalt oder Ersatz der Bauten	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung/Abwägung vor QS-Verfahren
D1-4	Erweiterung Bottigenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> Ersatz Bestandesbauten Bottigenstrasse Teilgebiet D2 Bottigenstrasse privat Drittprojekt Erneuerung Tramgleise 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherstellung Aufwärtskompatibilität Drittprojekte Umgang mit Bestandsbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzeigen QS-Verfahren inkl. Erhalt oder Ersatz des Baumbestands Drittprojekt: Betriebs- und Gestaltungskonzept Bottigenstrasse
D1-5	Mobilitätskonzept Teilgebiet			<ul style="list-style-type: none"> Nachweis QS-Verfahren

E1 Tramwendeschlaufe

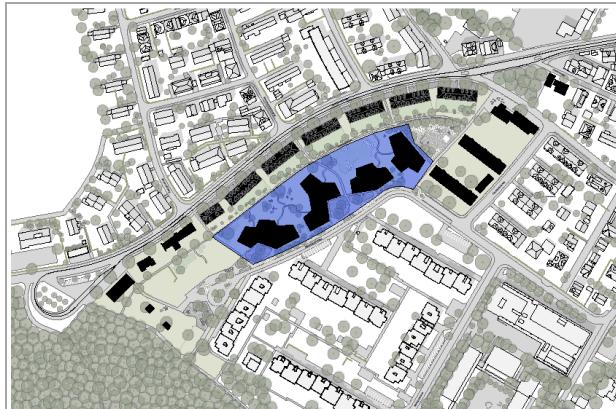
Nr.	Was	Abhängigkeiten	Bemerkungen	Handlungsanweisung/ Massnahme
E1-1	Entwicklung Tramwendeschlaufe	<ul style="list-style-type: none"> Teilgebiet Mädergut West Drittprojekte Tramerweiterung / Entwicklung Winterhalequartier 	<ul style="list-style-type: none"> Aufwärtskompatibilität sicherstellen 	<ul style="list-style-type: none"> Aufzeigen QS-Verfahren Mädergut West Drittprojekt: Betriebs- und Gestaltungskonzept Tramwendeschlaufe

3.4.5 Entwicklungsreihenfolge

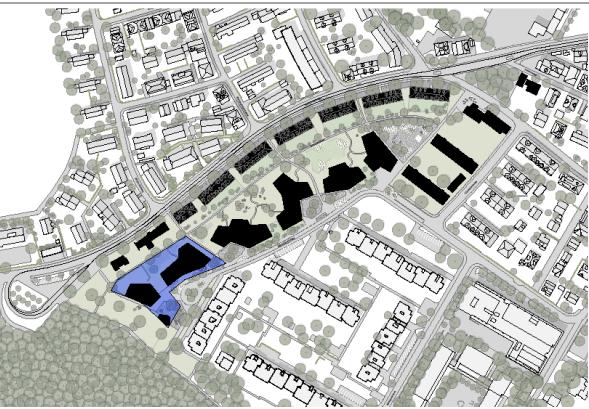
Die Transformation erfolgt schrittweise. Der genaue Zeitpunkt für die Auslösung von Teilgebietsentwicklungen hängt unter anderem von den folgenden Faktoren ab:

- Bestehende Miet- und Pachtverträge
- Evaluation der Bestandesliegenschaften (Lebenszyklus / Sanierungsbedarf, sozialräumliche und Nachhaltigkeitsaspekte)
- Bedarf für öffentliche Nutzungen
- Koordination mit Drittprojekten
- Sicherstellung eines kontinuierlichen Transformationsprozesses hinsichtlich baukultureller und sozialer Identität

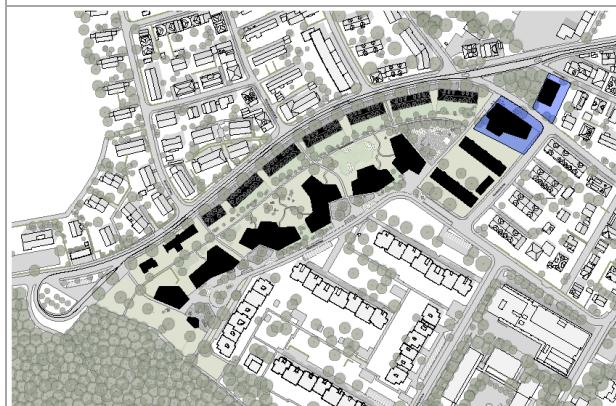
Die folgenden Schemata zeigen eine mögliche Entwicklungsreihenfolge. In einem ersten Schritt wird das Teilgebiet C1 Mädergutstrasse entwickelt. Die nachfolgenden Entwicklungsschritte sollen zeitlich unabhängig voneinander erfolgen können und sind daher auch in anderer Reihenfolge realisierbar.



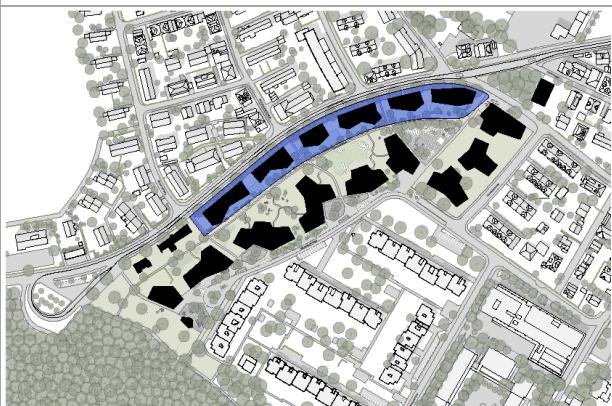
Teilgebiet C1 Mädergutstrasse
Entwicklungshorizont: kurzfristig; ab 2030



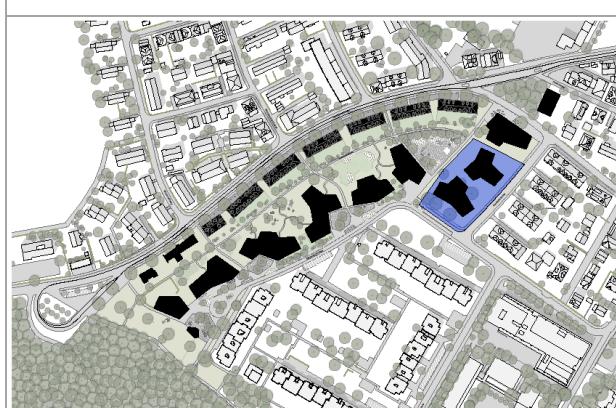
Teilgebiet C2 Mädergutstrasse West
Entwicklungshorizont: kurz- bis langfristig



Teilgebiete A1 Statthalterplatz und Freieckweg und B1 Statthalterstrasse
Entwicklungshorizont: kurz- bis mittelfristig



Teilgebiet D1 Bottigenstrasse
Entwicklungshorizont: mittel- bis langfristig



Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse
Entwicklungshorizont: langfristig

Abbildung 21: Mögliche Entwicklungsreihenfolge und Entwicklungshorizonte der Teilgebiete

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
Anhang, Beilagen und Grundlagen

4 Anhang, Beilagen und Grundlagen

Anhang 1: Steckbriefe Teilgebiete

Anhang 2: Darstellungen Masterplan

Anhang 3: Richtkonzept

Anhang 4: Freiflächennachweis

Beilage 1: Überarbeitung Städtebauliche Studie Mädergut, Camponovo Baumgartner Architekten, 2023 – 2024.

Beilage 2: Aktennotiz Sitzung Ausschuss externe Gutachter*innen, 13.02.2024.

Beilage 3: Freiflächennachweis, ISB, SPA und plan:team, 2024.

Beilage 4: Lebensraumkartierung Mädergut, naturaqua PBK, 2023.

Beilage 5: Bestandesbaumgutachten Mädergut, Stadtgrün Bern, 2022.

Beilage 6: Schattenberechnungen Mädergut, Geoplanteam AG, 2022.

Beilage 7: Abklärungen Verkehr, Büro für Mobilität AG, 2023.

Beilage 8: Angaben TAB-SE, 2023.

Grundlage 1: Schlussbericht Städtebauliche Studie Mädergut, 2021.

Grundlage 2: Leitbild Mädergut, 2022.

Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

A1 Statthalterplatz und Freieckweg

Fläche Teilgebiet: ca. 2'100 m²; ohne Statthalterplatz ca. 1'100 m²



Abbildung 22: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet A1 Statthalterplatz und Freieckweg

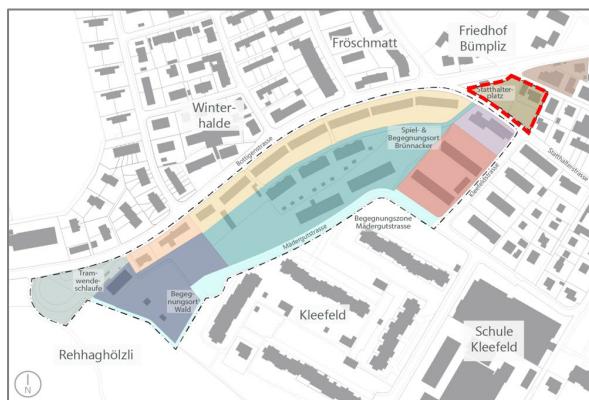


Abbildung 23: Teilgebiete; A1 Statthalterplatz und Freieckweg

Bestand

Aktuelle Nutzung	Kindertagesstätte, Stadtplatz
Anzahl Wohnungen Bestand	-
GFo Bestand	523 m ²
GFZo Bestand	0.5

Entwicklung

Anzahl Wohnungen Entwicklung	ca. 16
GFo Entwicklung	2 000 m ²
GFZo Entwicklung	1.8

