

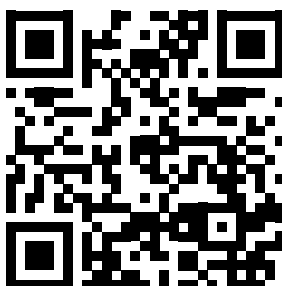
**DOKUMENTATION ZUR AUSSERORDENTLICHEN
GENERALVERSAMMLUNG VOM 12. SEPTEMBER 2025**

**DOCUMENTATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE DU 12 SEPTEMBRE 2025**

- A. BAUKREDIT FÜR DIE ENERGETISCHE SANIERUNG DER
SIEDLUNG CHAMPAGNE**
- B. VERLÄNGERUNG DER BAURECHTSVERTRÄGE FÜR
DIE PARZELLEN IN DER SIEDLUNG CHAMPAGNE**
- A. CRÉDIT DE CONSTRUCTION POUR LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE DU LOTISSEMENT CHAMPAGNE**
- B. PROLONGATION DES CONTRATS DE DROIT DE
SUPERFICIE POUR LES PARCELLES DU LOTISSEMENT
CHAMPAGNE**



Weitergehende Dokumente zur energetischen Gesamtsanierung und zur Erneuerung der Baurechtsverträge der Siedlung Champagne können hier heruntergeladen werden.
Des documents complémentaires sur la rénovation énergétique complète et le renouvellement des contrats de droit de superficie du lotissement Champagne peuvent être téléchargés ici :



www.co-dex.ch/biwog



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

WALDRAINSTRASSE 63
CRÊT-DU-BOIS 63
2503 BIEL/BIENNE

032 365 21 45
info@biwog.ch
www.biwog.ch

INHALT

A: BAUKREDIT FÜR DIE ENERGETISCHE SANIERUNG DER SIEDLUNG CHAMPAGNE

A: CRÉDIT DE CONSTRUCTION POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOTISSEMENT CHAMPAGNE

1.	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	4
	L'ESSENTIEL EN BREF	5
2.	WORÜBER WIRD ABGESTIMMT?	6
	L'OBJET DU VOTE ?	7
3.	DAS SANIERUNGSPROJEKT IM DETAIL	6
	LE PROJET DE RÉNOVATION EN DÉTAIL	7
4.	TERMINE	8
	CALENDRIER	9
5.	KOSTEN	10
	COÛTS	11
6.	AUSWIRKUNGEN	12
	EFFETS	13
7.	ARGUMENTE FÜR DAS PROJEKT	14
	ARGUMENTS EN FAVEUR DU PROJET	15
8.	DIE ABSTIMMUNGSFRAGE	14
	LA QUESTION SOUMISE AU VOTE	15
9.	AUSSENRAUM	16
	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	17

B. VERLÄNGERUNG DER BAURECHTSVERTRÄGE FÜR DIE PARZELLEN IN DER SIEDLUNG CHAMPAGNE

B. PROLOGATION DES CONTRATS DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LES PARCELLES DU LOTISSEMENT CHAMPAGNE

1.	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	18
	L'ESSENTIEL EN BREF	19
2.	WORÜBER WIRD ABGESTIMMT?	18
	L'OBJET DU VOTE	19
3.	ARGUMENTE FÜR DIE VERLÄNGERUNG	20
	ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA PROLONGATION	21
4.	DIE ABSTIMMUNGSFRAGE	20
	LA QUESTION SOUMISE AU VOTE	21
	 FACHBEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN	 22
	TERMES TECHNIQUES ET ABRÉVIATIONS	23

A: **BAUKREDIT FÜR DIE ENERGETISCHE SANIERUNG DER SIEDLUNG CHAMPAGNE**

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT ist Eigentümerin der Siedlung Champagne in Biel. Die charakteristische Stadtrandsiedlung mit 32 Reiheneinfamilienhäusern wurde in der Zwischenkriegszeit nach den Plänen des Bieler Architekten Eduard Lanz erbaut. Sie stammt aus den Jahren 1929/30 und weist einen hohen architekturhistorischen Wert auf.

Die Siedlung Champagne wird im Jahr 2029 100 Jahre alt. Die Liegenschaften wurden durch die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT immer wieder instand gesetzt und unterhalten, aber eine grosszyklische Sanierung gab es nie. Im Jahr 2020 wurde eine umfassende Zustandsanalyse durchgeführt.

Energetische Sanierung der Siedlung

Die Analyse (inkl. GEAK+) zeigt: Eine Sanierung ist unumgänglich. Der Sanierungsbedarf ist altersbedingt bei verschiedenen Bauteilen vorhanden. Zudem soll die Siedlung möglichst fossilfrei betrieben werden. Das Investitionsvolumen für die geplante energetische Sanierung ist mit CHF 9.25 Millionen hoch.

Anschluss an die Fernwärme

Hinzu kommt, dass die Baurechtsverträge in der Siedlung Champagne mit der Stadt Biel 2029/2030 auslaufen. Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT muss die Verträge daher erneuern. In den Baurechtsbedingungen ist festgehalten, dass bei allen Sanierungen, Investitionen, Erweiterungen und Neubauten die Vorgaben gemäss dem Reglement für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Biel zu beachten und entsprechende Massnahmen umzusetzen sind. Wenn sich in der Nähe ein Wärmeverbund mit erneuerbarer Energie befindet und der Betreiber Marktkonditionen bietet, muss sich der Baurechtsnehmer bei einem Heizungswechsel diesem Verbund anschliessen.

Am 18. Dezember 2023 beschloss der biwog-Vorstand das Umsetzungskonzept mit dem Rahmenkredit «Investition 2024–2029» für die energetische Sanierung der Siedlung Champagne.



Siedlung Champagne heute / Lotissement Champagne aujourd'hui

A: CRÉDIT DE CONSTRUCTION POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU LOTISSEMENT CHAMPAGNE

1. L'ESSENTIEL EN BREF

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog est propriétaire du lotissement Champagne à Bienne. Ce lotissement caractéristique de la périphérie urbaine, composé de 32 maisons mitoyennes, a été construit dans l'entre-deux-guerres sur les plans de l'architecte biennois Eduard Lanz. Datant des années 1929/30, il présente une grande valeur en termes d'histoire architecturale.

En 2029, le lotissement Champagne fêtera ses 100 ans. Les immeubles ont été régulièrement entretenus et remis en état par la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog, mais ils n'ont jamais fait l'objet d'une rénovation d'envergure à long cycle. En 2020, une analyse approfondie de l'état du bâti a été réalisée.

Rénovation énergétique du lotissement

L'analyse (y compris le CECB+) montre qu'une rénovation est désormais incontournable : en raison de leur âge, plusieurs éléments de construction doivent être renouvelés. Le lotissement devrait en outre être exploité autant que possible sans recours aux énergies fossiles. Le volume d'investissement prévu pour la rénovation énergétique, 9,25 millions de francs, est élevé.

