



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern



Entwicklung Mädergut

Leitbild

Vision und Leitsätze für eine lebendige Nachbarschaft

Genehmigt durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
am 25.02.2022 und den Gemeinderat der Stadt Bern am 17.08.2022

Bearbeitung: Immobilien Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Recht, Jonas Gurtner
Immobilien Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Recht, Stefan Christ
Immobilien Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Recht, Beat Kästli
Generalsekretariat BSS, Fachstelle Sozialplanung, Isabel Marty
Stadtplanungsamt, Bereich Planung, Thilo Jennewein
Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung, Philipp Wigger
Stadtplanungsamt, Bereich Freiraumplanung, Dominik Schetter
Verkehrsplanung, Strategische Verkehrsplanung, Stephan Moser

Vernehmlassung: Eine stadtinterne Ämtervernehmlassung erfolgte vom 20.12.2021 bis 17.01.2022.
Adressat*innen waren: BSS Fachstelle Sozialplanung, PRD Stadtplanungsamt, TVS
Stadtgrün Bern, TVS Verkehrsplanung

Foto Titelseite: vistadoc GmbH, Schwarzenburg, 09.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Ziel und Abgrenzung	5
1.4	Perimeter	5
1.5	Verbindlichkeit	6
2	Vision	7
3	Leitsätze	8
3.1	Leitsatz 1: «Im Mädergut werden bestehende Werte erhalten und neue geschaffen»	8
3.2	Leitsatz 2: «Das neue Mädergut entsteht in Teilgebieten – mit einem Blick für das Ganze»	9
3.3	Leitsatz 3: «Das Mädergut ist ein Wohnort – mit vielfältigen Wohnungs- und Teilhabeangeboten»	10
3.4	Leitsatz 4: «Das Mädergut ist gut durchwegt und mit der Umgebung verknüpft»	11
3.5	Leitsatz 5: «Im Mädergut bestehen offene und vielseitig nutzbare Frei- und Grünräume»	12

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal Mädergut im Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen befindet sich im Eigentum des Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) und des Gfeller-Fonds. Das Areal besteht aus sieben Parzellen mit einer Gesamtfläche von 34'491 m² und umfasst mehrere Wohngebäudegruppen, den Werkhof einer Dachdeckerei sowie zwei an Zwischennutzende vermietete Baracken. Dazu befinden sich auf dem Areal unterschiedliche Freiraumnutzungen.

Der Fonds als Grundeigentümer beabsichtigt auf dem gut erschlossenen Areal Mädergut, das vorhandene Potenzial nutzbar zu machen und schrittweise neuen Wohnraum zu schaffen.

Der Gfeller-Fonds, eine unselbständige Stiftung im Eigentum der Stadt Bern, beabsichtigt, als Grundeigentümer die eigene Parzelle im Baurecht an den Fonds abzugeben oder diesem zu veräußern, und die resultierenden Erträge für die Unterstützung von Klassen der Volksschule der Stadt Bern und für Förderangebote im Interesse der Schülerinnen und Schüler gemäss dem Stiftungszweck zu verwenden.

Im November 2019 wurde Immobilien Stadt Bern (ISB) mit der Erarbeitung einer Immobilien- und Entwicklungsstrategie beauftragt. Als übergeordnetes Dokument dient dazu das vorliegende Leitbild, welches die Vision und fünf Leitsätze der Grundeigentümer für die zukünftige Nutzung und die angestrebte Transformation des Mäderguts formuliert.

1.2 Grundlagen

Mit der Verabschiedung der Wohnstrategie¹ im Oktober 2018 legte der Gemeinderat die wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern fest. In stadteigenen Entwicklungen und Planungen sind die Ziele der Wohnstrategie verbindlich umzusetzen – so auch auf dem Areal Mädergut. Der Fonds orientiert sich darüber hinaus an den Bestimmungen des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern vom Mai 1984² sowie seiner Gesamtstrategie und seinen Teilstrategien vom Dezember 2017³. Die vorgesehenen Entwicklungsmassnahmen werden in jeder Phase auf ihre Konformität mit den Zielen und Strategien des Fonds überprüft.