Bebauungskonzept /Hinweise

Bebauung am Statthalterplatz



Abbildung 24: Masterplankarte; A1 Statthalterplatz und Freieckweg

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

B1 Statthalterstrasse

Fläche Teilgebiet: ca. 1'600 m²



Abbildung 25: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet B1 Statthalterstrasse

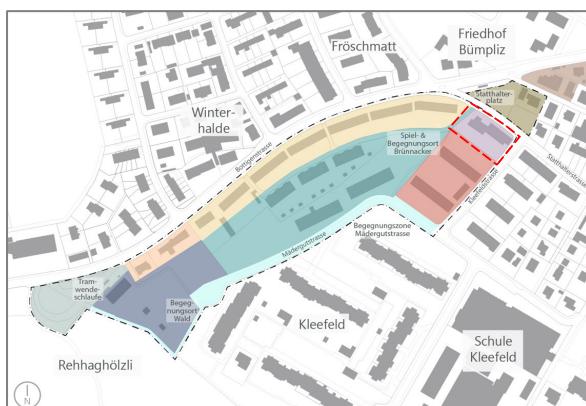
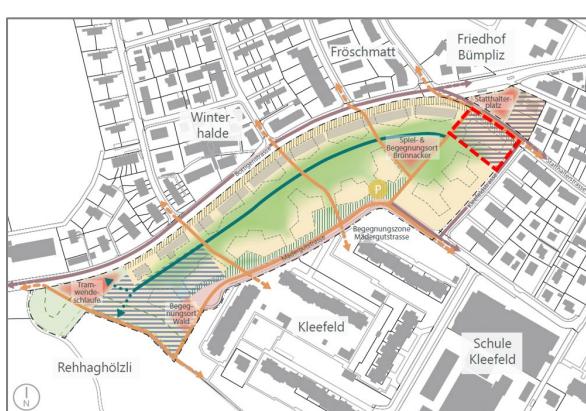


Abbildung 26: Teilgebiete; B1 Statthalterstrasse

Bestand

Aktuelle Nutzung	Kindertagesstätte
Anzahl Wohnungen Bestand	-
GFo Bestand	794 m ²
GFZo Bestand	0.5



Entwicklung

Anzahl Wohnungen Entwicklung	ca. 29
GFo Entwicklung	3 700 m ²
GFZo Entwicklung	2.3

Bebauungskonzept / Hinweise

Gebäude entlang der Statthalterstrasse

Abbildung 27: Masterplankarte; B1 Statthalterstrasse

B2 Kleefeldstrasse

Fläche Teilgebiet: ca. 4'900 m²



Abbildung 28: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse

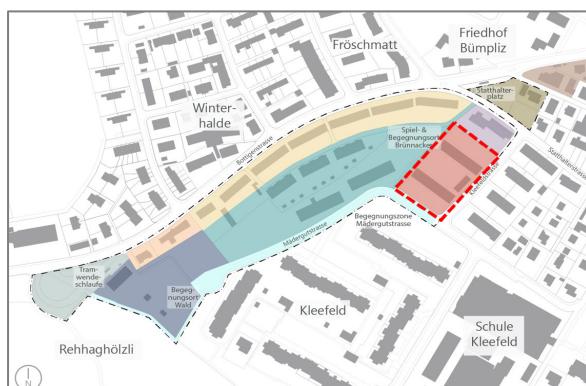


Abbildung 29: Teilgebiete; B2 Kleefeldstrasse

Bestand

Aktuelle Nutzung	Wohnen
Anzahl Wohnungen Bestand	48
GFo Bestand	4 497 m ²
GFZo Bestand	1.0

Entwicklung

Anzahl Wohnungen Entwicklung	ca. 56
GFo Entwicklung	7 000 m ²
GFZo Entwicklung	1.5

Bebauungskonzept / Hinweise

Gebäude entlang der Kleefeldstrasse; die Adressierung ist noch vertieft zu prüfen.

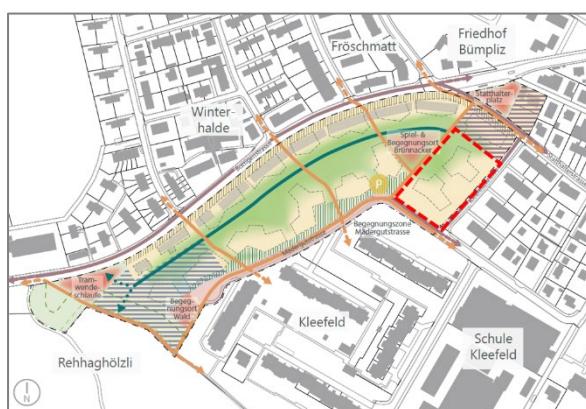


Abbildung 30: Masterplankarte; B2 Kleefeldstrasse

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

C1 Mädergutstrasse

Fläche Teilgebiet: ca. 14'500 m²



Abbildung 31: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet C1 Mädergutstrasse

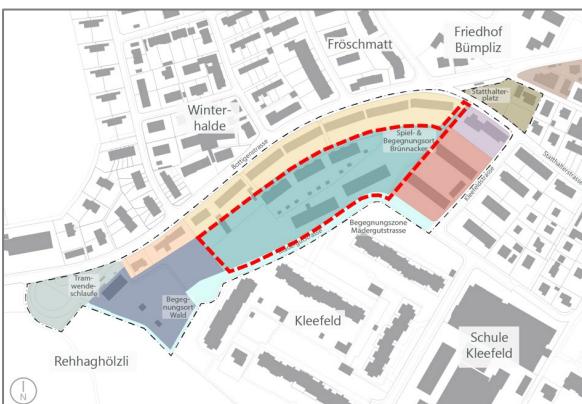


Abbildung 32: Teilgebiete; C1 Mädergutstrasse

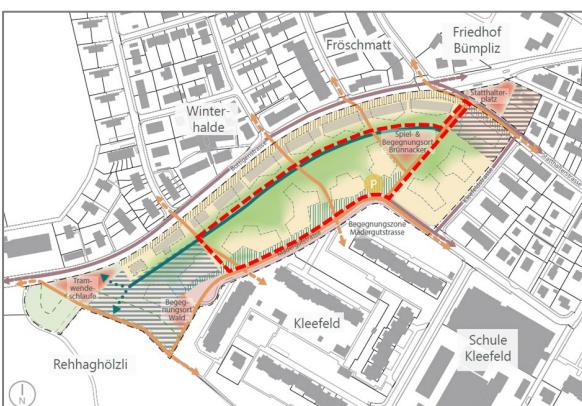


Abbildung 33: Masterplankarte; C1 Mädergutstrasse

Bestand

Aktuelle Nutzung	Wohnen, Familiengärten, Spielplatz
Anzahl Wohnungen Bestand	18
GFo Bestand	2 256 m ²
GFZo Bestand	0.2

Entwicklung

Anzahl Wohnungen Entwicklung	ca. 135
GFo Entwicklung	17 000 m ²
GFZo Entwicklung	1.5

Bebauungskonzept / Hinweise

Mehrere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise fassen gemeinschaftliche Freiräume und naturnahe Flächen im Areallinnen und werden über gemeinsame Vorzonen erschlossen. Die Baukörper gliedern sowohl den Grünraum im Norden als auch den Strassenraum im Süden und bilden einen aufgelockerten Strassenzug mit platzartigen Aufweitungen. Die Hauptadressierung der Wohnbauten liegt entlang dieser Aufweitungen.

Schemaschnitt Mädergutstrasse

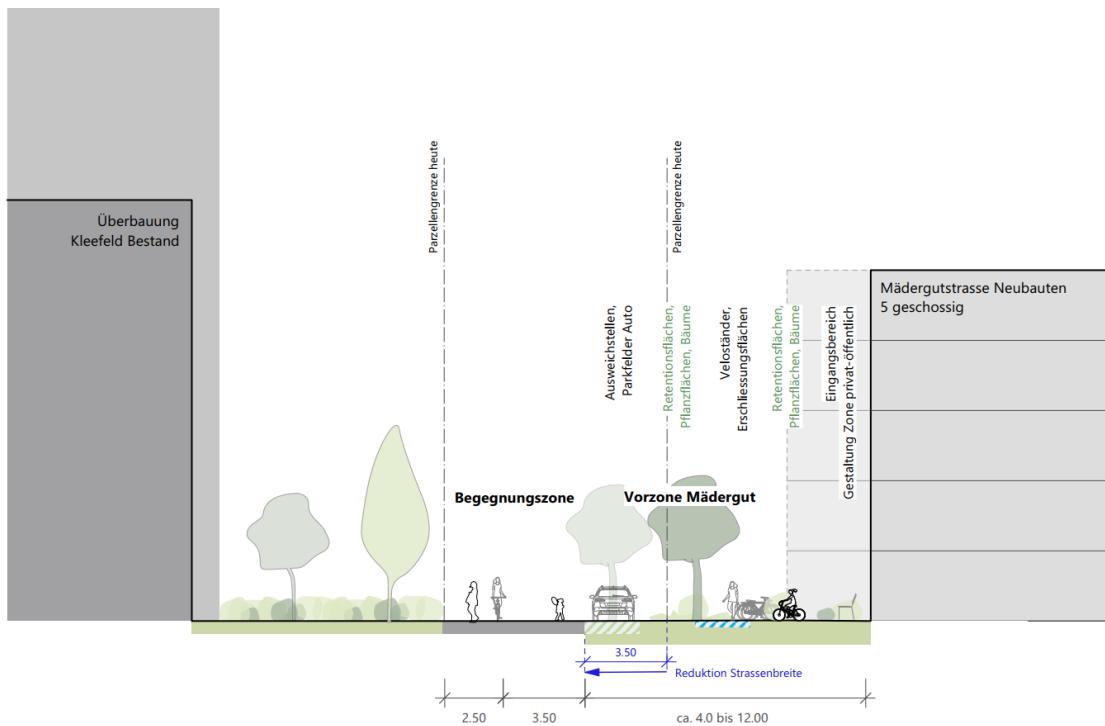


Abbildung 34: Schemaschnitt Mädergutstrasse

Stimmungsbilder Mädergutstrasse



Abbildung 35: Stimmungsbilder Begegnungszone Mädergutstrasse und Vorzone Wohnbauten