Raccordement au chauffage à distance

À cela s'ajoute le fait que les contrats de droit de superficie conclus avec la Ville de Bienne pour le lotissement Champagne arriveront à échéance en 2029/2030. La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog doit donc les renouveler. Les conditions fixées par le droit de superficie prévoient que lors de toute rénovation, tout investissement, toute extension et toute nouvelle construction, les prescriptions du Règlement de la Ville de Bienne sur la protection du climat et l'adaptation aux changements climatiques doivent être respectées, et les mesures correspondantes mises en œuvre. Lorsqu'un réseau de chaleur à énergie renouvelable se trouve à proximité, et que son exploitant propose des conditions conformes au marché, le titulaire du droit de superficie est tenu de s'y raccorder en cas de remplacement du système de chauffage.

Le 18 décembre 2023, le comité de la biwog a adopté le concept de mise en œuvre avec le crédit-cadre « Investissement 2024-2029 » pour la rénovation énergétique du lotissement Champagne.



Fassadenpaal, 1928 / Plan de façade, 1928

2. WORÜBER WIRD ABGESTIMMT?

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT hat die Absicht, die Siedlung Champagne gesamtheitlich und energetisch zu sanieren, damit sie auf einer soliden baulichen Grundlage in die Zukunft geführt werden kann. Ziel ist es, die Sanierungen im bewohnten Zustand umzusetzen. So muss niemandem gekündigt werden. Die energetische Sanierung umfasst das Sanieren der Gebäudehülle sowie das Ersetzen

der Wärmeerzeugung. Mit diesen Massnahmen soll die Siedlung CO₂-neutral werden und um zwei GEAK-Klassen aufsteigen.

Das Projekt sieht eine energetische Sanierung vor, die Anpassungen bei Bauteilen an der Fassade und in der Umgebung einschliesst.

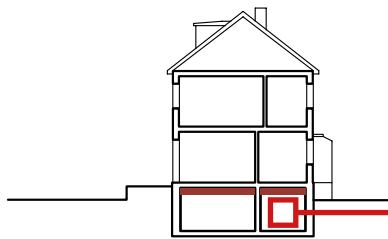
3. DAS SANIERUNGSPROJEKT IM DETAIL

Ausgangslage

Die Gebäude weisen aktuell bezüglich Gebäudehülle eine GEAK-Effizienzklasse zwischen E und G und bezüglich Gesamtenergie zwischen D und F auf. Der energetische Zustand der Gebäudehülle ist mittelmässig bis schlecht. Die 32 Reihenhäuser haben Gasheizungen mit Boilern, die elektrisch oder mit Gas gespeist werden. Der Einsatz fossiler Energien ist nicht mehr zeitgemäss, weshalb eine entsprechende Sanierung angezeigt ist.

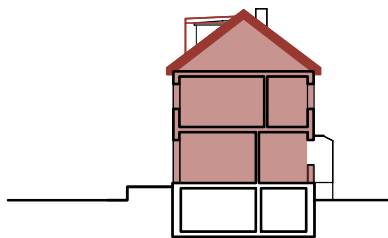
Projektierte Massnahmen

Die biwog will die Siedlung Champagne energetisch sanieren, damit sie auf einer guten baulichen Grundlage in die Zukunft geführt werden kann. Mit der Sanierung soll die Siedlung CO₂-neutral werden und alle Reiheneinfamilienhäuser um mindestens zwei GEAK-Klassen aufsteigen. Um den GEAK-Klassenanstieg zu ermöglichen, sollen folgende Massnahmen umgesetzt werden:



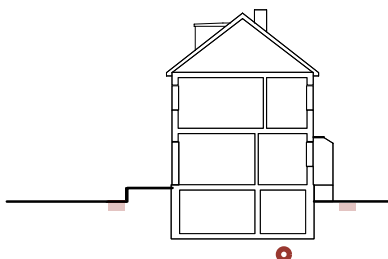
a. Untergeschosse

- Installation von Fernwärme
- Wärmedämmung der Kellerdecken und Treppenaufgänge
- Rückbau bestehender Gasthermen und Boiler



b. Energetische Sanierung Gebäudehülle

- Dacherneuerung (neuer Aufbau ab bestehender Konstruktion) mit Einbau von zwei Lukarnen pro Gebäude
- verputzte Aussenwärmedämmung der stirnseitigen Fassaden
- Anstrich und Sanierung der bestehenden Fassaden und Fensterläden im denkmalpflegerischen Sinne
- Ersatz der Fenster
- Ersatz der Windschutzwand und der Lichtinstallation bei Haustüren
- Die Gärten, Dach- und Untergeschosse wurden mit Fachplaner:innen besichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass Ausbauten und Bauteile in der Umgebung sehr heterogen sind und dass einige Vegetationselemente und Bauteile wohl für die Gerüstarbeiten weichen müssen.



c. Sanierung Kanalisation

- Sanierung der Kanalisationsleitungen durch Inlining
- Einbau von Schlamm-sammlern für das Dachwasser

2. L'OBJET DU VOTE ?

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog a l'intention de rénover le lotissement Champagne de manière globale et sur le plan énergétique, afin de lui assurer une base de construction solide pour l'avenir. L'objectif est de réaliser les rénovations sans interruption de l'occupation des logements, et donc sans résiliations de bail. La rénovation énergétique comprend la rénovation de l'enveloppe des

bâtiments ainsi que le remplacement du système de chauffage. Ces mesures doivent permettre au lotissement d'atteindre la neutralité carbone et de gagner deux classes CECB.

Le projet prévoit une rénovation énergétique incluant l'adaptation de certains éléments de construction de la façade et des abords immédiats.

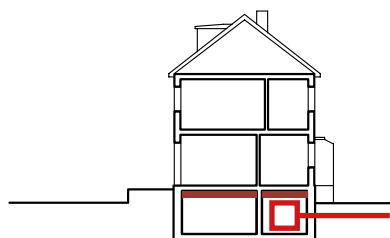
3. LE PROJET DE RÉNOVATION EN DÉTAIL

Situation initiale

Les bâtiments présentent actuellement une classe d'efficacité énergétique CECB comprise entre E et G (moyen à médiocre) pour ce qui est de leur enveloppe, et, pour ce qui est du bilan énergétique global, entre D et F. Les 32 maisons mitoyennes sont équipées d'un chauffage au gaz avec des chauffe-eau alimentés à l'électricité ou au gaz. Le recours aux énergies fossiles n'étant plus en phase avec notre époque, une rénovation appropriée s'impose.

