



Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Bern, 26.02.2026

## Mitwirkung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) 9 – Mädergut

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nimmt die Sozialdemokratische Partei Bümpliz/Bethlehem (SPBB) fristgerecht Stellung zur Zone mit Planungspflicht 9 – Mädergut: Bauordnung der Stadt Bern vom 24. September 2006 (BO; SSSB 721.1); Teilrevision.

### 1 Einleitung

#### Wohnpolitische Bedeutung und Würdigung

Die SPBB unterstützt die Stossrichtung der Arealentwicklung für die Siedlung Mädergut. Angesichts der anhaltenden Wohnungsknappheit in der Stadt Bern ist die geplante Verdoppelung des Wohnungsangebots von heute rund 145 auf etwa 350 Wohnungen wohnpolitisch dringend geboten. Entscheidend ist für uns auch, dass diese Transformation quartier- und sozialverträglich erfolgt. Die im Masterplan vorgesehene etappierte Umsetzung über mehrere Jahre ist dafür zentral.

Für die SPBB ist zudem klar, dass auf städtischem Boden ausschliesslich preisgünstiger Wohnraum entstehen muss – entsprechend der Vorgabe der Stadt, auf ihren Parzellen 100 % gemeinnützige bzw. preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Nur so kann die Arealentwicklung einen wirksamen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts leisten.

Wir anerkennen die sorgfältige und transparente Erarbeitung des Masterplans Arealentwicklung Mädergut vom 10. Dezember 2024 durch Immobilien Stadt Bern und die beteiligten Direktionen. Der Masterplan zeigt überzeugend auf, welches städtebauliche, soziale und ökologische Potenzial im Areal steckt und welche Entwicklungsmöglichkeiten sich daraus ergeben. Er bildet eine solide Grundlage, um die gesellschaftliche und politische Diskussion über die Zukunft des Mäderguts fundiert führen zu können.

#### Grenzen der Verdichtung im aktuellen Entwicklungszyklus

Die SPBB betont, dass Verdichtung durch Ersatzneubauten immer auch Grenzen der Quartierverträglichkeit hat. Die Entwicklungen in Meienegg, Fröschmatt und nun im Mädergut beurteilen wir aus sozialer Sicht als tragbar, weil sie etappiert über mehrere Jahre erfolgen, die bestehenden Mieterschaften nicht auf einen Schlag verdrängen und den sozialen Strukturen des Quartiers Rechnung tragen. Diese drei Areale leisten zusammen einen erheblichen Beitrag zur Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum – und sie beanspruchen die Belastbarkeit des Quartiers bereits stark.

Weitere grossflächige Verdichtungsprojekte im gleichen räumlichen Zusammenhang betrachten wir mit Sorge. Eine zusätzliche bauliche Konzentration würde das Risiko erhöhen, dass preisgünstiger Wohnraum verloren geht, bestehende Mieterschaften verdrängt werden und gewachsene Nachbarschaften destabilisiert werden. Zu viel Verdichtung in kurzer Zeit kann die Lebensqualität beeinträchtigen und zu einem Verlust von sozialem Zusammenhalt führen.

Aus Sicht der SPBB ist es deshalb zentral, dass die Arealentwicklungen im Westen der Stadt koordiniert werden und dass nach den laufenden Projekten eine Phase der Konsolidierung folgt. Nur so kann eine ausgewogene, nachhaltige Entwicklung gewährleistet werden, die die Bedürfnisse aller Generationen berücksichtigt und die sozialen Strukturen langfristig stärkt.

## 2 Einschätzung und Anträge

### Bauliche Richtplanung und Weiterentwicklung

Das stadträumliche Richtkonzept mit dem vorgesehenen Rückbau der Bestandesbauten im Sektor 9.4 «Mädergutstrasse» und der Errichtung kompakter, zeitgemässer Neubauten begrüessen wir. Diese Verdichtung ist städtebaulich nachvollziehbar und sozial verträglich, da sie eine klare räumliche Ordnung schafft und zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum ermöglicht.

Im Sektor 9.6 «Bottigenstrasse» hingegen lässt der Masterplan wie auch die ZPP alle Optionen offen, obwohl die Gebäude an der Bottigenstrasse als beachtenswert eingestuft sind. Aus Sicht der SPBB ist dies problematisch. Die bestehende Baustruktur besitzt sowohl städtebauliche als auch sozialräumliche Qualitäten, die nicht leichtfertig aufgegeben werden sollten. Eine Weiterentwicklung durch Aufstockung, sanfte Verdichtung und Erhalt der Grundstruktur ist aus mehreren Gründen vorzuziehen:

- Der Erhalt bestehender Bauten verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Arealentwicklung erheblich, da graue Energie eingespart wird.
- Sanfte Weiterentwicklung statt Totalabriss schützt bestehende Mieterschaften, stabilisiert Nachbarschaften und verhindert soziale Verdrängung.
- Die bauliche Struktur prägt das historische Ortsbild und trägt zur Identität des Quartiers bei. Eine Weiterentwicklung im Bestand stärkt diese Qualitäten, statt sie zu zerstören.