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

Schemaschnitt und Stimmungsbilder Innerer Freiraum

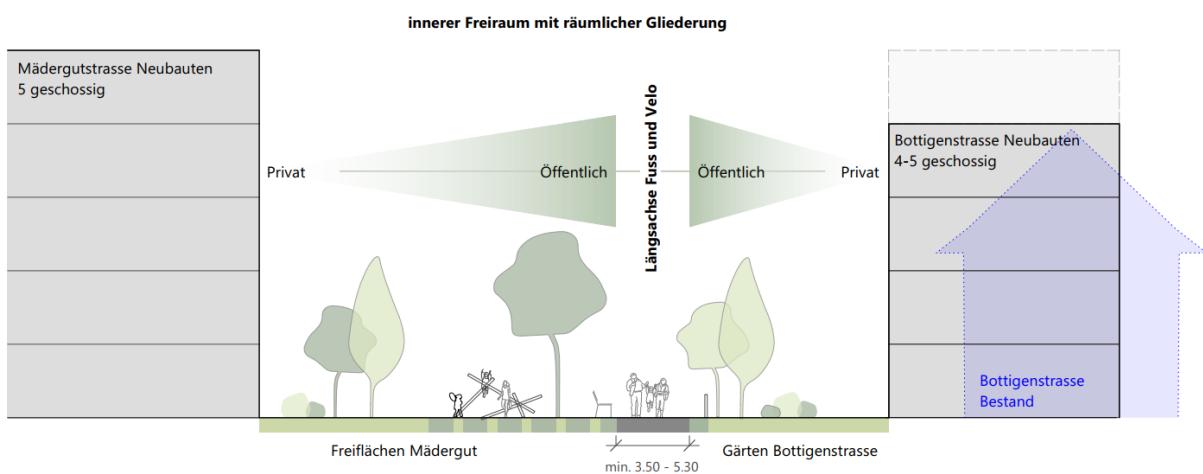


Abbildung 36: Schemaschnitt Innerer Freiraum

Stimmungsbilder Innerer Freiraum



Abbildung 37: Stimmungsbilder Innerer Freiraum

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

C2 Mädergutstrasse West

Fläche Teilgebiet: ca. 7'000 m²



Abbildung 38: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet C2 Mädergutstrasse West

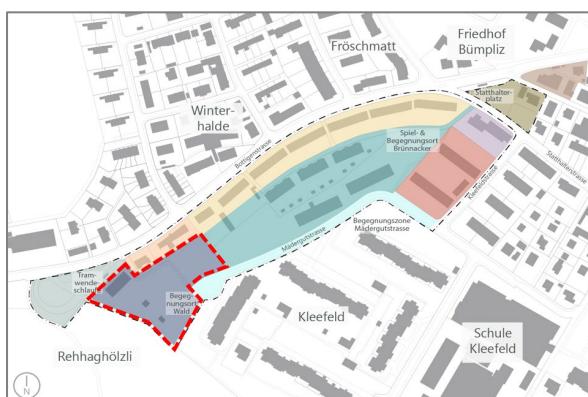


Abbildung 39: Teilgebiete: C2 Mädergutstrasse West

Bestand	
Aktuelle Nutzung	Lager, Familiengärten, Quartierplatz
Anzahl Wohnungen Bestand	-
GFo Bestand	300
GFZo Bestand	-

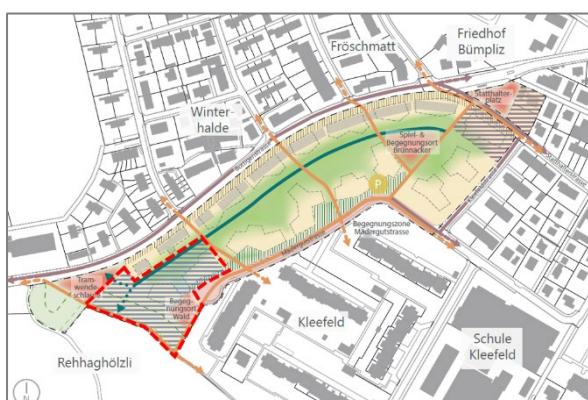


Abbildung 40: Masterplankarte: C2 Mädergutstrasse West

Entwicklung

Anzahl Wohnungen Entwicklung	ca. 49
GFo Entwicklung	6 200 m ²
GFZo Entwicklung	1.0

Bebauungskonzept / Hinweise

Wohnnutzung mit Reservefläche für öffentliche Nutzungen und Infrastruktturnutzungen

Insbesondere für grossflächige Freiraumnutzungen muss ein geeigneter Umgang mit dem Topografieunterschied von insgesamt 6 m in Ost-West-Richtung gefunden werden

Schemaschnitt Weg am Rehhaghölzliwald

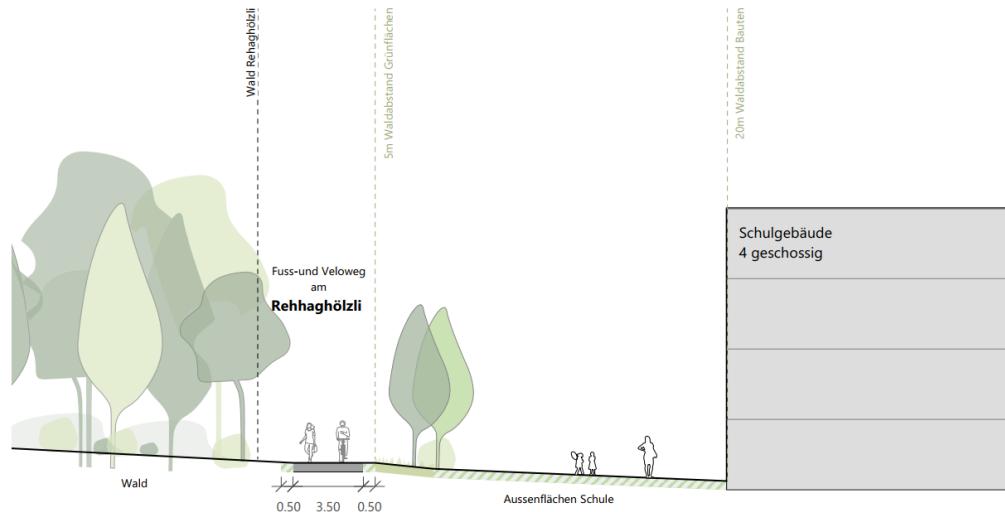


Abbildung 41: Schemaschnitt Weg Rehhaghölzli

Stimmungsbilder Begegnungsort am Wald



Abbildung 42: Stimmungsbilder Begegnungsort am Wald

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

D1 Bottigenstrasse

Fläche Teilgebiet: ca. 8'600 m²



Abbildung 43: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet D1 Bottigenstrasse

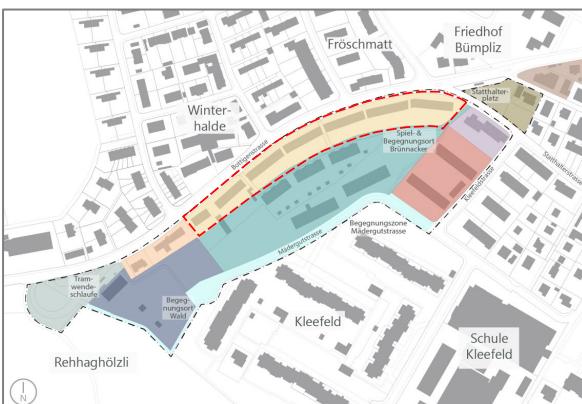


Abbildung 44: Teilgebiete; D1 Bottigenstrasse

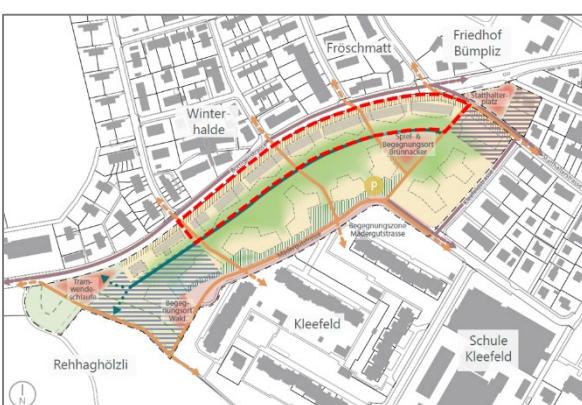


Abbildung 45: Masterplankarte; D1 Bottigenstrasse

Bestand

Aktuelle Nutzung	Wohnen
Anzahl Wohnungen Bestand	79
GFo Bestand	6 819 m ²
GFZo Bestand	0.8

Entwicklung

Anzahl Wohnungen Entwicklung	ca. 127
GFo Entwicklung	16 000 m ²
GFZo Entwicklung	2.0

Bebauungskonzept / Hinweise

Mehrere Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise fassen gemeinschaftliche Freiräume und naturnahe Flächen und werden über gemeinsame Vorzonen erschlossen.

Die Anschlusshöhen der Bottigenstrasse an die Wohnbauten im westlichen Bereich (heutige Bottigenstrasse 67, 69, 71) von ca. 1.5 - 2 m müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

Für den Umgang mit der Bebauung entlang der Bottigenstrasse gibt es drei Optionen: Erhalt und Sanierung, Aufstockung und Ersatzneubau. Die Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse gehören der ältesten Kollektivsiedlung des Ortes, der «Wohnkolonie Brünnacker» an (Bau: 1919/1920). Sie bilden mit dem

angrenzenden Freiraum eine Einheit und sind identitätsstiftend für den Ort. Die Bauten sind in einem niedrigen Ausbaustandard erstellt. Durch die nachgewiesene gute Bausubstanz (Primärstruktur) sind jedoch Sanierungen und Erweiterungen möglich.