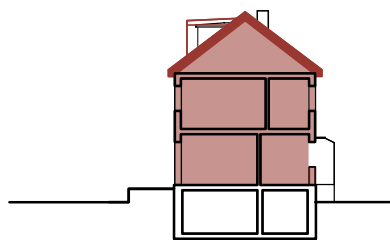
Mesures prévues

La biwog souhaite procéder à la rénovation énergétique du lotissement Champagne, afin de lui assurer une base solide pour l'avenir sur le plan du bâti. Cette rénovation doit permettre au lotissement d'atteindre la neutralité carbone, et à toutes les maisons mitoyennes de gagner au moins deux classes CECB. Pour atteindre cet objectif, les mesures suivantes doivent être mises en œuvre :



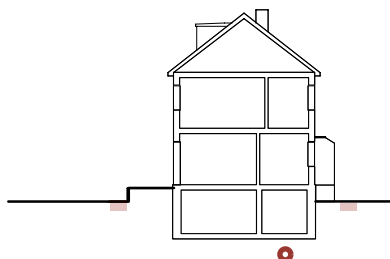
a. Sous-sols

- Raccordement au chauffage à distance
- Isolation thermique des plafonds des caves et des cages d'escalier
- Démontage des chaudières à gaz et des chauffe-eau existants



b. Rénovation énergétique de l'enveloppe des bâtiments

- Réfection de la toiture (nouvelle structure à partir de la construction existante) avec installation de deux lucarnes par bâtiment
- Isolation thermique extérieure crépie des façades frontales
- Peinture et rénovation des façades et volets existants conformément aux prescriptions de la conservation des monuments historiques
- Remplacement des fenêtres
- Remplacement de la cloison pare-vent et de l'éclairage aux entrées des maisons
- Les jardins, les combles et les sous-sols ont été inspectés avec des spécialistes. Il a été constaté que les aménagements et les éléments de construction aux abords immédiats sont très hétérogènes, et que certains éléments de végétation ou de construction devront probablement être retirés pour permettre les travaux de façades.



c. Rénovation de la canalisation

- Rénovation des conduites par chemisage
- Installation de séparateurs de boues pour les eaux de toiture

4. TERMINE

Etappen

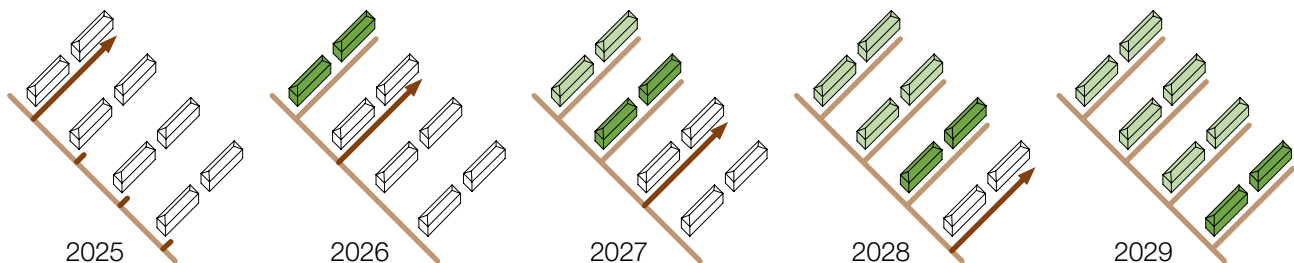
Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT beabsichtigt, die Gesamtsanierung der Gebäudehülle und den Anschluss an die Fernwärme in bewohntem Zustand umzusetzen. Um in möglichst kurzer Bauzeit eine effiziente Umsetzung zu ermöglichen, wurde folgende Strategie entwickelt:

Die Gesamtsanierung wird jeweils über eine Reihe von zwei Gebäuden, also insgesamt acht Wohneinheiten geplant. Innerhalb von einem Jahr soll pro Reihe jeweils der Anschluss an die Fernwärme und die Sanierung der Gebäudehülle erfolgen. Für die vier Reihen sind insgesamt vier Etappen, das heisst vier Jahre erforderlich.

Im Sommer 2025 wird das esb die Fernwärmeleitungen bis zu den vier Reihen entlang der Zeughausstrasse installieren. Danach werden die Häuser etappenweise angeschlossen.

4 Jahresetappen (jeweils 8 Reihenhäuser)

Innerhalb einer Etappe werden 8 Wohneinheiten in einer Reihe von zwei Häuserzeilen umgesetzt. Die Arbeiten im Untergeschoss werden vorgezogen, so dass dieses wieder benutzt werden kann, bevor die Arbeiten im Dachgeschoss ausgeführt werden.



Legende:

— Anschluss Fernwärmenetz — an Fernwärme angeschlossen — in Ausführung — Ausführung abgeschlossen

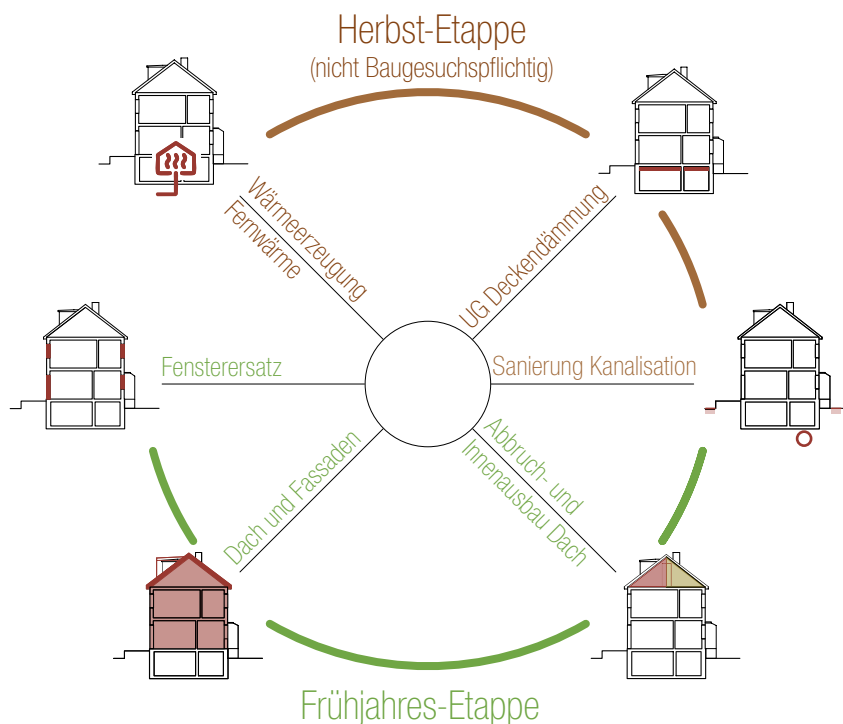
Pro Reihe / Jahresetappe gibt es jeweils zwei Teiletappen:

1. Teiletappe: Umsetzung Sanierung im Untergeschoss

– Bauzeit jeweils August bis November

2. Teiletappe: Umsetzung Sanierung der Gebäudehülle

– Bauzeit jeweils Januar bis Juli



4. CALENDRIER

Étapes

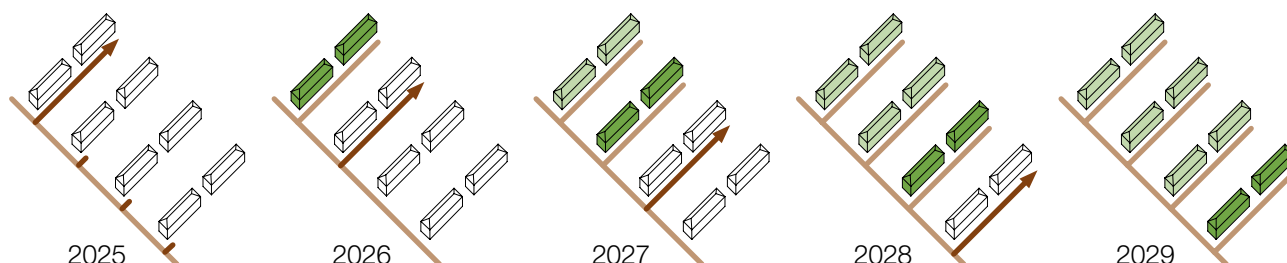
La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog prévoit de rénover entièrement l'enveloppe des bâtiments et de raccorder ces derniers au chauffage à distance sans interruption de l'occupation des logements. Afin d'assurer une mise en œuvre efficace au cours d'un chantier aussi court que possible, la stratégie suivante a été élaborée :

la rénovation complète sera effectuée par rangée de deux bâtiments, correspondant à un total de huit logements. Durant une année, le raccordement au chauffage à distance et la rénovation de l'enveloppe des bâtiments seront réalisés pour une rangée. Pour les quatre rangées, quatre étapes seront donc nécessaires, c'est-à-dire quatre ans.

Au cours de l'été 2025, l'esb installera les conduites du chauffage à distance jusqu'aux quatre rangées situées le long de la Rue de l'Arsenal. Les maisons seront ensuite raccordées par étapes.

4 étapes annuelles (concernant 8 maisons mitoyennes chacune)

Au cours d'une étape, les travaux porteront sur les 8 logements d'une rangée de deux bâtiments. Les interventions dans les sous-sols seront effectuées en priorité, afin que ces derniers puissent être réutilisés avant le début des travaux dans les combes.



Légende :

— raccordement au réseau de chauffage à distance — raccordé au chauffage à distance — travaux en cours — travaux terminés

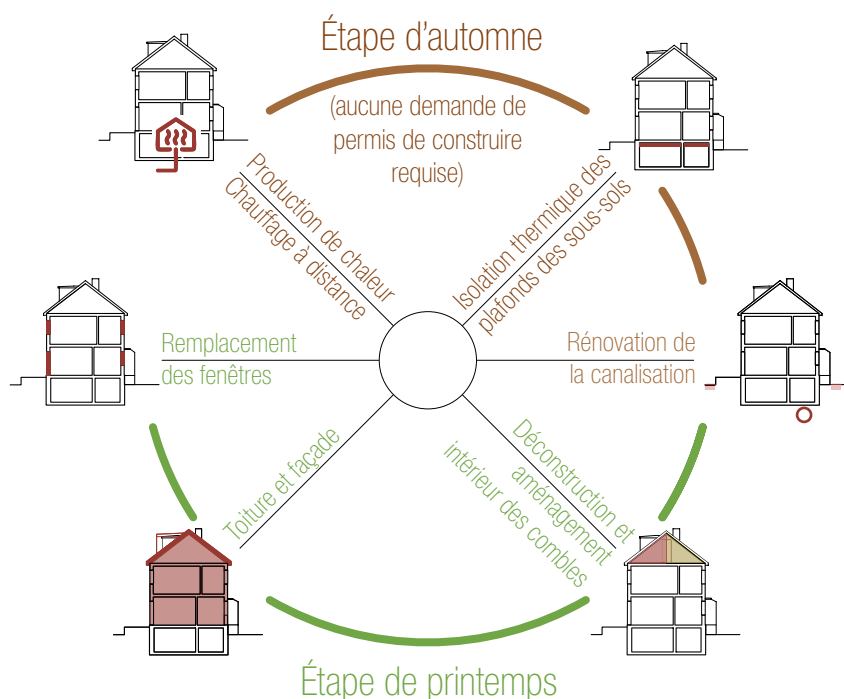
Pour chaque rangée / étape annuelle, deux sous-étapes sont prévues :

1. Sous étape : mise en œuvre de la rénovation dans les sous-sols

– Période des travaux : août à novembre

2. Sous étape : mise en œuvre de la rénovation de l'enveloppe des bâtiments

– Période des travaux : janvier à juillet



5. KOSTEN

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT rechnet für die energetische Sanierung der Siedlung Champagne mit Gesamtinvestitionen von CHF 9.25 Millionen.

Im Baukredit sind die Beiträge für GEAK+ in Höhe von CHF 300'000 und für die Denkmalpflege in Höhe von CHF 276'000 enthalten. Ebenfalls berücksichtigt sind die Kosten für den Ersatz der Fenster.

Die Kosten für Massnahmen im Aussenraum sind im Baukredit nicht enthalten, da noch kein konkretes Projekt vorliegt. Auch die Kosten für Nebenbauten und neue Eingangstüren sind im Baukredit nicht enthalten.

BKP	Arbeitsgattung	KV aktuell
0	Grundstück	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	424'000.00
10	Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen	20'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	404'000.00
2	GEBÄUDE	7'194'701.45
21	Rohbau 1	1'727'200.00
22	Rohbau 2	2'586'000.00
23	Elektroanlagen	271'200.00
24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	874'400.00
25	Sanitäranlagen	60'800.00
27	Ausbau 1	633'600.00
28	Ausbau 2	231'200.00
	Ertrag GEAK+ und Denkmalpflege	-576'000.00
29	Honorare	1'386'301.45
3	BETRIEBSEINRICHTUNGEN	0.00
4	UMGEBUNG	77'600.00
42	Gartenanlagen	77'600.00
5	BAUNE BENKOSTEN	79'6000.00
50	Kopierkosten	60'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	176'000.00
53	Versicherungen	43'200.00
55	Bauherrenleistungen	500'000.00
56	Übrige Baunebenkosten	16'800.00
6 - 8	RESERVE	757'698.55
60	Reserve/ Unvorhergesehenes	757'698.55
70	Teuerung	0.00
9	AUSSTATTUNG	0.00
Gesamttotal BKP 0-9 inkl. 8.1 % Mwst.		9'250'000.00

5. COÛTS

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog prévoit un montant total d'investissements de 9,25 millions de francs pour la rénovation énergétique du lotissement Champagne.