¹ Wohnstrategie mit Massnahmen, Wohnstadt der Vielfalt, Oktober 2018

² Fondsreglement vom 20. Mai 1984 (Stand: 23. Januar 2004)

³ Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Gesamt- und Teilstrategien, Dezember 2017

Das Areal Mädergut ist im Nutzungszenenplan als Wohnzone W ausgewiesen; im Bauklassenplan als Bauklassen 2 und E. Zur Inwertsetzung der Potenziale des Areals Mädergut und für eine nachhaltige Innenentwicklung ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich. Im übergeordneten Stadtentwicklungskonzept STEK (2016) sind Teile des Areals als «dynamische Gebiete» zum «Umstrukturieren und Erneuern» ausgewiesen. In dynamischen Gebieten wird die Entstehung «neuer, dichter, urbaner Areale und Quartiere» mit einer eigenen Identität angestrebt. Das Mädergut befindet sich zudem in enger Umgebung zum Gebiet «Stadterweiterung West» sowie zu weiteren Gebieten im Siedlungsbestand mit Entwicklungspotenzial. Damit bestehen Berührungspunkte zu weiteren möglichen Entwicklungen im Umfeld.

1.3 Ziel und Abgrenzung

Mit dem vorliegenden Leitbild werden strategische Grundsätze des Fonds für die Weiterentwicklung des Areals Mädergut definiert. Anhand von Leitsätzen wird aufgezeigt, wie die Zielsetzungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und des Gfeller-Fonds, der Wohnstrategie 2018 und des STEK 2016 in der Entwicklung umgesetzt werden sollen.

Die besondere Berücksichtigung der drei Aspekte der Nachhaltigkeit⁴ stellt eine Grundanforderung dar, die für alle Entwicklungsvorhaben des Fonds gilt; sie wird im vorliegenden Leitbild deshalb nicht explizit erläutert.

1.4 Perimeter

Geografisch bezieht sich das Leitbild auf den Entwicklungsperimeter des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und des Gfeller-Fonds, beinhaltend die Parzellen 245, 310, 578, 730, 1741, 1742 und 4171 sowie die Strassenparzelle 4466 (im Eigentum Einwohnergemeinde der Stadt Bern, Tiefbauamt der Stadt Bern [TAB]) im Stadtteil 6.

⁴ Leitbild Nachhaltige Entwicklung Finanzvermögen, 2017 (aktuell in Überarbeitung)

