

# Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung, 26.03.2026

---

<b>Datum:</b>	Donnerstag, 26. März 2026
<b>Ort und Zeit:</b>	18:30 Uhr, Seminarraum der Stiftung Battenberg, Südstrasse 55, 2504 Biel
<b>Anwesend:</b>	Genossenschafter:innen (gemäss Präsenzliste) und Geschäftsstelle
<b>Vorsitz:</b>	Thomas Klotz und Claude Marbach
<b>Protokoll:</b>	Christoph Kienholz

---

## TRAKTANDEN

1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit
  2. Wahl der Stimmzähler:innen
  3. Baukredit für die neue Siedlung «Finkenweg»
  4. Baurechtsvertrag für die Parzelle der Siedlung «Finkenweg»
  5. Verlängerung der Baurechtsverträge für die Parzellen in der Siedlung Sonnhalde
-



---

## 1. Begrüssung und Beschlussfähigkeit

Co-Präsident Thomas Klotz eröffnet die a.o. Generalversammlung vom 26. März 2026. Er begrüsst die Genossenschafter:innen und stellt den Rahmen der ausserordentlichen Generalversammlung (aoGV) vor. Er stellt fest, dass die Unterlagen allen Genossenschafter:innen fristgerecht zugestellt wurden und die aoGV beschlussfähig ist.

Anwesend sind 45 Personen, welche zusammen 65 Stimmen vertreten. 33 Stimmen stellen demnach ein Einfaches Mehr.

---

## 2. Wahl der Stimmzähler:innen

Als Stimmzähler:innen stellen sich Francine Lachat und André Burri zur Verfügung.

Sie werden mit Mehrheit gewählt.

---

## Einführung zu Traktandum 3. + 4.

An dieser ausserordentlichen Generalversammlung wird nur noch nochmals auf die wesentlichen Eckpfeiler dieser Anträge eingegangen und auf eine detailliertere Projektvorstellung verzichtet. Die Ausgangslage und Fragestellung der Anträge sind klar formuliert und dokumentiert worden. Zudem wurde am 12. März 2026 ein Plenum organisiert an dem das Projekt umfassend vorgestellt wurde. Die Meinungsbildung konnte so gebildet werden.

Seit 2022 beschäftigt sich der Vorstand mit dem Projekt am Finkenweg. Folgende Punkte wurden dabei als Vorgabe für die Projektentwicklung definiert:

- Kooperation eingehen mit dem Verein «Wohnfink»
- alleinige Baurechtsnehmerin biwog
- die finanziellen Investitionen die biwog nicht zusätzlich belastet
- Eigenmittelbeschaffung durch zukünftige Bewohner:innen

Das Bauvorhaben dient als Pilotprojekt und soll aufzeigen, wie die biwog in Zukunft Wohnbauprojekte entwickeln könnte.

- Miteinbezug der zukünftigen Bewohner:innen
- Bedürfnisorientiertes Entwickeln von Wohnbauprojekten
- Stärkung des Genossenschaftsgedanken in der biwog
- Beitrag der biwog zur langfristigen Bekämpfung der Spekulation im Wohnungsbau

Bisherige Meilensteine:

- 2022: Strategischer Beschluss des Vorstandes der biwog für eine Projektentwicklung am Finkenweg.
- 2023: Erfolgreichen Bewerbung für das Baurecht und Unterzeichnung des Baurechtsvertrag, unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe
- 2024: Gründung der AG Finkenweg (Baukommission) mit Vertretern der biwog und des Vereins Wohnfink
- 2024: Anpassung Depositokassereglementes
- 2025: Abschluss Vorprojekt und Start der Bauprojektphase
- 2026: Finanzierungszusage Bank



Damit das Projekt am Finkenweg auch umgesetzt werden kann, müssen beide Vorlagen angenommen werden.

Das Szenario bei einer Ablehnung aus Sicht des Vorstandes:

- Das Projekt kann nicht umgesetzt werden und die Projektorganisation würde aufgelöst.
- Das Baurecht müsste sistiert / zurückgegeben werden.
- Die Verträge mit FdR und Solifonds können nicht unterzeichnet werden.
- Der Kreditvertrag mit dem Finanzierer (Migrosbank) kann nicht unterzeichnet werden.
- Die bisherigen Kosten für die Projektentwicklung müssten abgeschrieben werden.