Le crédit de construction inclut les contributions pour le CECB+, à hauteur de 300 000 CHF, et pour la conservation des monuments historiques, à hauteur de 276 000 CHF. Les coûts de remplacement des fenêtres sont également pris en compte.

Les coûts relatifs aux aménagements extérieurs ne sont quant à eux pas compris dans le crédit de construction, car aucun projet concret n'a encore été défini. Les coûts relatifs aux annexes et aux nouvelles portes d'entrée ne sont pas non plus compris dans le crédit de construction.

CFC	Catégorie de travaux	Estimation détaillée des coûts actuelle
0	TERRAIN	0.00
1	TRAVAUX PRÉPARATOIRES	424'000.00
10	Relevé de l'existant, études de sol	20'000.00
11	Débarras, préparation du terrain	404'000.00
2	BÂTIMENT	7'194'701.45
21	Gros œuvre 1	1'727'200.00
22	Gros œuvre 2	2'586'000.00
23	Installations électriques	271'200.00
24	Chauffage, ventilation et climatisation	874'400.00
25	Installations sanitaires	60'800.00
27	Aménagement intérieur 1	633'600.00
28	Aménagement intérieur 2	231'200.00
	Produit CECB+ et Monuments historiques	-576'000.00
29	Honoraires	1'386'301.45
3	INSTALLATIONS D'EXPLOITATION	0.00
4	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	77'600.00
42	Aménagements paysagers	77'600.00
5	FRAIS SECONDAIRES	79'6000.00
50	Frais de copie	60'000.00
51	Autorisations, taxes	176'000.00
53	Assurances	43'200.00
55	Prestations du maître d'ouvrage	500'000.00
56	Autres frais annexes	16'800.00
6 - 8	RÉSERVE	757'698.55
60	Réserve/imprévus	757'698.55
70	Renchérissement	0.00
9	AMEUBLEMENT ET DÉCORATION	0.00
Total général CFC 0-9 (TVA 8.1 % incluse)		9'250'000.00

6. AUSWIRKUNGEN

6.1 Auswirkungen auf die Mietzinse

Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs und des wertvermehrenden Anteils der energetischen Sanierung von 70 % müssen die Mieten angepasst werden. Dabei wird das Prinzip der Kostenmiete angewendet. Das heisst: Bei der Mietzinzberechnung werden nur die tatsächlich entstehenden Kosten für Fremdfinanzierung, Amortisation, Rückstellungen, Verwaltung, allgemeine Kosten sowie Baurechtszinsen herangezogen. Eine Verzinsung des Eigenkapitals oder eine Orientierung am ortsüblichen Mietzins (Marktmiete) findet nicht statt.

Gemäss aktuellem Mieterspiegel werden die Reiheneinfamilienhäuser (REFH), die heute je nach baulichem Zustand zu unterschiedlichen Preisen vermietet sind, nach der energetischen Sanierung zu gleichen Konditionen vermietet. Unabhängig von der energetischen Sanierung sind weitere Kostensteigerungen zu berücksichtigen:

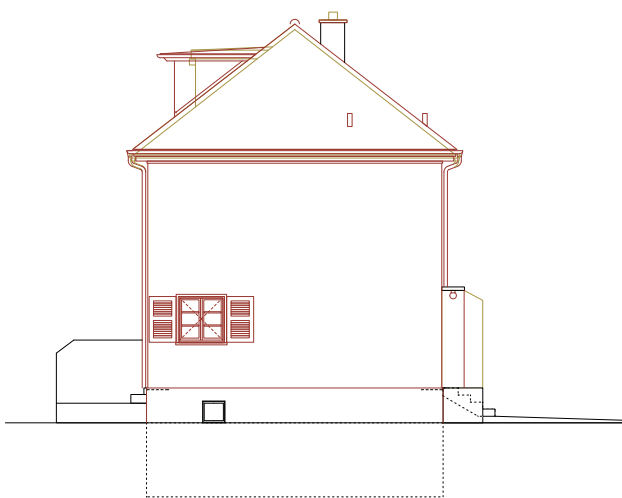
- die Teuerung der letzten 15 bis 20 Jahre (sie wurde bis anhin nicht berücksichtigt)
- Erhöhung des Baurechtszinses (Grundstücke mit auslaufenden Baurechtsverträge werden neu bewertet)

Aufgrund des aktuellen Kostenvoranschlags und der Überprüfung der Kostenmiete werden die Mieten pro REFH auf ca. CHF 1'780 (exkl. Nebenkosten) steigen.

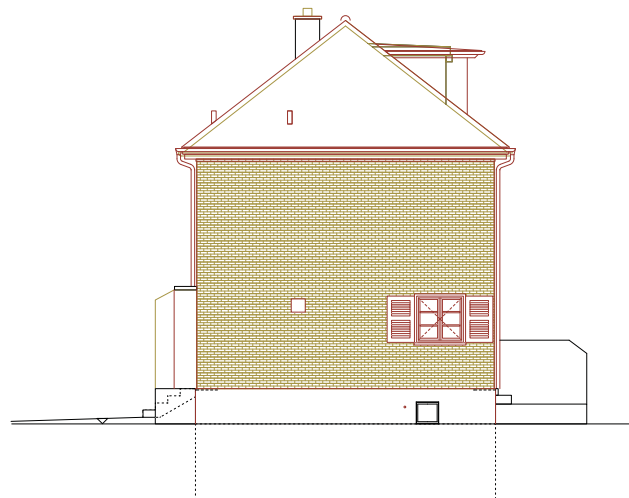
6.2 Auswirkungen auf die Nebenkosten

Aktuell sind die Nebenkosten wie folgt aufgeteilt: Anteil biwog mit den allg. Nebenkosten für Serviceabo, Gebühren und Verwaltung und Anteil direkt von den Mieter:innen bezahlte Energiekosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung.

Erste Berechnungen haben ergeben, dass keine grossen Veränderungen der Nebenkosten zu erwarten sind. Die Energiekosten werden jedoch künftig von der biwog in Rechnung gestellt. Der Rechnungsbetrag setzt sich aus einem Leistungsanteil des Energielieferanten esb und dem Betrag für den individuellen Verbrauch zusammen. Der Leistungsanteil wird für alle Häuser gleich hoch sein. Dabei ist zu beachten, dass CO₂-neutrale Energieträger sowohl bei der Investition als auch beim Verbrauch teurer sind. Die Kosten für elektrische Energie werden wie bisher direkt verrechnet (individueller Stromverbrauch).