Aus sozialdemokratischer Sicht ist es zentral, dass Verdichtung nicht automatisch Abriss bedeutet, sondern dass die Stadt konsequent auf nachhaltige, sozialverträgliche und ressourcenschonende Entwicklungsstrategien setzt.

**Antrag 1: Konkret soll die ZPP so angepasst werden, dass die Gebäude im Sektor 9.6 «Bottigenstrasse» nicht zur Disposition gestellt werden, sondern als zu erhaltende und weiterzuentwickelnde Baustruktur festgelegt werden.**

### Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

Die SPBB unterstützt grundsätzlich die Idee, im Rahmen von Arealentwicklungen gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorzusehen. Solche Angebote können zur Belebung des Quartiers, zur sozialen Integration und zu einer offenen, durchmischten Nutzung beitragen. Auch im Mädergut ist es sinnvoll, bestehende Einrichtungen wie die Kindertagesstätte und die Tagesschule im Quartier zu halten.

Gleichzeitig stellen wir den Bedarf nach zusätzlichen publikumsorientierten Nutzungen an diesem Standort kritisch in Frage. Das Areal liegt in unmittelbarer Gehdistanz zu bestehenden Angeboten entlang der Bottigenstrasse (Bäckerei, Blumenladen, Metzgerei u. a.), Bachmätteli, zur Fussgängerzone Bümpliz sowie zum Zentrum Kleefeld. Bereits heute stehen in diesen Bereichen Ladenflächen leer. Vor

diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob weitere kommerzielle oder publikumsorientierte Nutzungen im Mädergut tatsächlich einen Mehrwert schaffen oder ob sie bestehende Strukturen konkurrenzieren und deren wirtschaftliche Tragfähigkeit schwächen würden.

Aus Sicht der SPBB ist es daher notwendig, vor der definitiven Festsetzung der ZPP zu klären, ob ein realer Bedarf für zusätzliche publikumsorientierte Nutzungen besteht. Sollte sich kein klarer Bedarf ergeben, sind Alternativen wie zusätzlicher Wohnraum oder gewerbliche Arbeitsplatznutzungen ernsthaft zu prüfen, die dem Standort langfristig mehr Stabilität und Nutzen bringen.

**Antrag 2: Vor der definitiven Festsetzung der ZPP Mädergut ist eine Bedarfsanalyse zu den vorgesehenen publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen durchzuführen. Ergibt sich kein klarer Bedarf, ist auf zusätzliche publikumsorientierte Nutzungen zu verzichten und stattdessen Wohnraum oder gewerbliche Nutzungen vorzusehen.**

### **Familiengärten und gemeinschaftliche Freiräume**

Die bestehenden Familiengärten an der Mädergutstrasse haben einen hohen sozialen, ökologischen und nachbarschaftlichen Wert. Sie bieten niederschwellige Erholungs- und Produktionsflächen, fördern Begegnungen und stärken die Biodiversität im dicht bebauten Quartier. Mit der geplanten Überbauung gehen diese Qualitäten verloren, weshalb ein vollwertiger Ersatz innerhalb der Siedlung zwingend ist.

Aus Sicht der SPBB sollen die Familiengärten nicht ausgelagert, sondern integraler Bestandteil der neuen Siedlung bleiben. Ersatzflächen können in Form offener, kreativer Gemeinschaftsgärten realisiert werden – etwa durch Pflanzplätze, gemeinschaftliche Gartenhöfe, Heckengartenzimmer oder produktive Dachgärten. Entscheidend ist, dass die Gesamtfläche mindestens gleich gross bleibt und weiterhin für eine breite Bevölkerung zugänglich ist. Eine solche Lösung stärkt die soziale Durchmischung, verbessert die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Arealentwicklung und trägt zu einem lebendigen, identitätsstiftenden Freiraum bei.

**Antrag 3: Für die aufgehobenen Familiengärten an der Mädergutstrasse sind innerhalb der neuen Siedlung vollwertige Ersatzflächen in Form offener, kreativer Stadtgärten bereitzustellen. Die Ersatzfläche muss mindestens gleich gross sein und soll als integraler Bestandteil der Siedlung ausgestaltet werden.**

### **Parkierung: fehlende Festlegungen in der ZPP und vorgeschlagenen Lösung**

In der ZPP fehlen konkrete Bestimmungen zur Parkierung, weshalb die Aussagen des Masterplans zentral sind. Dieser sieht vor, dass anstelle einer Tiefgarage auch oberirdische Parkieranlagen möglich sind. Als Standort wird der Bereich südlich der Tramwendschleife genannt, wo sich heute die Dachdeckerei befindet. Dieser Ort liegt am Rand des Areals, ist bereits durch Verkehrsinfrastruktur geprägt und steht nicht in Konkurrenz zur Wohnnutzung.