Mit Ersatzneubauten könnten voraussichtlich mehr Wohnungen mit einem zeitgemässen Ausbaustandard und mit einer grösseren Vielfalt an Typologien geschaffen werden. Erst ein Ersatz ermöglicht eine Strassenerweiterung und die Umsetzung einer sicheren Veloroutenführung stadteinwärts entlang der Bottigenstrasse.

Das Prinzip der strassenbegleitenden Bebauung soll erhalten werden. Quartierwege, die eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung ermöglichen, strukturieren und rhythmisieren das langgestreckte Teilgebiet und schliessen an das Wegenetz nördlich der Bottigenstrasse an. Die Haupterschliessung liegt sowohl bei der Variante Bestand / Aufstockung als auch bei einer Ersatzbebauung auf der Seite Bottigenstrasse.

Eine abschliessende Gesamtabwägung Erhalt, Aufstockung oder Ersatz konnte mit heutigem Wissensstand nicht vorgenommen werden

Schemaschnitt Bottigenstrasse

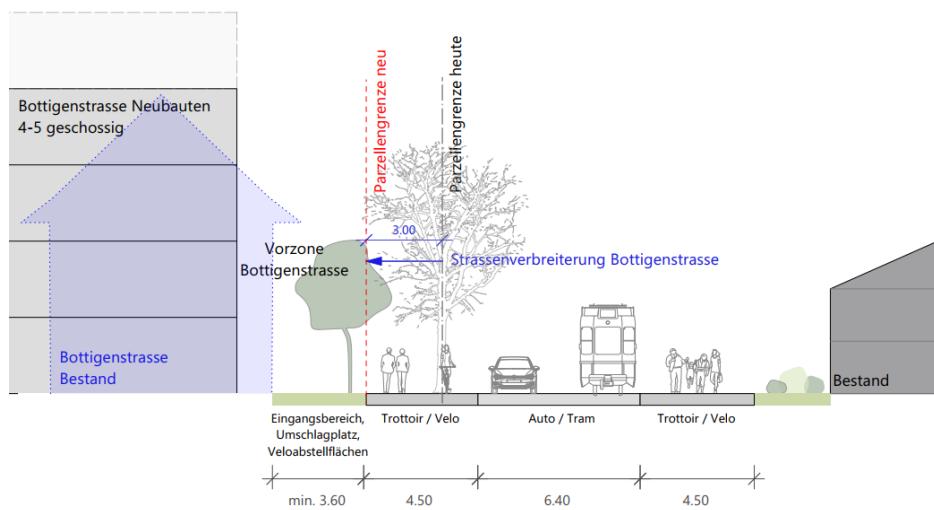


Abbildung 46: Schemaschnitt Strassenverbreiterung Bottigenstrasse bei Neubau

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

Anhang 1 – Steckbriefe Teilgebiete

E1 Tramwendeschlaufe

Fläche Teilgebiet exkl. Strassenraum: ca. 2'800 m²



Abbildung 47: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet E1 Tramwendeschlaufe

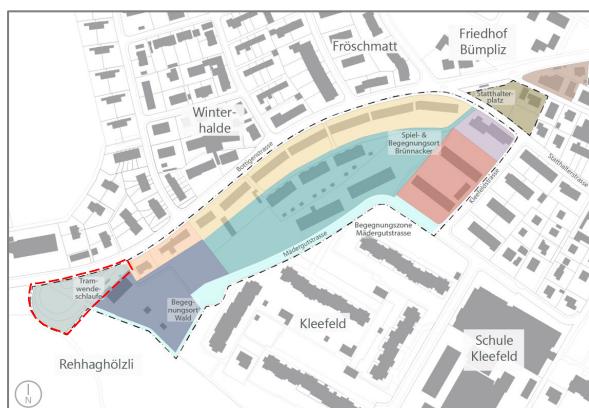


Abbildung 48: Teilgebiete; E1 Tramwendeschlaufe

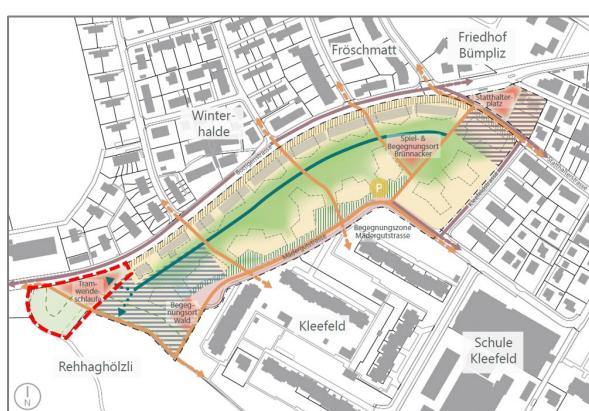


Abbildung 49: Masterplankarte; E1 Tramwendeschlaufe

Bestand

Aktuelle Nutzung	Tramwendeschlaufe
Anzahl Wohnungen Bestand	-
GFo Bestand	-
GFZo Bestand	-

Entwicklung

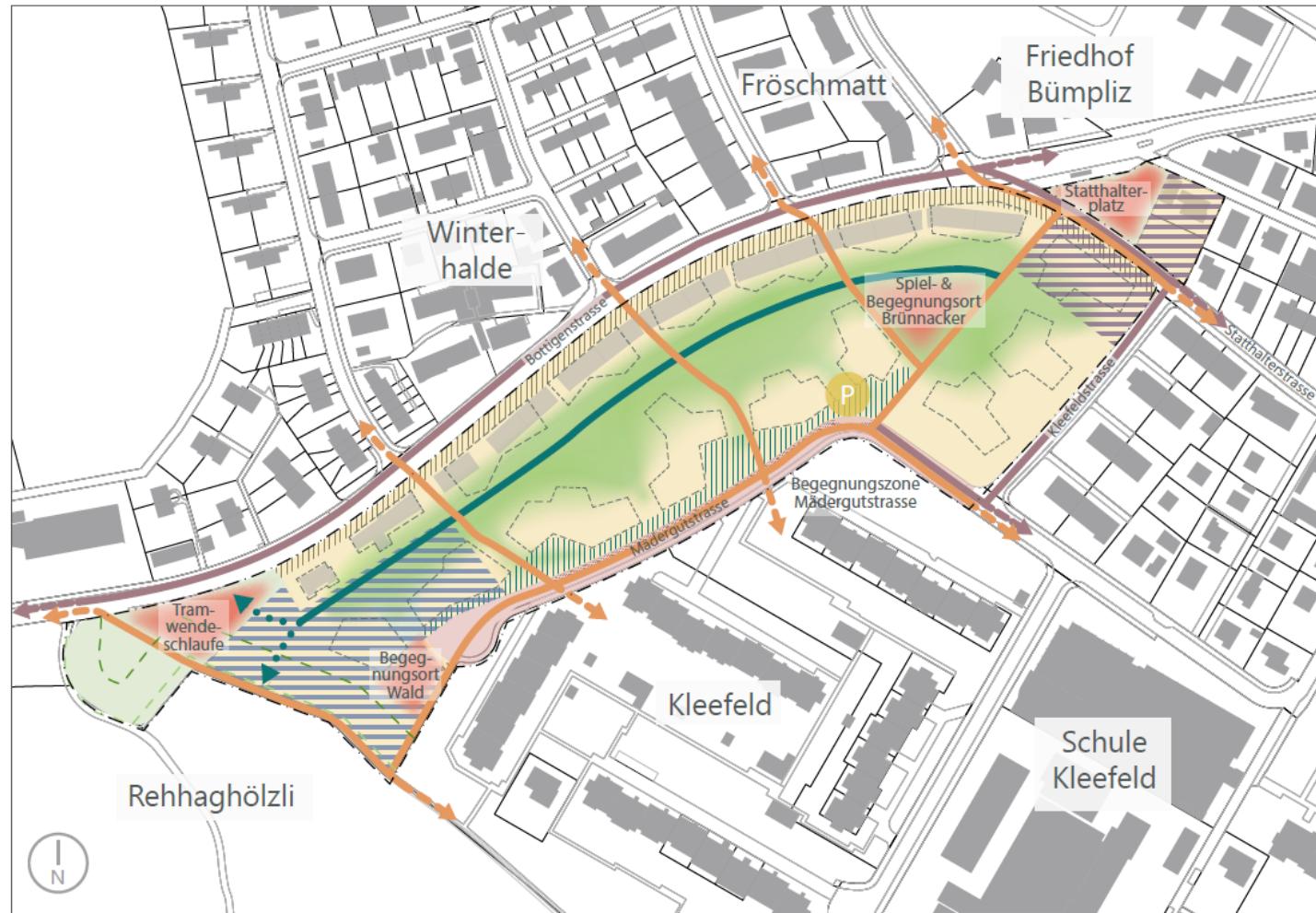
Anzahl Wohnungen Entwicklung	-
GFo Entwicklung	-
GFZo Entwicklung	-