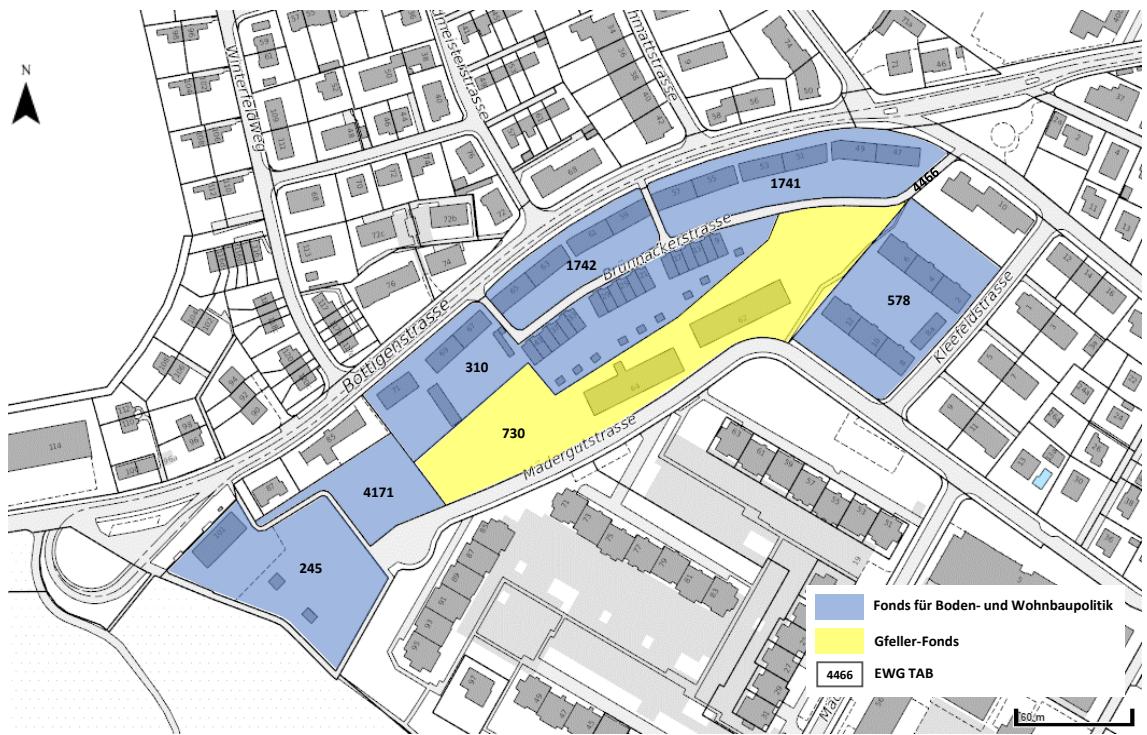


Abb. 1: Entwicklung Mädergut; Parzellen Fonds/Gfeller-Fonds/EWG Bern TAB

1.5 Verbindlichkeit

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik formuliert mit dem vorliegenden Leitbild die strategische Stossrichtung für die zukünftige Entwicklung des Mäderguts. Das Leitbild bildet den übergeordneten Rahmen und dient als Orientierung für die Planungsschritte in allen Teilgebieten und Phasen. Die Vision und Leitsätze sind für die weitere Planung richtungsweisend.

2 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 Winterhale 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 Winterhalenquartiers. 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-Gesellschaft. Stadtgerechte und nachhaltige Mobilitätsformen erhalten auf dem autoarmen Areal ein hohes Gewicht.

3 Leitsätze

3.1 Leitsatz 1: «Im Mädergut werden bestehende Werte erhalten und neue geschaffen»

Die Transformation des Mädergutareals erfolgt über einen längeren Zeitraum hinweg schrittweise in Etappen. Dabei werden bestehende Werte und Qualitäten wie der vorhandene günstige Wohnraum, der gut genutzte Quartierspielplatz oder die starke Durchgrünung in die Entwicklung des Mäderguts bewusst miteinbezogen, gezielt weiterentwickelt und gestärkt. Ergänzend dazu entstehen weitere Wohnangebote, neugestaltete Freiräume und zusätzliche öffentliche und quartierdienliche Nutzungen.

Mit der vorgesehenen schrittweisen Transformation wird beabsichtigt, die Weiterentwicklung des Mäderguts sozialverträglich, durchmischt und bedarfsgerecht zu gestalten. Bewohner*innen, Nutzer*innen und am Entwicklungsprozess Interessierte sollen durch phasengerechte Partizipationsmöglichkeiten in die Transformation miteinbezogen werden.



Abb. 2: Entwicklung Mädergut: Entwicklungsperimeter Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik/Gfeller-Fonds

3.2 Leitsatz 2: «Das neue Mädergut entsteht in Teilgebieten – mit einem Blick für das Ganze»

Die bauliche Weiterentwicklung des Mäderguts erfolgt zeitlich unabhängig in einzelnen Teilgebieten, jedoch immer unter ganzheitlicher Betrachtung des Areals und der Nachbarschaft. Neu errichtete Gebäude und Aussenräume orientieren sich an bestehenden Quartierstrukturen und ergänzen diese ideal, so dass Bestandes- und Neubauten jederzeit ein qualitätsvolles Ganzes ergeben.

Die Erstellung von neuem und kostengünstigem Wohnraum nimmt einen hohen Stellenwert ein, wobei Verdichtungsprojekte, auch durch Ersatzneubauten, in den Teilgebieten mit der geringsten Nutzungsdichte (Teilgebiete Süd und West) zeitlich priorisiert werden. Der Entscheid über den Bestand von Gebäuden mittlerer Nutzungsdichte (Teilgebiete Nord und Ost) wird Gegenstand einer späteren Betrachtung sein.

Damit aus ganzheitlicher Betrachtung für das Mädergut sowie die angrenzenden Quartiere ein Mehrwert entstehen kann, sind – auch auf Kosten bestehender Nutzungen (Familiengärten) – neue gemeinschaftliche und öffentliche Grünflächen im Areal zu schaffen.