Nordostansicht / Vue nord-est



Südwestansicht / Vue sud-ouest

6. EFFETS

6.1 Effets sur les loyers

En raison de l'ampleur de l'investissement nécessaire et de la part à plus-value de 70 % de la rénovation énergétique, les loyers devront être adaptés. Le principe du loyer fondé sur les coûts est appliqué : seuls les coûts effectifs liés au financement externe, à l'amortissement, aux provisions, à la gestion, aux frais généraux et aux rentes du droit de superficie sont pris en compte dans le calcul du loyer. Il n'y a ni rémunération des fonds propres ni alignement sur les loyers usuels dans la localité (loyers du marché).

Selon l'état locatif actuel, les maisons mitoyennes, aujourd'hui louées à des prix variables en fonction de leur état, seront louées aux mêmes conditions après la rénovation énergétique. Indépendamment de cette dernière, d'autres augmentations devront être prises en compte :

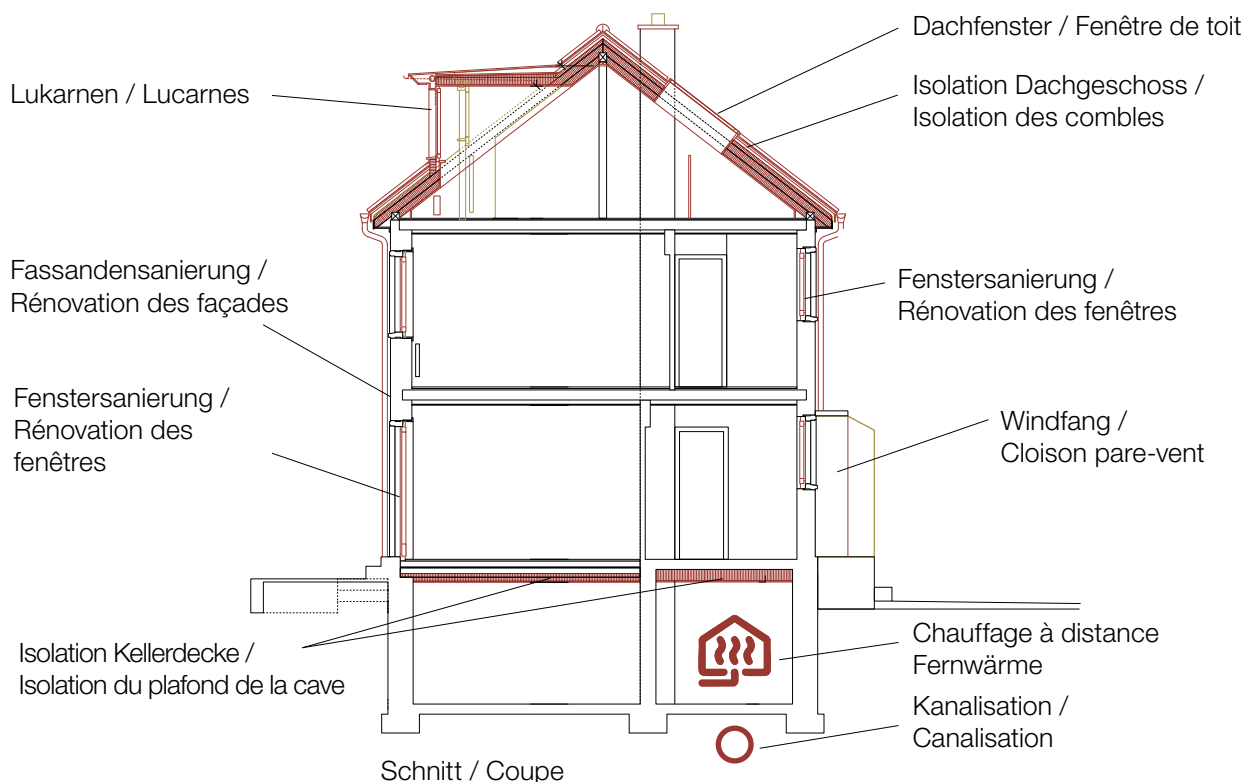
- le renchérissement des 15 à 20 dernières années (non pris en compte jusqu'ici)
- la hausse de la rente du droit de superficie (les terrains dont les contrats de droit de superficie arrivent à échéance sont réévalués)

Sur la base de l'estimation détaillée des coûts actuelle et de la vérification du loyer fondé sur les coûts, les loyers par maison mitoyenne augmenteront à environ 1 780 CHF (charges non comprises).

6.2 Effets sur les charges

Actuellement, les charges sont réparties comme suit : une part de la biwog pour les frais généraux (abonnement de service, taxes et gestion), et une part payée directement par les locataires pour les frais énergétiques de chauffage et d'eau chaude.

Les premières estimations montrent qu'aucune variation importante des charges n'est à prévoir. Les frais énergétiques seront toutefois facturés par la biwog à l'avenir. Le montant facturé se composera d'une part correspondant à la prestation du fournisseur d'énergie esb et d'une part correspondant à la consommation individuelle. La part relative à la prestation sera identique pour toutes les maisons. Il convient de noter que les sources d'énergie neutres en CO₂ sont plus coûteuses, tant à l'investissement qu'à la consommation. Les frais d'électricité seront, comme auparavant, facturés directement (consommation individuelle).



7. ARGUMENTE FÜR DAS PROJEKT

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat über den Fonds de Roulment das Projekt als unterstützungswürdig eingeschätzt und ein Darlehen von CHF 1.6 Millionen gesprochen.

Die neuen Baurechtsverträge mit der Stadt Biel bezüglich Werterhaltung und Nachhaltigkeit erfüllen die Anforderungen. Die Bauberechtigte ist nämlich verpflichtet, die auf dem Baurechtsgrundstück vorhandenen Bauten zu unterhalten und periodisch zu erneuern. Verletzt sie ihre Pflichten in schwerwiegender Weise, kann die Grundeigentümerin nach entsprechender Abmahnung und Fristansetzung ent-

weder den vorzeitigen Heimfall herbeiführen oder die nötigen und dringenden Unterhaltsmassnahmen auf Kosten der Bauberechtigten treffen.

Das Sanierungsprojekt stärkt die langfristige Finanzierung der Siedlung und damit auch der biwog und ist der erste Meilenstein in der langfristigen Finanzstrategie.

Es ermöglicht, den Bewohner:innen der Siedlung Champagne attraktive, familienfreundliche Wohneinheiten ohne Leerkündigungen anzubieten.

8. DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie den Baukredit beschliessen?

Dieser beträgt CHF 9.25 Millionen. Er ist für die energetische Sanierung der Siedlung Champagne bestimmt.

Der Vorstand der biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT empfiehlt Ihnen, dem Kredit zuzustimmen.



