Mehrwertabgabe

Da wir auf unserem Areal durch die neuen Zonenvoschriften erheblich mehr bauen dürfen, erlangt der Landbesitz einen höheren Wert. Das Land kann besser genutzt werden, wir können deutlich mehr Wohnungen erstellen. Allerdings ist diese Wertvermehrung nicht umsonst zu haben: Wir schulden der Stadt und der Öffentlichkeit für den uns zufallenden Planungsmehrwert eine gesetzliche Mehrwertabgabe. Diese wurde aufgrund einer in Auftrag gegebenen Marktanalyse ermittelt und mit der Stadt vorvereinbart. Die Abgabepflicht tritt dann zusammen mit den neuen Nutzungsvorschriften in Kraft.

Mietzins-begrenzung

Gleichzeitig wird in den Vorschriften verankert, dass unsere Neubebauung Wohnraum im preisgünstigen Segment bieten soll. Wir verpflichten uns dazu mit einer Vereinbarung gegenüber der Stadt Bern, die Anfangsmietzinse in der Höhe zu begrenzen. Der Stadt sind diese dann mit einer Kontrollrechnung vorzulegen. Dies ist auch unser statutarischer Wille.

Erwerb Eckliegenschaft

An den Planungsarbeiten, Gutachten und Vereinbarungen sind jeweils alle Grundeigentümer der Zone mit Planungspflicht «ZPP Fröschmatt» beteiligt, auch die Eigentümerschaft des Eckhauses Bottigenstrasse/Fröschmattstrasse. Wir sind froh – und durften das bereits an der vergangenen Generalversammlung verkünden –, dass wir das kleine Eckhaus mit dem ehemaligen Laden erwerben konnten. Wir können die Planung nun mit weniger Partnern zielgerichteter verfolgen und gleichzeitig dürfen wir mit den Bewohnern ein interessantes Kollektiv in unseren Reihen willkommen heissen.

Exkursion

Um nicht nur an abstrakten Vorschriften und Papieren zu arbeiten, haben wir mit dem Planungsgremium auch eine Exkursion zu realisierten neueren Siedlungen unternommen, um uns Vorstellungen von Umsetzungen zu machen, Möglichkeiten, Potenziale zu entdecken und auch um Risiken zu erkennen, Praxis zu erfahren. Interessante und aufschlussreiche Führungen geben uns Erfahrungen mit und dienen uns allen Beteiligten für die gegenseitige Abstimmung unserer Sichtweisen.

Planungsschritte

Da die Zonenvorschriften mit den Rahmenbedingungen und den entsprechenden Vereinbarungen nun bereit sind, startet die Stadt Bern den Vorlauf zur Volksabstimmung: mit dem Entscheid der Stadtregierung noch diesen Herbst, der öffentlichen Auflage nach dem Jahreswechsel sowie der Behandlung im Parlament, dem Stadtrat im nächsten Jahr. Die Planung wird öffentlich diskutiert werden, vielleicht hier und dort auch anecken, dies gehört zu unseren demokratischen Prozessen.

Öffentliche Diskussion

Selbstverständlich stellen wir uns den auftauchenden Fragen und freuen uns auf die Beiträge in Diskussionen, welche uns für die Konkretisierung unserer Absichten weiterhelfen. Unsere Haltung ist und bleibt diesbezüglich eine zurückhaltende und offene, gepaart mit einem engagierten Eintreten für unsere gemeinschaftlichen und sozialen Werte und Ziele. Wir sind sicher, wir werden die Leute echt überzeugen und die Einwohner der Stadt in der Volksabstimmung für uns gewinnen.

Baugenossenschaft
Pro Familia Kirchacker

Info-Treffen
Mittwoch
25. Nov. 2026
18:30 Uhr Kirchgemeindehaus Bümpliz



Baugenossenschaft
Pro Familia Kirchacker
Heimstrasse 72
3018 Bern

www.pro-familia-kirchacker.ch

Info-Treffen
Mittwoch
25. Nov. 2026
18:30 Uhr Kirchgemeindehaus Bümpliz

Newsletter Nr. 7
Oktober 2026

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Mieterinnen und Mieter

Es ist uns ein Anliegen, euch im Fortgang unseres Bauvorhabens aufzudatieren und euch die vorliegenden und notwendigen Informationen zukommen zu lassen. Auch wenn es ruhig zu sein scheint, tut sich einiges und vielleicht habt ihr es im Titel bemerkt – wir nennen unser Projekt jetzt neu Siedlungsentwicklung «Fröschmattstrasse».

Weil sich unsere Siedlung, welche einmal auf dem Kirchacker geplant war, tatsächlich an der Fröschmattstrasse befindet. Sie liegt in der «Fröschmatt» und wird mit ihrem Namen als neuer Quartierteil die Umgebung beeinflussen und neu prägen. Wir wollen uns damit auch unserer aktiven Rolle als Gestalterin eines zwar kleinen, aber für Bümpliz wichtigen Teils der Stadt bewusst zeigen.

Wir sind als Baugenossenschaft aktiv in der Stadt- und Quartiergestaltung. Ihr alle seid aktiv im Quartierleben und als Genossenschaft wollen wir euch Beteiligung und Teilhabe am Entstehen der neuen Siedlung bieten. Und wenn die Siedlung dann steht: Entfaltungsmöglichkeiten und Lebensraum, eine Organisation für den Betrieb, einen Rahmen für Aktivitäten, Raum für Nachbarschaft.