Bebauungskonzept / Hinweise

Reserveflächen für öffentliche Nutzungen und Infrastruktturnutzungen	-
--	---

Anhang 2 – Darstellungen Masterplan

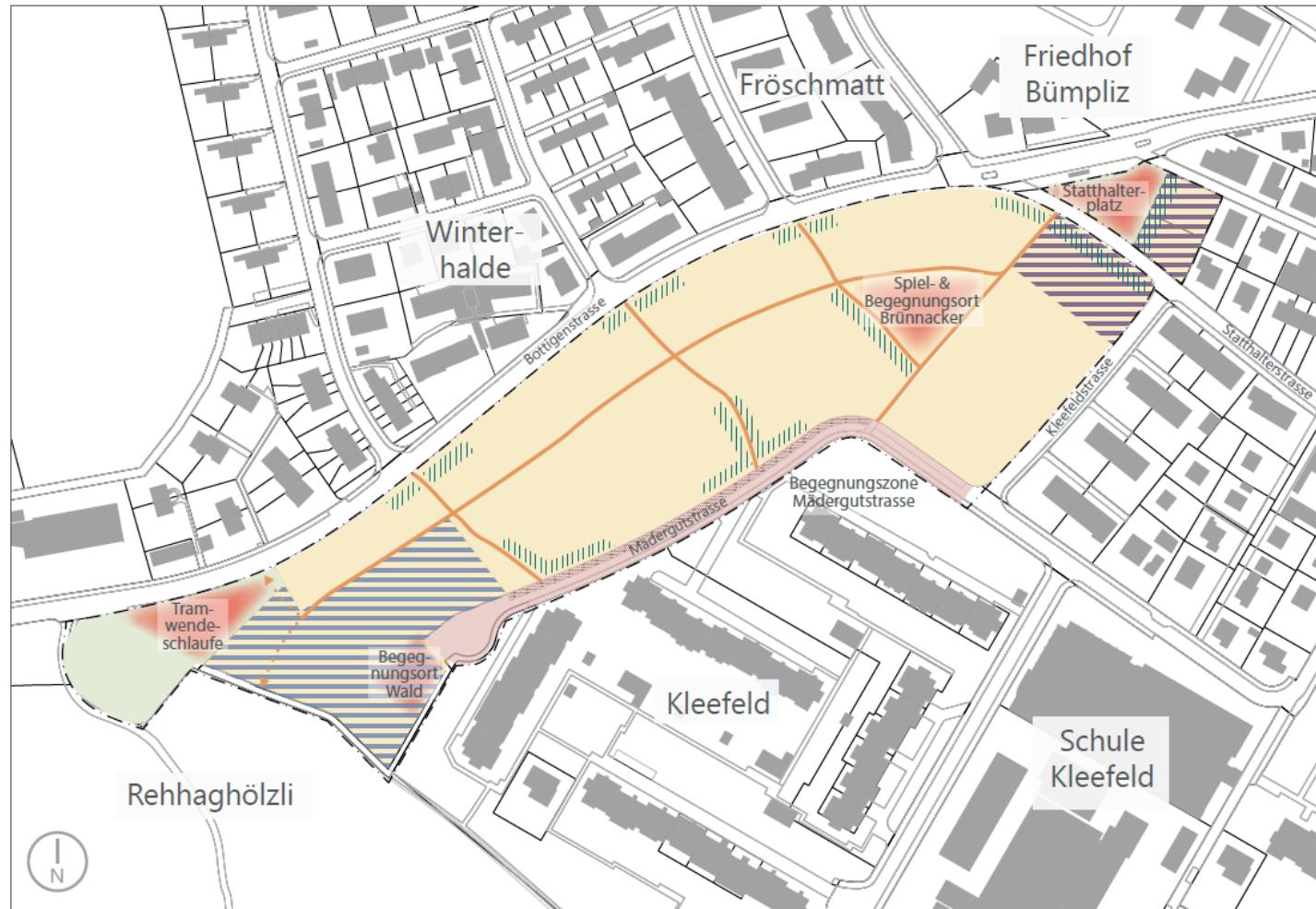
Masterplankarte



Legende

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

Karte Nutzungen



Legende

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Reserve Infrastruktur und Schulraum
- Öffentliche Nutzung und Infrastruktur
- Publikumsorientierte/gemeinschaftliche EG-Nutzungen
- Begegnungsorte
- Begegnungszone Mädergutstrasse
- Wegnetz
- Bearbeitungsperimeter

Karte Freiraum und Sozialraum



Legende

- [Green square] Gemeinschaftliche Freiräume u. naturnahe Flächen
- [Red dot] Begegnungsorte
- [Orange hatching] Vorzone Bottigenstrasse (Baumbestanden)
- [Blue hatching] Vorzone Mädergutstrasse (Baumbestanden)
- [Pink hatching] Begegnungszone Mädergutstrasse
- [Dark green square] Grössere Spielfläche (600 m²)
- [White triangle] Öffentlicher Nachbarschaftsspielplatz (ca. 500 m²)
- [White circle] Temporäre Fläche Familiengärten (ca. 1000 m²)
- [Yellow-green dot] Habitatsbäume
- [Red dot] Baumbestand unbedingt erhalten
- [Green dot] Bestandsbäume
- [Green hatching] Rehhaghölzli und Friedhof Bümpliz
- [Blue line] Längssachse
- [Orange line] Querverbindungen
- [Red dashed line] Wichtige Erschliessungsachsen
- [Black dashed line] Bearbeitungsperimeter

Karte Mobilität



Legende

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

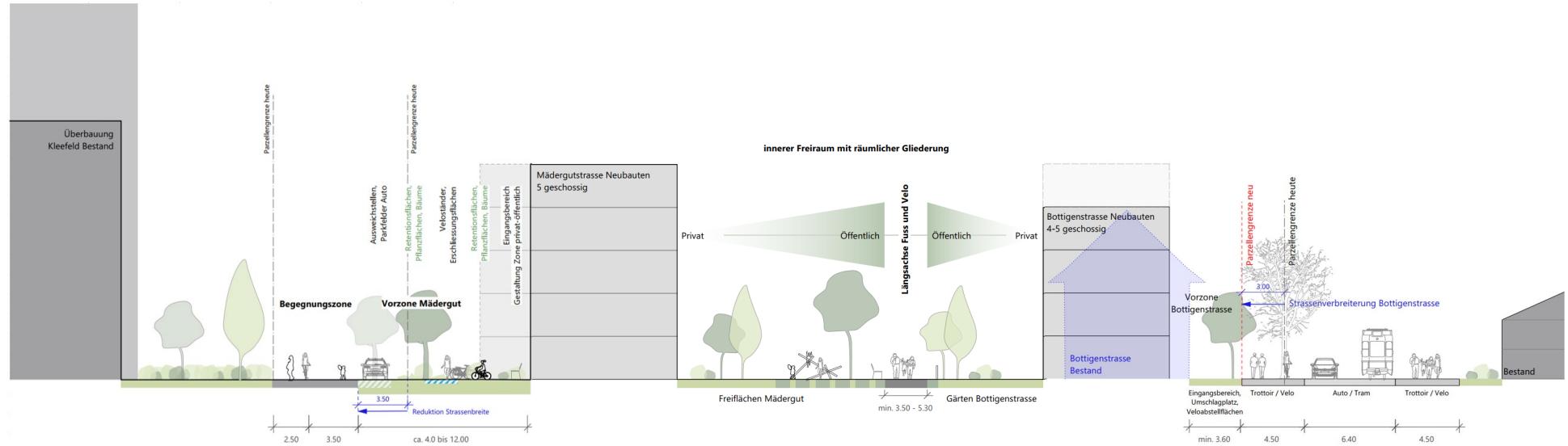
Karte Klima, Umwelt und Energie



Legende

- [Icon] Rehhaghölzli und Friedhof Bümpliz
- [Icon] Kaltluftströmung (schematisch)
- [Icon] Habitatsäume
- [Icon] Baumbestand unbedingt erhalten
- [Icon] Bestandsbäume
- [Icon] Versickerungszone, gut durchlässig
- [Icon] mässig durchlässig
- [Icon] schlecht durchlässig
- [Icon] sehr schlecht durchlässig
- [Icon] Fernwärmemeilung
- [Icon] Höhenlinien
- [Icon] Bebauung (beispielhaft)
- [Icon] Bearbeitungsperimeter

Schemaschnitt Nord-Süd



Anhang 3 – Richtkonzept

Richtkonzept mit Erhalt der Bestandesgebäude an der Bottigenstrasse



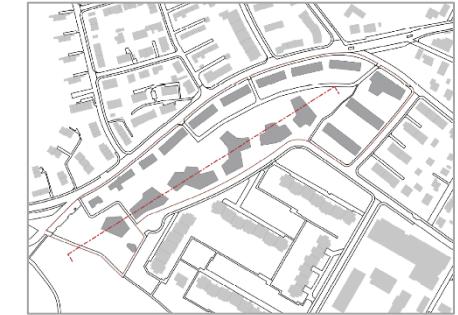
Richtkonzept mit Gesamterneuerung und zusätzlichem Schulraum im Teilgebiet Mädergutstrasse West



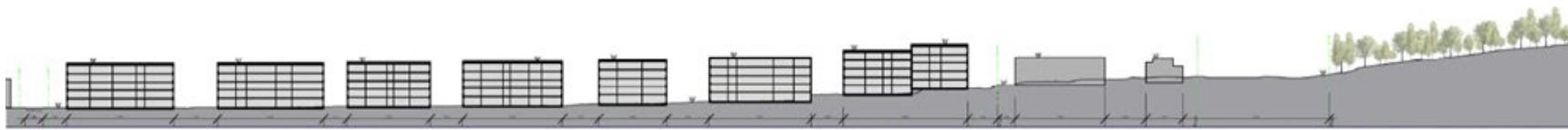
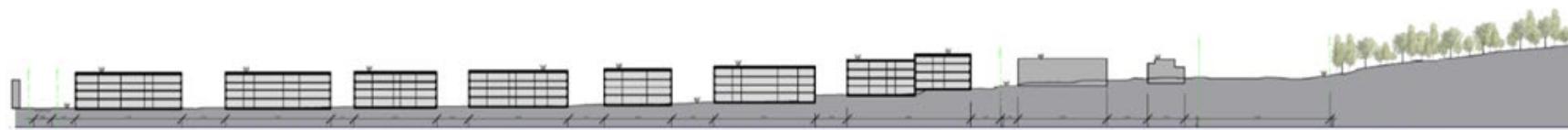
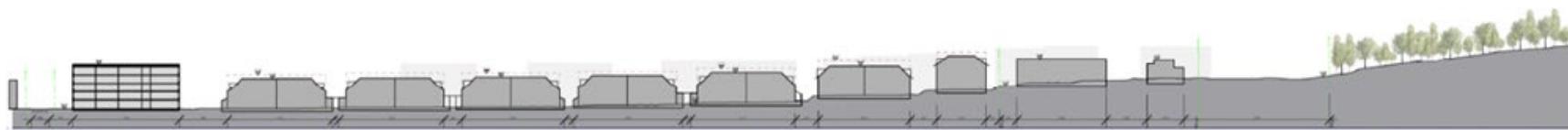
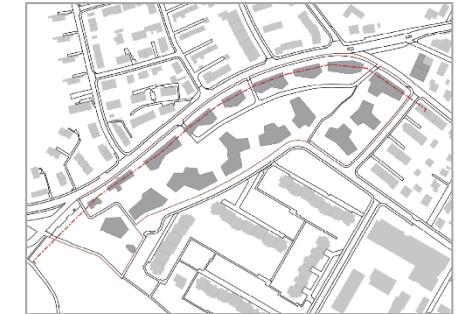
Richtkonzept: Überprüfung des maximalen Nutzungsmasses im Teilgebiet D1 Bottigenstrasse bei Rückversatz der Parzellengrenze um 3 m.