Weitere Entwicklungsschritte zu einem späteren Zeitpunkt sind Teil der Transformation.



Abb. 3: Entwicklung Mädergut: Unterschiedliche Teilgebiete - ganzheitliche Betrachtung

3.3 Leitsatz 3: «Das Mädergut ist ein Wohnort – mit vielfältigen Wohnungs- und Teilhabeangeboten»

In Übereinstimmung mit den Zielen des Fonds und der Wohnstrategie der Stadt Bern soll im Mädergut vielfältiger Wohn- und Lebensraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen entstehen.

Angestrebgt wird die Realisierung eines vielfältigen Wohnangebots für Haushalte unterschiedlicher Grösse und Struktur sowie ein hoher Anteil preisgünstiger Wohnungen. Im Fokus steht dabei insbesondere die Schaffung grosser Wohnungen für verschiedenste Familienformen sowie kleinerer Wohneinheiten. Diese ergänzen das auf dem Areal bereits vorhandene GüWR-Wohnungsangebot mit Wohnungen mehrheitlich mittlerer Grösse. Auch in längerfristiger Perspektive soll ein Anteil an GüWR-Wohnungen auf dem Areal erhalten werden.



Abb. 4: Entwicklung Mädergut: Raum für vielfältige Wohnangebote

Zusätzlich zum Wohnen entstehen im Mädergut Flächen für öffentliche Nutzungen wie beispielsweise Basisstufen. Dazu ergänzen quartierorientierte und gemeinschaftliche Nutzungen das Quartier und tragen zu dessen Belebung bei.

3.4 Leitsatz 4: «Das Mädergut ist gut durchwegt und mit der Umgebung verknüpft»

Im Mädergut entsteht für Fußgänger*innen und Velofahrende ein engmaschiges Wegnetz. Das erlaubt eine gute Durchlässigkeit und die Vernetzung mit den umliegenden Quartieren. Die Mädergutstrasse wird als Aufenthalts- und Zugangsort räumlich und funktional gestärkt, was eine attraktive Anknüpfung an das Kleefeld ermöglicht. Die direkten und sicheren Wege motivieren die Bewohnerinnen und Bewohner, sich primär zu Fuß, mit dem Velo und im öffentlichen Verkehr zu bewegen. Sie verzichten deshalb weitgehend auf eigene Autos und profitieren von einem guten Angebot an Veloabstellplätzen.



Abb. 5: Entwicklung Mädergut: Vernetzungspotenzial für das gesamte Quartier

3.5 Leitsatz 5: «Im Mädergut bestehen offene und vielseitig nutzbare Frei- und Grünräume»

Zur Vernetzung des Mäderguts mit der Umgebung tragen neugestaltete öffentliche Räume bei. Zum Statthalterplatz hin und nahe des Rehhaghölzliwaldes bieten sich Möglichkeiten zur Schaffung unterschiedlich ausgestalteter Quartierplätze und Grünflächen als Spiel- und Aufenthaltsorte. Diese öffentlichen Freiräume stehen den Bewohner*innen des Mäderguts, aber auch denjenigen der umliegenden Quartiere zur Verfügung und schaffen Möglichkeiten für Begegnung, Interaktion und Aneignung in und durch die Nachbarschaft.

Innerhalb des Areals können für Bewohnende wie Besucher*innen weitere – sowohl halbprivate als auch öffentlich nutzbare – Freiräume zum Verweilen und Spielen, für gemeinschaftliches Gärtnern, für Sport, Freizeit und Erholung geschaffen werden.



Abb. 6: Entwicklung Mädergut: Freiräume zum Verweilen und Spielen, für Freizeit und Erholung

Im Mädergut wird eine nachhaltig qualitätsvolle und lebenswerte Aussenraumgestaltung angestrebt, welche mit geeigneten Gestaltungen zu einer klimagerechten Stadtentwicklung beiträgt. Entsiegelte Nutzflächen und naturnah ausgestaltete Grünräume stellen ein wichtiges Merkmal der weiteren Entwicklung dar. Wo sinnvoll und möglich werden bereits vorhandene Grünraumelemente und -strukturen bei der Transformation erhalten, ergänzt und integriert.