Nordwestansicht / Vue nord-ouest

7. ARGUMENTS EN FAVEUR DU PROJET

L'Office fédéral du logement, par l'intermédiaire du Fonds de roulement, a jugé le projet digne de soutien et accordé un prêt de 1,6 million de francs.

Les nouveaux contrats de droit de superficie conclus avec la Ville de Bienne répondent aux exigences en matière de maintien de la valeur et de durabilité. La titulaire du droit de superficie est en effet tenue d'entretenir les constructions présentes sur le terrain en droit de superficie et de les rénover périodiquement. Si cette dernière manque gravement à ses obligations, la propriétaire foncière peut, après avertissement et fixation d'un délai, soit provoquer le retour

anticipé des constructions, soit exécuter elle-même les mesures d'entretien nécessaires et urgentes aux frais de la titulaire du droit de superficie.

Le projet de rénovation renforce le financement à long terme du lotissement, et donc aussi celui de la biwog. Il constitue le premier jalon de la stratégie financière à long terme.

Il permet d'offrir aux habitant·e·s du lotissement Champagne des logements attrayants et familiaux, sans résiliations de bail.

8. LA QUESTION SOUMISE AU VOTE

Souhaitez-vous approuver le crédit de construction ?

Celui-ci s'élève à 9,25 millions de francs. Il est destiné à la rénovation énergétique du lotissement Champagne.

Le comité de la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog vous recommande d'approuver le crédit.



Südostansicht / Vue sud-est

9. AUSSENRAUM

Der Aussenraum (Gärten, Wege) ist nicht Bestandteil der energetischen Sanierung.

Aufgrund der Vorabklärungen mit den verschiedenen Behörden, die das zwingend nötige Baugesuch für die energetische Gesamtsanierung bewilligen müssen, kamen zu vielen anderen Auflagen auch die Rahmenbedingungen der kantonalen Denkmalpflege dazu.

Sie fordert in den Baugesuchsunterlagen ein Aussenraumkonzept, aus dem ersichtlich wird, dass die vielen zum Teil baurechtlich nicht bewilligten Nebengebäude wie Schöpfe, Velounterstände, Überdachungen etc. abgebrochen oder nach Vorgaben der Denkmalpflege ersetzt werden müssen. Ohne ein solches Konzept wird keine Baubewilligung erteilt.

Die Strategie der Baukommission Champagne besteht deshalb darin, ein mit der Denkmalpflege abgestimmtes Aussenraumkonzept einzureichen, um eine diesbezügliche Bewilligung zu erhalten. Es wird bewusst die Konzeptform gewählt, um nicht schon alle Details des Aussenraums definieren zu müssen.

Die AG Bau (Baukommission der biwog) erarbeitet derzeit ein generelles Aussenraumkonzept für sämtliche Siedlungen. Entsprechende Informationsveranstaltungen werden Ende 2025/Anfang 2026 stattfinden. Aufbauend auf diesem generellen Konzept wird in der Siedlung Champagne zusammen mit den Bewohner:innen die Planung der Aussenräume in Angriff genommen. Dies wird voraussichtlich in den Jahren 2027/2028 geschehen.

9. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs (jardins, chemins) ne font pas partie du projet de rénovation énergétique.

Lors des discussions préliminaires avec les différentes autorités qui doivent approuver la demande de permis de construire indispensable à la rénovation énergétique complète, les conditions-cadres de la conservation cantonale des monuments historiques sont venues s'ajouter aux nombreuses autres exigences.

Celle-ci impose que les documents de demande de permis de construire incluent un concept d'aménagement extérieur indiquant clairement que les nombreuses annexes, dont certaines ne sont pas autorisées au sens du droit de la construction (remises, abris à vélos, auvents, etc.), devront être démolies ou remplacées conformément aux prescriptions de la conservation des monuments historiques. Sans un tel concept, aucun permis de construire ne sera délivré.

La stratégie de la commission de construction Champagne consiste donc à déposer, en coordination avec la conservation des monuments historiques, un concept d'aménagement extérieur, afin d'obtenir l'autorisation correspondante. Il a été délibérément choisi de présenter un concept, afin de ne pas avoir à définir dès à présent tous les détails des aménagements extérieurs.

Le groupe de travail Construction (commission de construction de la biwog) élabore actuellement un concept général d'aménagement extérieur pour l'ensemble des lotissements. Des séances d'information à ce sujet auront lieu fin 2025/début 2026. Sur la base de ce concept général, la planification des aménagements extérieurs du lotissement Champagne sera lancée en concertation avec ses habitant·e·s, probablement en 2027/2028.

B. VERLÄNGERUNG DER BAURECHTSVERTRÄGE FÜR DIE PARZELLEN IN DER SIEDLUNG CHAMPAGNE

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Baurechtsverträge für die Siedlung Champagne mit der Stadt Biel laufen 2029/2030 aus.

Im Verlauf der Projektentwicklung der energetischen Sanierung wurde festgestellt, dass eine Fremdfinanzierung ohne langfristig gültige Baurechtsverträge nicht möglich ist.

Auch wurden bereits 2020, im Rahmen einer Gesamtstrategie für alle Siedlungen der biwog, mit der Stadt Verhandlungen über eine Verlängerung der Baurechtsverträge aufgenommen.

Auf Grund eines Modellvorhabens der Stadt Biel für alle gemeinnützigen Bauträgerschaften mit Land im Baurecht wurde die Siedlung Champagne als erhal-

tenswert eingestuft und keine Nutzungserhöhung bei einer Verlängerung gefordert.

Unter diesen Rahmenbedingungen wurde eine Zielvereinbarung mit der Stadt Biel erarbeitet, die zwingende Voraussetzung für eine mögliche Verlängerung der Baurechtsverträge ist. Die Berechnung der neuen Baurechtzinse erfolgt auf Grund des Reglements über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Biel (RFGW; SGR 854.1, vom 29.6.2016), den Ausführungsbestimmungen zum RFGW sowie der Charta 2022 bis 2027 zwischen der Stadt Biel und gemeinnützigen Wohnbauträgern.

2. WORÜBER WIRD ABGESTIMMT?

Die Baurechte BR 5668, BR 5670 und BR 5671 (Siedlung Champagne) sollen mit der Stadt Biel erneuert werden.

	Ablauf alt	Erneuerung	Ablauf neu	BR-Zins alt	BR-Zins neu	
BR 5668	1.5.2029	1.1.2028	31.12.2095	9'745.29	19'256.63	IG 10-16a, CH 7-13
BR 5670	1.7.2030	1.1.2028	31.12.2095	12'309.06	19'050.00	SW10-16, IG 9-15
BR 5671	1.7.2030	1.1.2028	31.12.2095	11'585.56	18'585.00	SW 18-24, IG 17-23
Total				33'639.91	56'891.63	66 % Erhöhung



Situationsplan, Siedlung Champagne (Parzelle 5959 ist im Eigentum der biwog)

3. ARGUMENTE FÜR DIE VERLÄNGERUNG

Die Verlängerung der Baurechtsverträge für die Siedlung Champagne ist für die bevorstehende energetische Sanierung zwingend, da ansonsten die Finanzierung nicht möglich ist.