Nachbarschaft ist immer vorhanden, sie ergibt sich quasi von selbst. Daraus sollten wir schöpfen. Wir wollen uns (noch) näher kennen lernen: Persönlichkeiten, Wissen, Kompetenzen, Interessen austauschen, darin Gemeinsamkeiten erkennen und Engagement wecken. Fähigkeiten entwickeln, um die anstehenden Veränderungen anzugehen. Die Fröschmattstrasse wird sich grundlegend wandeln und wir wollen diesen Prozess mit Mitgliedern der Genossenschaft zusammen und mit gegenseitiger Unterstützung bewältigen. Man könnte das «Ermächtigung» oder «Befähigung» nennen.

Wir sind interessiert, einen Personenpool zu finden, Gruppen zu bilden. Spurgruppen könnte man das nennen, um uns abzustimmen, Kontakt herzustellen, uns besser und direkter zu organisieren.

Wir laden euch deshalb herzlich ein zu einem Treff und Austausch am:
Mittwoch, 25. November 2026 um 18:30 Uhr im Kirchgemeindehaus Bümpliz

Wir wollen konkret werden, uns formieren und organisieren. Kommt alle, wenn ihr könnt.

Herzliche Grüsse
Thomas Lehmann, Projektleiter



uns orientieren und organisieren:

Wer macht was?

Was mit wem?

Was wofür wann?

Wer hilft wo?

Kantonale Vorprüfung

Es hat ein wenig Zeit gebraucht für die kantonale Vorprüfung der Vorschriften der neuen Zone mit Planungspflicht, welche uns die Erneuerung und Verdichtung unserer Siedlung erlauben wird. Die Realisierung verzögert sich entsprechend und wir rechnen damit, die Bauarbeiten 2031 zu beginnen und bis 2034 fertigzustellen. Dies liegt nicht nur in unserer Hand, aber wir wollen nach Kräften dazu beitragen und uns die Ziele entsprechend setzen.

Neue Projektleitung

Die letzte Zeitspanne haben wir genutzt, um uns mit dem erneuerten Vorstand in die Rahmenbedingungen und Prozesse einzuarbeiten. Wir haben dabei unsere gesellschaftliche und gemeinnützige Haltung konkretisiert und in die Planungsgremien eingebracht. Als neuer Projektleiter der Siedlungsentwicklung hat Thomas Lehmann die laufenden Geschäfte von Robert Gugger übernommen. Robert Gugger hat uns hervorragend dokumentiert und wir bedanken uns für seine wertvolle Arbeit herzlich.

Archäologische Grabungen

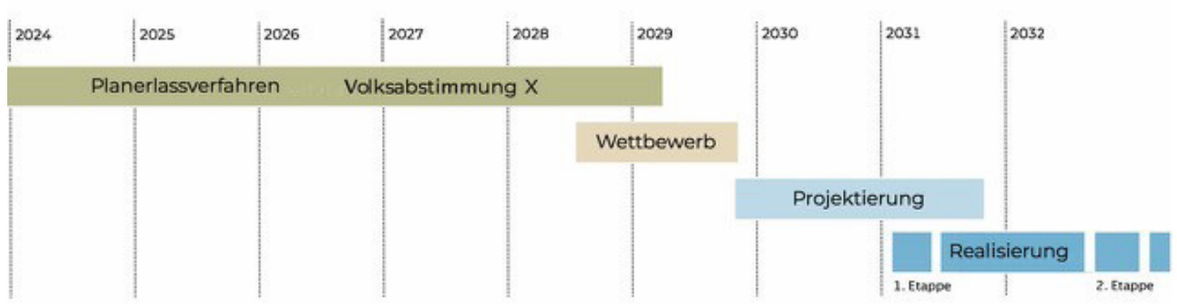
Auf Ende 2025 hat der Kanton seine Anmerkungen doch noch gemacht, welche das Stadtplanungsamt nun in die Vorschriften der ZPP übernommen hat. Insbesondere hat der archäologische Dienst des Kantons Sondier- und allenfalls Rettungsgrabungen angeordnet, welche mindestens ein Jahr vor Baubeginn durchgeführt werden müssen. Wir lassen dies in die Terminplanung einfliessen. Dazu verpflichtet uns der Kanton vorsorglich, unser Augenmerk bereits frühzeitig auf den Baumbestand zu legen und dessen Schutzwürdigkeit mit einem Gutachten zu prüfen.

Planungseckwerte

Gleichzeitig formuliert das Stadtplanungsamt die städtischen Rahmenbedingungen und Eckwerte. Damit wir die gewünschte und auch erforderliche Mehrnutzung auf dem Areal erhalten, werden wir von der Stadt Bern auf ihre Prinzipien verpflichtet. Diese umfassen eine sensible Haltung insbesondere bezüglich Stadtklima und Biodiversität im Aussenraum, ein zukunftsgerichtetes und umfangreiches Angebot an Velo-Abstellplätzen sowie ebenfalls möglichst den Erhalt der wichtigsten grossen Bäume auf dem Planungsareal.

Gutachten Baumbestand

Dazu haben wir diesen Frühling zusammen mit den Planungspartnern ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches nicht nur die Zahl, Art und Grösse der Bäume kartiert, sondern auch Auskunft gibt, wie dienlich die zahlreichen Bäume als «Habitat» für andere Arten sind: als Lebensraum für Kleintiere, Vögel, Insekten; als Lebensgrundlage für andere Pflanzen, Pilze und Flechten. Zahlreiche Bäume sind als Habitatbaum erfasst worden. Gegenwärtig laufen die Abklärungen mit der Abteilung Freiraum des Stadtplanungsamtes über den Umgang mit den Habitatbäumen in der Planung und Realisierung.
Wir werden in einem späteren Newsletter auf die Thematik Biodiversität eingehen.



Projektablauf, Stand Oktober 2026