Grundsätzlich setzt sich die SPBB dafür ein, Parkieranlagen unterirdisch zu realisieren, um oberirdische Flächen für Freiraum, Biodiversität und Aufenthaltsqualität zu sichern. Im Mädergut ist jedoch nachvollziehbar, dass die topografischen Verhältnisse den Bau einer Tiefgarage unter Umständen sehr teuer machen würden. Dies würde die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum erheblich erschweren und den sozialpolitischen Zielen der Arealentwicklung widersprechen.

Wichtig bleibt, dass die Parkierung massvoll dimensioniert wird und keine Überkapazitäten entstehen. Die bestehenden Parkierungsangebote in den angrenzenden Arealen, insbesondere entlang der Mädergutstrasse, müssen in die Berechnung einbezogen werden, damit die Siedlung autoarm bleibt und die Kosten tief gehalten werden.

Eine oberirdische, entsiegelte und ökologisch hochwertige Lösung ist im spezifischen Kontext des Mäderguts sinnvoll. Sie kann folgende Qualitäten vereinen:

- wasserdurchlässige, begrünte Flächen zur Verbesserung der Klimaresilienz
- Photovoltaikanlagen zur lokalen Energieproduktion
- flexible, rückbaubare Strukturen für zukünftige Mobilitätsbedürfnisse
- geringere Baukosten zugunsten von preisgünstigem Wohnraum

Diese Lösung ist im spezifischen Kontext des Mäderguts sozial, ökologisch und wirtschaftlich sinnvoller als eine Tiefgarage – ohne den grundsätzlichen Anspruch der SPBB auf hochwertige Freiraumgestaltung aufzugeben.

**Antrag 4: Bei der Berechnung des Bedarfs sind die bestehenden Parkierungsangebote in den angrenzenden Arealen – insbesondere entlang der Mädergutstrasse – verbindlich einzubeziehen. Die Parkierung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken, um eine autoarme, quartierverträgliche und kostengünstige Siedlungsentwicklung sicherzustellen.**

**Antrag 5: Die ZPP ist so anzupassen, dass für die oberirdische Parkierungsanlage klare ökologische Mindeststandards festgelegt werden. Konkret soll die Parkierungsfläche**

- entsiegelt und wasserdurchlässig ausgestaltet werden,
- begrünt werden,
- mit einer Photovoltaikanlage überdeckt werden,
- als rückbaubare, flexible Struktur definiert werden.

### 3 Klärungsbedarf und Fragen

#### **Fragwürdiges Verdichtungspotenzial im Sektor 9.3 «Kleefeldstrasse»**

Im Sektor 9.3 an der Kleefeldstrasse besteht aus Sicht der SPBB erheblicher Klärungsbedarf. Die dortigen Mehrfamilienhäuser wurden erst kürzlich saniert und befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Dennoch weist der Masterplan lediglich auf ein «langfristiges Potenzial» hin, ohne zu präzisieren, welche Art von Entwicklung überhaupt gemeint ist und weshalb sie notwendig sein sollte. Diese Unschärfe ist problematisch, zumal die Gebäude bereits heute kompakt und ausreichend dicht sind.

Die ZPP sieht für den Sektor eine mögliche Erhöhung der Geschossflächen von 4'497 m<sup>2</sup> auf bis zu 7'000 m<sup>2</sup> GF vor. Eine solche Ausweitung würde jedoch bedeuten, dass funktionstüchtige, sanierte und sozial gut eingebettete Wohnhäuser erneut infrage gestellt werden. Dies wirft mehrere grundlegende Fragen auf:

- Warum sollen kürzlich investierte Mittel in Sanierungen durch einen erneuten Eingriff entwertet werden?
- Wie rechtfertigt die Stadt zusätzliche graue Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen, wenn der Bestand energetisch ertüchtigt und weiter nutzbar ist?
- Welche Auswirkungen hätte ein erneuter Eingriff auf die Mieterschaft, die Wohnsicherheit und die Quartierstrukturen?
- Worin besteht das «langfristige Potenzial» konkret und ist es überhaupt sinnvoll, dieses auszuschöpfen?

Aus Sicht der SPBB spricht vieles dafür, den Sektor 9.3 als Bestand weiterzuentwickeln, statt ihn erneut für Ersatzneubauten zu öffnen. Eine Anpassung der ZPP ist daher angezeigt, damit Erhalt, Aufstockung und sanfte Verdichtung als primäre Entwicklungsstrategie festgelegt werden.

**Frage 1: Welche konkreten Ziele verfolgt die Stadt mit dem im Masterplan erwähnten «langfristigen Potenzial» im Sektor 9.3, und wie wird begründet, dass trotz kürzlich erfolgter Sanierungen eine zusätzliche bauliche Ausnutzung bis 7'000 m<sup>2</sup> GF notwendig und sinnvoll sein soll, insbesondere im Hinblick auf Klimabilanz, Wertvernichtung und soziale Verträglichkeit?**

Wir danken herzlich für die Prüfung unserer Anregungen und Bemerkungen und verbleiben mit freundlichen Grüßen