Falls keine Zielvereinbarung mit der Stadt Biel abgeschlossen wird, droht nach Ablauf der Baurechtsverträge der Heimfall der Parzellen inkl. der Liegenschaften.

4. DIE ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie der Verlängerung der Baurechtsverträge mit der Stadt Biel und somit der Baurechte BR 5668, BR 5670 und BR 5671 zustimmen?

Der Vorstand der biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT empfiehlt Ihnen, der Verlängerung zuzustimmen.



Siedlung Champagne ca. 1930 / Lotissement Champagne env. 1930

(Foto: Siedlung Champagne, Fonds LANZ Eduard - EPFL Archives de la construction moderne „Morphé“)

3. ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA PROLONGATION

La prolongation des contrats de droit de superficie pour le lotissement Champagne est indispensable à la rénovation énergétique prévue, car, sans elle, le financement ne sera pas possible.

Dans le cas où aucune convention d'objectifs ne serait conclue avec la Ville de Bienne, les parcelles, y compris les immeubles, risqueraient de revenir à la Ville à l'échéance des contrats de droit de superficie.

4. LA QUESTION SOUMISE AU VOTE

Souhaitez-vous approuver la prolongation des contrats de droit de superficie avec la Ville de Bienne, et donc des droits de superficie BR 5668, BR 5670 et BR 5671 ?

Le comité directeur de la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog vous recommande d'approuver la prolongation.



Siedlung Champagne heute / Lotissement Champagne aujourd'hui

FACHBEGRIFFE UND ABKÜRZUNGEN

BKP

Baukostenplan

Ein Baukostenplan (BKP) ist eine normierte Methode, wie die Kosten für die bei einem Projekt notwendigen Bauarbeiten bezeichnet bzw. strukturiert werden. Der BKP ist in der SN 506 500 «Baukostenplan BKP» normiert. Jede Bautätigkeit wird mit einer Zahl bezeichnet.

CO₂

CO₂ ist ein Gas, das aus einem Kohlenstoffatom und zwei Sauerstoffatomen besteht.

Durch die Verbrennung von fossilen Brennstoffen wie Kohle, Öl und Gas wird viel zusätzliches CO₂ freigesetzt, was zu einer Erwärmung des Klimas führt.

esb

Energie Service Biel/Bienne

GEAK+

GEAK+ steht für «Gebäudeenergieausweis der Kantone» und bezieht sich auf ein Zertifikat, das den Energiebedarf und die Energieeffizienz von Gebäuden bewertet. Es hilft bei der Einschätzung der energetischen Qualität und gibt Empfehlungen zur Verbesserung.

www.geak.ch

GEAK-Effizienzklasse

Die GEAK-Effizienzklasse bewertet die Energieeffizienz von Gebäuden in der Schweiz. Sie reicht von A (sehr effizient) bis G (weniger effizient). Die Klasse basiert auf dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasser und die Nutzung von Strom. Ein besserer Wert bedeutet niedrigere Energiekosten und geringere Umweltbelastung.

Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen die vom Baurechtsberechtigten errichteten Gebäude wieder in das Eigentum des Grundeigentümers zurück («Heimfall»). Das Baurecht erlischt automatisch.

Inlining von Kanalisationsleitungen

Inlining von Kanalisationsleitungen bedeutet, dass bestehende Abwasserrohre ohne aufwendige Grabungsarbeiten saniert oder ersetzt werden. Hierbei wird ein flexibles Material in die beschädigten Rohre eingeführt und dort ausgehärtet. Dieses Verfahren minimiert die Beeinträchtigung der oberirdischen Infrastruktur und ist oft kosteneffizienter als herkömmliche Methoden.

Kostenmiete

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT strebt mit ihren Immobilien keinen Profit an. Aus diesem Grund verrechnet sie eine sogenannte Kostenmiete. Das heisst, sie berechnet die Kosten, die ihr die Häuser/Wohnungen langfristig effektiv verursachen.

UG

Untergeschoss

TERMES TECHNIQUES ET ABRÉVIATIONS

CECB+

CECB+ signifie « Certificat énergétique cantonal des bâtiments » et désigne un certificat évaluant la consommation et l'efficacité énergétiques d'un bâtiment. Il permet d'évaluer sa qualité énergétique et fournit des recommandations d'amélioration.

www.cecb.ch

CFC

Code des frais de construction

Un Code des frais de construction (CFC) est une méthode normalisée permettant de désigner et de structurer les coûts relatifs aux travaux de construction nécessaires à la réalisation d'un projet. Le CFC est défini dans la norme SN 506 500 « Code des frais de construction CFC ». Chaque catégorie de travaux est identifiée par un chiffre.

Chemisage des canalisations

Le chemisage des canalisations consiste à rénover ou à remplacer des conduites d'eaux usées existantes sans travaux de terrassement importants : un matériau flexible est introduit dans les conduites endommagées, où il est durci. Ce procédé limite les perturbations pour les aménagements en surface et s'avère souvent plus économique que les méthodes traditionnelles.

Classe d'efficacité énergétique CECB

La classe d'efficacité énergétique CECB évalue l'efficacité énergétique des bâtiments en Suisse. Elle va de A (très efficace) à G (moins efficace), et se base sur la consommation énergétique pour le chauffage, la production d'eau chaude et l'électricité. Une meilleure classe signifie des coûts énergétiques plus bas et un impact environnemental moindre.

CO₂

Le CO₂ est un gaz composé d'un atome de carbone et de deux atomes d'oxygène.

La combustion de combustibles fossiles tels que le charbon, le pétrole et le gaz libère de grandes quantités de CO₂ supplémentaire, ce qui entraîne un réchauffement climatique.

esb

Energie Service Biel/Bienne

Loyer fondé sur les coûts

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog ne cherche pas à réaliser de profit avec ses immeubles, et applique donc un loyer « fondé sur les coûts » : seuls sont pris en compte les coûts effectifs occasionnés par les maisons/appartements à long terme.

Retour des constructions

À l'échéance d'un droit de superficie, les bâtiments construits par le titulaire de ce droit retournent dans le patrimoine du propriétaire foncier. Le droit de superficie prend fin automatiquement.



BIELER WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFT
COOPÉRATIVE BIENNOISE
DE CONSTRUCTION

WALDRAINSTRASSE 63
CRÊT-DU-BOIS 63
2503 BIEL/BIENNE

032 365 21 45
info@biwog.ch
www.biwog.ch