Längsschnitt Bebauung Mädergutstrasse



Längsschnitte Bebauung Bottigenstrasse (Bestand; Neubebauung viergeschossig; Neubebauung fünfgeschossig)



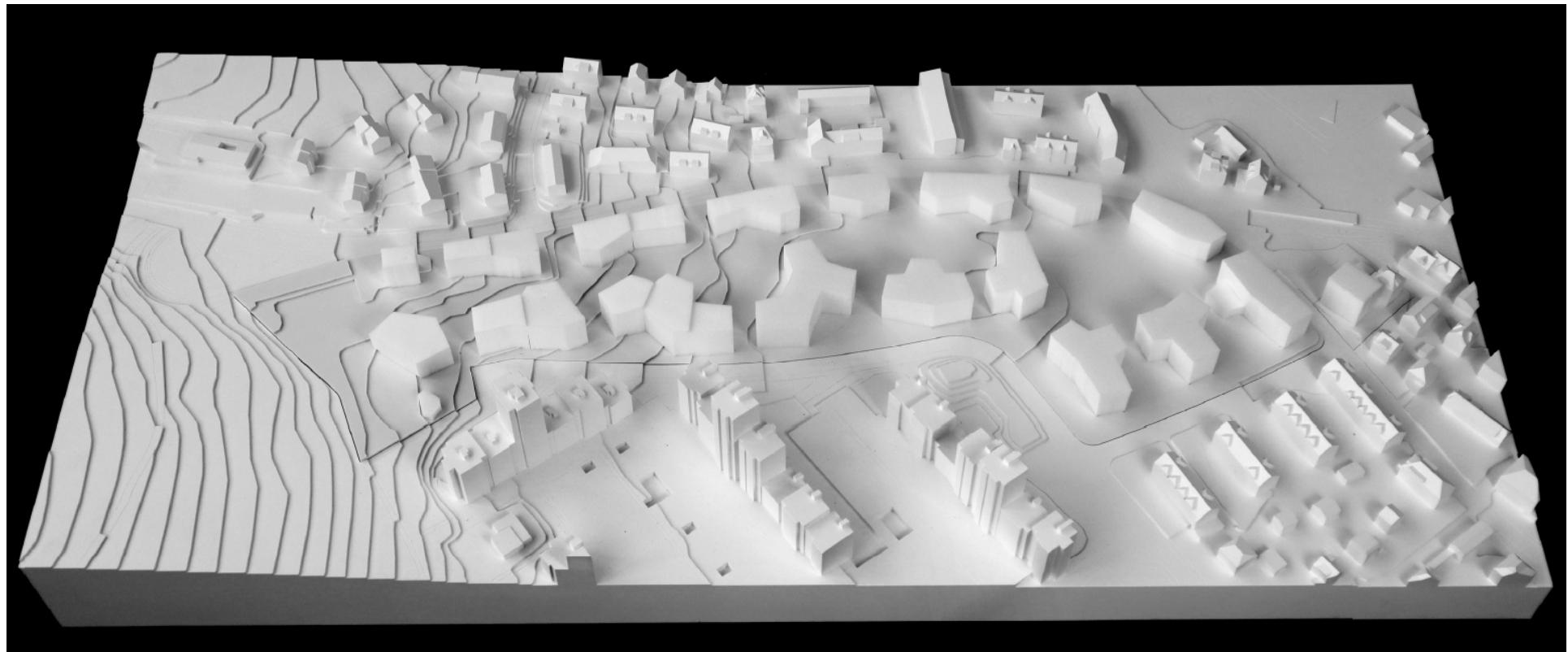
Überprüfung der Volumina



Nutzungsverteilung

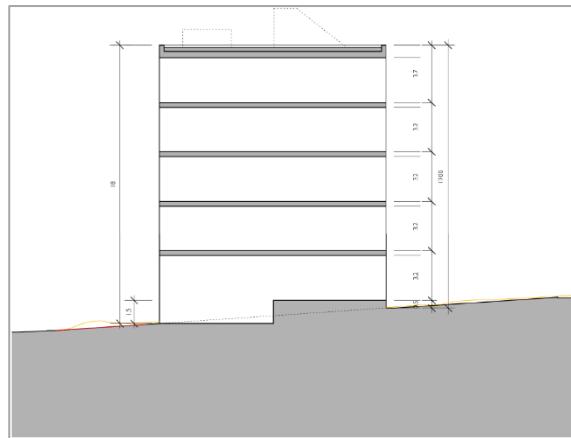


Modellfoto zum Richtkonzept mit Gesamterneuerung

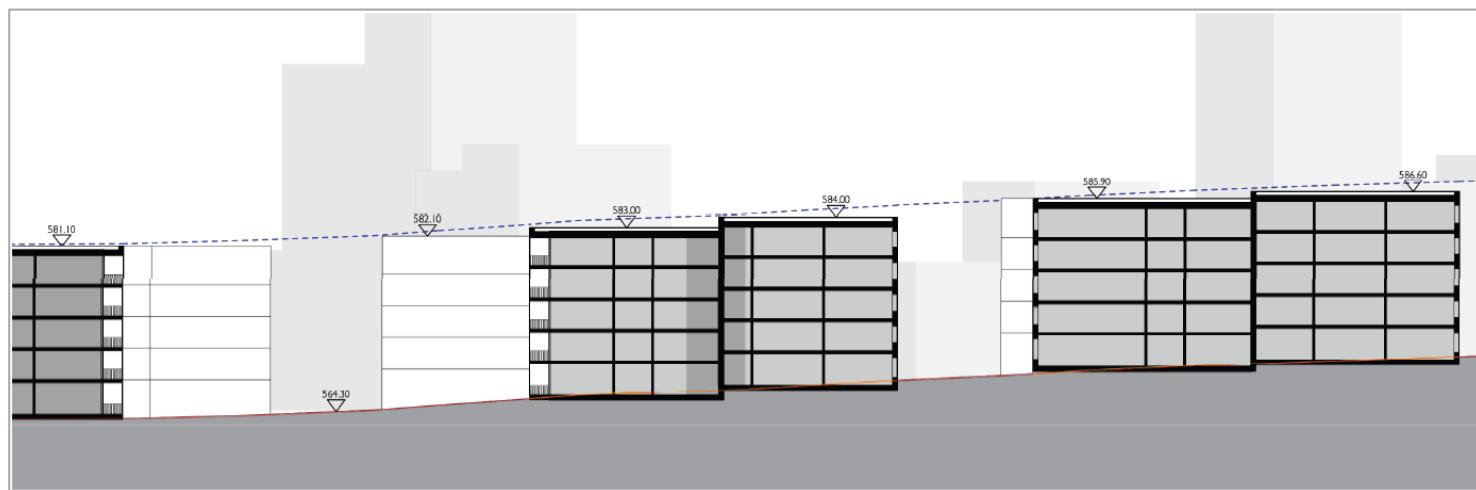


Gebäudehöhe

Zusammensetzung der Gebäudehöhe von max. 18 m bei 5 Geschossen



Abstufung der Gebäudekörper in Längsrichtung



Anhang 4 – Freiflächen nachweis

Vorgehen

Bei Erstellung von Wohnraum sind die kantonalen Vorgaben bezüglich Spiel- und Aufenthaltsflächen zu erfüllen. Die Fläche der Kinderspielplätze hat wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen von Familienwohnungen zu entsprechen. Als Familienwohnung gemäss kantonalen Vorgaben gelten Wohnungen mit mindestens drei Zimmern (Art. 43 Abs. 3 BauV). Für Aufenthaltsbereiche sind 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen vorzusehen. Ab einer Erstellung von 20 Familienwohnungen ist eine grössere Spielfläche auf dem Areal auszuweisen. Die Flächenvorgabe der grösseren Spielfläche ist entsprechend der Anzahl Wohnungen (max. 600 m² ab 40 Familienwohnungen) gestaffelt (Art. 45 Abs. 1 und 2 und Art. 46 Abs. 1 und 2 BauV). Jede Etappe muss für sich genommen alle Forderungen erfüllen, oder diese entsprechend den zulässigen Vorgaben ausserhalb des betreffenden Grundstücks nachweisen (Art. 15 Abs.5 BauG bzw. Art. 46a BauV).

