

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach  
3001 Bern

Bern, 11. März 2026

Mieterinnen- & Mieterverband Kanton Bern  
Monbijoustrasse 61  
3007 Bern

031 378 21 21  
[mv@mvbern.ch](mailto:mv@mvbern.ch)  
[www.mvbern.ch](http://www.mvbern.ch)

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir im Rahmen der Mitwirkung «Mädergut: Änderung des Zonenplans und Teilrevision der Bauordnung» Stellung und danken Ihnen für die Einladung.

Wir bitten Sie um eine wohlwollende Prüfung unserer Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

Brigitte Hilty Haller und Rahel Ruch  
Co-Präsidium Regionalgruppe Bern und Umgebung des Mieterinnen- und Mieterverbands

### Generelle Einschätzung

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Innenverdichtung. Im Kontext von Wohnungsnot und steigenden Mietzinsen ist die Absicht des Gemeinderats, im Mädergut durch Verdichtung mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, begrüssenswert. Gleichzeitig reiht sich das Mädergut in eine Vielzahl von Bau- und Sanierungsprojekten im Berner Westen ein, die zusammengenommen Verdrängungseffekte begünstigen können und negative Auswirkungen auf die Mietzinse insgesamt haben können. Der Einbezug der Menschen und Vereine im Quartier, der sorgfältige Umgang mit den heutigen Mieter\*innen im Mädergut sowie eine konsequente Ausrichtung auf gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum sind entscheidend für eine nachhaltige und sozialverträgliche Arealentwicklung.

Die Voraussetzungen dafür sind im Mädergut aus Sicht des MV Bern gut, wenn folgende Anträge in der Änderung des Zonenplans und der Teilrevision der Bauordnung sowie im weiteren Prozess der Arealentwicklung berücksichtigt werden:

### Detailbemerkungen und Anträge

Richtprojekt mit Erhalt der Bestandsbauten an der Bottigenstrasse (Antrag) Der Masterplan sieht zwei Richtkonzepte mit verschiedenem Umgang mit den bestehenden Bauten an der Bottigenstrasse (Sektor 9.6.) vor. Wir unterstützen die Lösung mit Erhalt und sanfter Weiterentwicklung der Bestandsbauten an der Bottigenstrasse. Davon erhoffen wir uns tiefere

Mietpreise als bei Ersatzneubauten und eine sozialverträgliche Lösung, bei der die heutigen Mieter\*innen einbezogen werden können.

**Antrag:** Die Variante der Verdichtung ohne Abriss an der Bottigenstrasse ist im Zonenplan und im Anhang III der Bauordnung festzuhalten. Die Variante Neubauten ist zu streichen.

### **Vorbildhafter Umgang mit heutigen Mieter\*innen (Antrag)**

Auch mit Erhalt der Häuser an der Bottigenstrasse hat die Arealentwicklung im Mädergut für die heutigen Bewohner\*innen grosse Auswirkungen. Die Mieter\*innen, deren Wohnungen für Ersatzneubauten abgerissen werden (9.4.) oder die durch Sanierungen ihre Wohnung verlieren, werden eine neue Wohnung suchen müssen.

Die meisten Wohnungen auf dem Mädergut sind heute im GüWR-Segment (144 von rund 160 Wohnungen), was darauf hinweist, dass die Bewohnenden ohne weitere Unterstützung einen schweren Stand in der Wohnungssuche haben werden.

**Antrag:** Alle Mieter\*innen erhalten ein Rückkehrrecht im Falle einer Kündigung. Die Stadt stellt ihnen eine für sie bezahlbare Wohnung im angestammten Quartier zur Verfügung. Wenn gewünscht oder benötigt, wird den Betroffenen Unterstützung bei der Wohnungssuche gewährt.

### **GüWR-Wohnungen beibehalten oder neu schaffen (Antrag)**

Auf dem Areal befinden sich 144 Wohnungen im GüWR-Segment. Gemäss Masterplan ist auf dem Areal künftig mindestens diese Anzahl GüWR-Wohnungen bereitzustellen (als Wohnungen der Mietsegmente GüWR und GüWR-Neubau, S. 19). In den ZPP-Vorschriften findet sich jedoch keine entsprechende Regelung.

**Antrag 1:** Da das Segment GüWR-Neubau bei höheren Vermögens- und Einkommenslimiten ansetzt und die Mieten weniger reduziert werden, müssen die abgebauten "normalen" GüWR-Wohnungen zwingend anderswo kompensiert werden, da die Stadt insgesamt noch immer zu wenig GüWR-Wohnungen hat.

**Antrag 2:** Aufnahme Erhalt der Anzahl GüWR-Wohnungen im Areal in ZPP-Vorschriften. Es ist mindestens die Hälfte der neuen Wohnungen im Segment GüWR, bzw. GüWR Neubau zu vermieten.

### **Sektor 9.4: 100% gemeinnützig oder genossenschaftlich bauen! (Antrag)**

Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wieso im Sektor 9.4 nur 60% preisgünstige oder genossenschaftliche Wohnungen geplant sind. Der Bedarf nach günstigem Wohnraum ist in der Stadt Bern riesig. Die Stadt muss vorangehen und den städtischen Boden für den gemeinnützigen Wohnungsbau nutzen. Deshalb sei das gesamte Areal in Kostenmiete zu vermieten.

**Antrag:** Im Sektor 9.4 seien 100 % als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Trägerschaften zu erstellen, zu erhalten und dauerhaft in Kostenmiete zu vermieten.

### **Kostengünstiges Bauen einfordern (Antrag)**

Bezahlbare Mieten entstehen durch kostengünstiges Bauen. Die Stadt Bern kann dies von allfälligen Baurechtsträgerschaften einfordern. Dazu soll sie bei der Baurechtsvergabe Höchstmietzinse festlegen, wie sie dies bei anderen Projekten bereits erfolgreich umgesetzt hat.

**Antrag:** Bei den Baurechtsvergabeverfahren werden Höchstmietzinse festgelegt und/oder der erwartete Mietzins spielt in den Kriterien für die Baurechtsvergabe eine prioritäre Rolle.

**Etappierung festschreiben (Antrag)**

Damit die Arealentwicklung sozialverträglich geschieht, ist eine Etappierung unumgänglich. Sie ermöglicht es dem Quartier, sich langsam zu entwickeln und wer in späteren Phasen von einer Kündigung der Wohnung betroffen ist, hat die Möglichkeit, in eine neu erstellte Wohnung auf dem gleichen Areal umzuziehen.

**Antrag:** In den ZPP-Vorschriften sei die Etappierung der Arealentwicklung festzuschreiben.

**Einbezug der heutigen Bewohnenden sicherstellen (Antrag)**

In den nächsten Jahren ist es entscheidend, dass die Quartierbevölkerung frühzeitig über die nächsten Schritte informiert und in die weitere Arealentwicklung und Gestaltung einbezogen wird und in die weitere Arealentwicklung und Gestaltung einbezogen wird. Dies steigert die Akzeptanz des Verdichtungsprozesses und mindert Unsicherheiten und Ängste der Bewohnenden.

**Antrag:** Der Einbezug der Bewohnenden und des Quartiers in die weitere Arealentwicklung ist als Grundprinzip für eine nachhaltige und sozialverträgliche Arealentwicklung festzuhalten und in den kommenden Jahren vorbildlich umzusetzen. Dabei sind auch neue Formen, wie aufsuchende Partizipation zu prüfen.