Für die Erarbeitung des Masterplans Mädergut überprüfte die Stadt Bern mit plan:team den gesetzlich geforderten Bedarf an Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätzen, einer grösseren Spielfläche (600 m²) sowie - den städtischen Vorgaben entsprechend - Flächen für naturnahe Lebensräume und Veloparkierung gemäss der angestrebten Dichte am Richtkonzept. Dabei wurde in einem ersten Schritt überprüft, wie viel Freiraumfläche bei einem Maximalszenario mit reiner Wohnnutzung und einem Anteil von 100 % Familienwohnen am Wohnanteil¹⁴ benötigt würde. In einem zweiten Schritt erfolgte eine Überprüfung der benötigten Freiflächen anhand eines realistischen Wohnungsmixes.

Ergebnisse

Aus der Überprüfung ergeben sich die folgenden Erkenntnisse:

- Die vorgesehene Nutzungsmass von rund 51'000 m² kann quantitativ bestätigt werden.
- Die grössere Spielfläche wird mit der ersten Etappe im Bereich der gemeinschaftlichen Freiräume und naturnahen Flächen erstellt.
- Für das Teilgebiet B1 Statthalterstrasse wurde neben Familienwohnen zusätzlich eine Kita mit einem Freiflächenbedarf von 400 m² geprüft. Das Teilgebiet verfügt über zu wenig Freiraum, um den Bedarf für beide Nutzungen komplett abzudecken. Bei einer Auslagerung der Kita in ein anderes Teilgebiet

¹⁴ 100 % der oberirdischen Geschossfläche wird für Wohnnutzungen oder Wohnnebennutzungen verwendet.

sowie einer Reduktion des Anteils Familienwohnungen kann der Freiflächenbedarf rechnerisch gedeckt werden. Alternativ können Freiflächen im Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse gesichert werden.

- Für das Teilgebiet Bottigenstrasse D1 ergibt die quantitative Überprüfung ebenfalls ein Freiflächendefizit. Der Freiflächenbedarf kann jedoch rechnerisch gedeckt werden, wenn der Anteil Familienwohnen am Wohnungsmix reduziert wird. Alternativ können bis zu rund 600 m² Freiflächen im Teilgebiet C1 Mädergutstrasse gesichert werden.

Der durchgeführte Nachweis der Freiflächen erfolgte in Form einer quantitativen Machbarkeit, wofür nur bodengebundene Flächen angerechnet wurden. Die qualitative Verortung der erforderlichen Freiflächen erfolgt projektspezifisch zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren für die einzelnen Teilgebiete.

Der ausführliche Freiflächennachweis ist der Beilage B2 Freiflächennachweis zu entnehmen.

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
Anhang 4 – Freiflächenachweis

Tabelle 1: Freiflächenachweis; Realistischer Wohnungsmix, Rückversatz der Parzellengrenze im Teilgebiet D1 Bottigenstrasse um 3 m.

Übersicht Parameter	A1 Freieckw./Statthalterp.	B1 Statthalterstrasse	B2 Kleefeldstrasse	C1 Mädergutstrasse	C2 Mädergutstrasse West	D1 Bottigenstrasse	Gesamtperimeter
Grundstückfläche	2'112 m ²	1'626 m ²	4'910 m ²	14'524 m ²	6'651 m ²	7'756 m ²	37'579 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche (exkl. Öffentliche Wege etc.)	1'113 m ²	1'598 m ²	4'714 m ²	11'432 m ²	6'129 m ²	7'223 m ²	32'209 m ²
Gebäudegrundfläche Neubauten	360 m ²	788 m ²	1'349 m ²	3'400 m ²	1'152 m ²	3'250 m ²	10'299 m ²
Geschossflächen gesamt	2'160 m ² GF	4'908 m ² GF	8'094 m ² GF	20'400 m ² GF	7'332 m ² GF	16'250 m ² GF	59'144 m ² GF
Geschossflächen oberirdisch	1'800 m ² GFo	4'120 m ² GFo	6'745 m ² GFo	17'000 m ² GFo	6'180 m ² GFo	13'000 m ² GFo	48'845 m ² GFo
Überbauungsziffer (ÜZ)	anrech. Gebäudeff./anr. Grundstückf. 0.3	0.5	0.3	0.3	0.2	0.4	0.3
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	Geschossfl. oberird./anr. Grundstücksf. 1.6	2.6	1.4	1.5	1.0	1.8	1.5
Geschossflächenziffer (GFZ)	Geschossfl./anrechenb. Grundstücksf. 1.9	3.1	1.7	1.8	1.2	2.2	1.8
Faktor GFo/HNF	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
Nutzungsverteilung							
Neubauten							
Anteil Familienwohnen (Anteil HNF)	85% 803 m ² HNF	85% 1'850 m ² HNF	90% 4'098 m ² HNF	80% 9'180 m ² HNF	90% 3'783 m ² HNF	70% 5'972 m ² HNF	25'685 m ² HNF
Anteil Familienwohnen am Wohnungsmix	76%	76%	83%	69%	83%	56%	70%
Anteil 2-Zi.-Whg	15% 142 m ² HNF	15% 326 m ² HNF	10% 455 m ² HNF	20% 2'295 m ² HNF	10% 420 m ² HNF	30% 2'559 m ² HNF	6'198 m ² HNF
Anzahl Familienwohnungen (≥ 3-Zi.)	8	19	41	92	38	60	257
Anzahl 2-Zi.-Whg	3	6	8	42	8	47	113
Total Wohneinheiten	11	24	49	134	45	106	370
Flächenachweis Freiraumsicherung							
Naturnahe Lebensräume	Anteil am Perimeter	15% 167 m ²	15% 244 m ²	15% 737 m ²	15% 2'179 m ²	15% 998 m ²	15% 1'163 m ²
Kinderspielplätze	Anteil HNF+KF Familien-Whg.	15% 137 m ²	15% 315 m ²	15% 697 m ²	15% 1'561 m ²	15% 643 m ²	15% 1'015 m ²
Aufenthaltsflächen	Anteil HNF+KF aller Whg.	5% 54 m ²	5% 123 m ²	5% 258 m ²	5% 650 m ²	5% 238 m ²	5% 483 m ²
Größere Spielfläche	gem. BauV Art. 46 Abs. 2	0 m ² Ausserr. Kita	400 m ²	Gr. Spielfläche	600 m ²	0 m ²	1'000 m ²
Veloabstellflächen Außenraum	+ 1 m ² / VAP Rangierfläche	30% 54 m ²	30% 125 m ²	30% 190 m ²	30% 479 m ²	30% 176 m ²	356 m ²
Erschließungsflächen	pauschal Aussensr. oder gem. Konzept	Konzept 211 m ²	Konzept 256 m ²	20% 673 m ²	Konzept 2'359 m ²	20% 995 m ²	Konzept 1'195 m ²
Einfahrt Rampe Velo/Auto Neubau	gem. Konzept	0 m ²	0 m ²	200 m ²	0 m ²	0 m ²	200 m ²
Freiraumbedarf		623 m²	1'463 m²	2'754 m²	7'828 m²	3'050 m²	4'213 m²
Perimeter		1'113 m ²	1'626 m ²	4'910 m ²	14'524 m ²	6'651 m ²	7'756 m ²
- Grundfläche Neubauten		360 m ²	788 m ²	1'349 m ²	3'400 m ²	1'152 m ²	3'250 m ²
- Grundfläche Bestandsbauten		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- öffentliche Fuss- und Velowegs	gem. Konzept / Plan	0 m ²	inkl. Kitafreir. 28 m ²	opt. Weg 196 m ² inkl. Spielplatz 3'092 m ²	522 m ²	533 m ²	4'371 m ²
Verfügbare Freiraumflächen		753 m²	810 m²	3'365 m²	8'032 m²	4'977 m²	3'973 m²
Flächenbilanz Freiraum		130 m²	- 653 m²	611 m²	204 m²	1'927 m²	- 240 m²
							1'979 m²

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan
Anhang 4 – Freiflächenachweis

Tabelle 2: Freiflächenachweis; Realistischer Wohnungsmix, ohne Rückversatz der Parzellengrenze im Teilgebiet D1 Bottigenstrasse um 3 m.

Übersicht Parameter	A1 Freieckw./Statthalterp.	B1 Stathalterstrasse	B2 Kleefeldstrasse	C1 Mädergutstrasse	C2 Mädergutstrasse West	D1 Bottigenstrasse	Gesampperimeter
Grundstückfläche	2'112 m ²	1'626 m ²	4'910 m ²	14'524 m ²	6'651 m ²	8'640 m ²	38'463 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche (exkl. Öffentliche Wege etc.)	1'113 m ²	1'598 m ²	4'714 m ²	11'432 m ²	6'129 m ²	8'107 m ²	33'093 m ²
Gebäudegrundfläche Neubauten	360 m ²	788 m ²	1'349 m ²	3'400 m ²	1'152 m ²	4'013 m ²	11'062 m ²
Gebäudegrundfläche Bestand	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Geschossflächen gesamt	2'160 m ² GF	4'908 m ² GF	8'094 m ² GF	20'400 m ² GF	7'332 m ² GF	20'063 m ² GF	62'957 m ² GF
Geschossflächen oberirdisch	1'800 m ² GFo	4'120 m ² GFo	6'745 m ² GFo	17'000 m ² GFo	6'180 m ² GFo	16'050 m ² GFo	51'895 m ² GFo
Überbauungsziffer (ÜZ)	anrech. Gebäudefl./anr. Grundstückl. 0.3	0.5	0.3	0.3	0.2	0.5	0.3
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	Geschossfl. oberird./anr. Grundstückfl. 1.6	2.6	1.4	1.5	1.0	2.0	1.6
Geschossflächenziffer (GFZ)	Geschossfl./anrechenb. Grundstückfl. 1.9	3.1	1.7	1.8	1.2	2.5	1.9
Faktor GFo/HNF	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
Nutzungsverteilung							
Neubauten							
Anteil Familienwohnen (Anteil HNF)	85% 803 m ² HNF	85% 1'850 m ² HNF	90% 4'098 m ² HNF	80% 9'180 m ² HNF	90% 3'783 m ² HNF	45% 4'740 m ² HNF	72% 24'453 m ² HNF
Anteil Familienwohnen am Wohnungsmix	76%	76%	83%	69%	83%	31%	59%
Anteil 2-Zi.-Whg	15% 142 m ² HNF	15% 326 m ² HNF	10% 455 m ² HNF	20% 2'295 m ² HNF	10% 420 m ² HNF	55% 5'793 m ² HNF	9'432 m ² HNF
Anzahl Familienwohnungen (≥ 3.-Zi.)	8	19	41	92	38	47	245
Anzahl 2-Zi.-Whg	3	6	8	42	8	105	171
Total Wohnheiten	11	24	49	134	45	153	416
Flächenachweis Freiraumsicherung							
Naturnahe Lebensräume	Anteil am Perimeter	15% 167 m ²	15% 244 m ²	15% 737 m ²	15% 2'179 m ²	15% 998 m ²	15% 1'296 m ²
Kinderspielplätze	Anteil HNF+KF Familien-Whg.	15% 137 m ²	15% 315 m ²	15% 697 m ²	15% 1'561 m ²	15% 643 m ²	15% 806 m ²
Aufenthaltsflächen	Anteil HNF+KF aller Whg.	5% 54 m ²	5% 123 m ²	5% 258 m ²	5% 650 m ²	5% 238 m ²	5% 597 m ²
Grössere Spielfläche	gem. BauV Art. 46 Abs. 2	0 m ²	Aussenr. Kita	400 m ²	Gr. Spielfläche	600 m ²	0 m ²
Veloabstellflächen Aussenraum	+ 1 m ² / VAP Rangierfläche	30% 54 m ²	30% 125 m ²	30% 190 m ²	30% 479 m ²	30% 176 m ²	30% 440 m ²
Erschliessungsflächen	pauschal Aussenr. oder gem. Konzept	Konzept 211 m ²	Konzept 256 m ²	20% 673 m ²	Konzept 2'359 m ²	20% 995 m ²	Konzept 1'195 m ²
Einfahrt Rampe Velo/Auto Neubau	gem. Konzept	0 m ²	0 m ²	200 m ²	0 m ²	0 m ²	200 m ²
Freiraumbedarf		623 m²	1'463 m²	2'754 m²	7'828 m²	3'050 m²	4'333 m²
Perimeter (inkl. Parzellenbereinigung)		1'113 m ²	1'626 m ²	4'910 m ²	14'524 m ²	6'651 m ²	8'640 m ²
- Grundfläche Neubauten		360 m ²	788 m ²	1'349 m ²	3'400 m ²	1'152 m ²	4'013 m ²
- Grundfläche Bestandsbauten		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- öffentliche Fuss- und Velowegs	gem. Konzept / Plan	0 m ²	inkl. Kitafreir.	28 m ²	opt. Weg 196 m ² inkl. Spielplatz	3'092 m ²	522 m ²
Verfügbare Freiraumflächen		753 m²	810 m²	3'365 m²	8'032 m²	4'977 m²	4'095 m²
Flächenbilanz Freiraum		130 m²	- 653 m²	611 m²	204 m²	1'927 m²	- 239 m²
							1'981 m²

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

Glossar

Glossar

aGSF	Anrechenbare Grundstücksfläche
ANF	Abteilung Naturförderung, Kanton Bern
BauG	Baugesetz Kanton Bern
BauV	Bauverordnung Kanton Bern
BGI	Blau-grüne Infrastruktur
BGK	Bernisches Gemeindekader
BSS	Direktion für Bildung, Soziales und Sport, Stadt Bern
CBA	Camponovo Baumgartner Architekten
CO2	Kohlenstoffdioxid
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. Lärmschutzverordnung
FHNW	Fachhochschule Nordwestschweiz
Fh	Fassadenhöhe exkl. Brüstung für eine nutzbare Dachlandschaft
FPI	Direktion für Finanzen, Personal und Informatik, Stadt Bern
Gbbl. Nr.	Grundbuchblatt-Nummer
GFo	Geschossfläche oberirdisch
GFZo	Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstückfläche.
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GüWR	Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien
HNF	Hauptnutzfläche
LANAT	Amt für Landwirtschaft und Natur, Kanton Bern
MIV	Motorisierte Individualverkehr
MP	Masterplan
NHG	Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz
NSchG	Naturschutzgesetz Kanton Bern
öV	Öffentlicher Verkehr
öV-Erschliessungsgüteklassen	Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
PP	Parkplätze
PRD	Präsidialdirektion, Stadt Bern
PV	Photovoltaik
QBB	Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem
QS	Qualitätssicherung
RGSK	Regionales Gesamtverkehr- und Siedlungskonzept
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TAB	Tiefbauamt, Stadt Bern
TAB - GW	Tiefbauamt, Stadt Bern, Bereich Gewässer
TAB - SE	Tiefbauamt, Stadt Bern, Bereich Siedlungsentwässerung
TVS	Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, Stadt Bern
UeO	Überbauungsordnung
ÜZ	Überbauungsziffer
VAP	Veloabstellplätze
VV	Verwaltungsvermögen, Einwohnergemeinde Bern
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	7
Abbildung 2: Eigentumssituation	8
Abbildung 3: Richtkonzept mit Erhalt der Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse (CBA).....	14
Abbildung 4: Richtkonzept mit Gesamterneuerung der Bestandesgebäude und zusätzlichem Schulraum im Teilgebiet Mädergutstrasse West (CBA).....	14
Abbildung 5: Masterplankarte.....	17
Abbildung 6: Teilgebiete	18
Abbildung 7: private Grundeigentümerschaften östlich des Stadthalterplatzes (orange)	18
Abbildung 8: Nutzungen.....	19
Abbildung 9: Freiraum und Sozialraum	22
Abbildung 10: Mobilität	26
Abbildung 11: Klima, Umwelt und Energie	30
Abbildung 12: Bäume im Bereich einer möglichen Grenzbebauung am Statthalterplatz.....	31
Abbildung 13: Teilgebiet A1 Statthalterplatz und Freieckweg.....	37
Abbildung 14 : Teilgebiet B1 Statthalterstrasse.....	38
Abbildung 15: Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse	39
Abbildung 16: Teilgebiet C1 Mädergutstrasse	40
Abbildung 17: Teilgebiet C2 Mädergutstrasse West	42
Abbildung 18: Teilgebiet D1 Bottigenstrasse.....	43
Abbildung 19: Teilgebiet E1 Tramwendeschlaufe	45
Abbildung 20: Planungsprozess Areal Mädergut.....	47
Abbildung 21: Mögliche Entwicklungsreihenfolge und Entwicklungshorizonte der Teilgebiete	53
Abbildung 22: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet A1 Statthalterplatz und Freieckweg	55
Abbildung 23: Teilgebiete; A1 Statthalterplatz und Freieckweg.....	55
Abbildung 24: Masterplankarte; A1 Statthalterplatz und Freieckwe	55
Abbildung 25: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet B1 Statthalterstrasse	56
Abbildung 26: Teilgebiete; B1 Statthalterstrasse	56
Abbildung 27: Masterplankarte; B1 Statthalterstrasse	56
Abbildung 28: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet B2 Kleefeldstrasse.....	57
Abbildung 29: Teilgebiete; B2 Kleefeldstrasse	57
Abbildung 30: Masterplankarte; B2 Kleefeldstrasse.....	57
Abbildung 31: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet C1 Mädergutstrasse	58
Abbildung 32: Teilgebiete; C1 Mädergutstrasse	58
Abbildung 33: Masterplankarte; C1 Mädergutstrasse	58
Abbildung 34: Schemaschnitt Mädergutstrasse.....	59
Abbildung 35: Stimmungsbilder Begegnungszone Mädergutstrasse und Vorzone Wohnbauten.....	59
Abbildung 36: Schemaschnitt Innerer Freiraum	60
Abbildung 37: Stimmungsbilder Innerer Freiraum	61
Abbildung 38: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet C2 Mädergutstrasse West	62
Abbildung 39: Teilgebiete; C2 Mädergutstrasse West	62
Abbildung 40: Masterplankarte; C2 Mädergutstrasse West	62
Abbildung 41: Schemaschnitt Weg Rehhaghölzli	63

Arealentwicklung Mädergut - Masterplan

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 42: Stimmungsbilder Begegnungsort am Wald.....	63
Abbildung 43: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet D1 Bottigenstrasse.....	64
Abbildung 44: Teilgebiete; D1 Bottigenstrasse.....	64
Abbildung 45: Masterplankarte; D1 Bottigenstrasse	64
Abbildung 46: Schemaschnitt Strassenverbreiterung Bottigenstrasse bei Neubau	65
Abbildung 47: Luftbild Areal Mädergut; Teilgebiet E1 Tramwendeschlaufe.....	66
Abbildung 48: Teilgebiete; E1 Tramwendeschlaufe	66
Abbildung 49: Masterplankarte; E1 Tramwendeschlaufe.....	66

Kontakt / Impressum

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern und Immobilien Stadt Bern

Bearbeitung

Stadtplanungsamt Bern, Bereiche Planung und Freiraum, Fachstelle für Wohnbauförderung

Immobilien Stadt Bern, Bereich Arealentwicklung

Stadtgrün Bern, Bereich Entwicklung und Realisierung

Verkehrsplanung, Bereich strategische Verkehrsplanung

Generalsekretariat BSS, Fachstelle Sozialplanung

Fachunterstützung

plan:team

Camponovo Baumgartner Architekten bsa sia

Büro für Mobilität AG

naturaqua PBK

Erstellungsdatum Version 1.0: 10.12.2024

Stadt Bern

Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Telefon 031 321 60 60
immobilien@bern.ch
www.bern.ch/immobilien

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

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