Fragebeantwortung von anwesenden Genossenschaftler:innen:

Welcher Betrag wurde bis zu dieser a.o. GV investiert?

- Es wurden ca. CHF 350'000.00 investiert, welche bei einer Ablehnung abgeschrieben werden müssten.

Welche Risiken birgt das Projekt für die biwog?

- Die Risiken sind aus Sicht der Baukommission (AG Finkenweg) vertretbar. Alle möglichen Abklärungen sind in der Vor- und Bauprojektphase gemacht worden. Zusätzliche Sicherheit ergibt die Tatsache, dass verbindliche Finanzierungszusagen von vier Finanzinstituten vorliegen, sowie das Projekt vom BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) in einer Voranfrage als förderungswürdig eingestuft wurde.

---

### 3. Baukredit für die neue Siedlung «Finkenweg»

Die Abstimmungsfrage: Wollen Sie den Baukredit beschliessen?

Dieser beläuft sich auf 10,51 Millionen CHF. Er ist für die Planung und den Bau der Siedlung Finkenweg vorgesehen.

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

Ja = 62

Nein = 2

Enthaltungen = 1

Der Baukredit wird somit angenommen.

---



---

#### 4. Baurechtsvertrag für die Parzelle der Siedlung «Finkenweg»

Die Abstimmungsfrage: Wollen Sie dem Baurechtsvertrag «Überbauung Finkenweg 7» (BR 11373) sowie dem Nachtrag zum Baurechtsvertrag «Überbauung Finkenweg 7» zwischen der Einwohnergemeinde Biel und der biwog vom 21.12.2023 zustimmen?

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

Ja = 62

Nein = 0

Enthaltungen = 3

Dem Baurechtsvertrag wird somit zugestimmt und ist rechtskräftig.

---

#### Einleitung zu dem Traktandum 5

Aufgaben des Vorstandes:

- sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Geschäftsräume auf der Basis der Kostenmiete.

In der abgegebenen Abstimmungsbotschaft sind alle Rahmenbedingungen umfassend dokumentiert und an einer Infoveranstaltung mit den Bewohner:innen am 16.3.2026 wurden die Auswirkungen auf die Mietzinse aufgezeigt.

Rahmenbedingungen aus den zu erneuernden Baurechtsverträge:

- Unterhalts- und Amortisationsverpflichtung
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ihre Wohnungen auf dem Baurechtsgrundstück nach dem Grundsatz der Kostenmiete anzubieten.
- Für alle Sanierungen, Investitionen, Erweiterungen und Neubauten sind die Vorgaben gemäss dem Reglement für Klimaschutz und Klimaanpassung der Stadt Biel zu beachten und entsprechenden Massnahmen umzusetzen.
- Die Bauberechtigte hat im Sinne von Art. 2 Abs. 2 RFGW die mittel- und langfristige Liegenschaftsstrategie festgelegt und eine Zielvereinbarung abgeschlossen.

Das Szenario bei einer Ablehnung aus Sicht des Vorstandes:

- Die Verlängerung der Baurechtsverträge kann nicht abgeschlossen werden.
- Eingeleitete grosszyklische Sanierungen (Wärmeerzeugung) können nicht weitergeführt werden.
- Es droht der Heimfall der Siedlung an die Baurechtsgeberin (Stadt Biel).

Fragebeantwortung und Bemerkungen von anwesenden Genossenschaftler:innen:

- Die Auflagen der Stadt Biel beinhalten unter vielem anderem eine CO<sub>2</sub>-neutrale Heizung. Diese ist jedoch nicht zwingend wie in der Siedlung Champagne an einen Fernwärmeanschluss gekoppelt.
- Erwähnt wird, dass an diesem Abend über die älteste und jüngste Siedlung der biwog abgestimmt wird.



- Wie die Kostenmiete gerechnet wird ist nicht Gegenstand der heutigen Fragestellungen vom heutigen Abend. Es wird auf den Infoanlass betreffend der Finanzstrategie der biwog am 28. Mai 2026 verwiesen.

---

#### **5. Verlängerung der Baurechtsverträge für die Parzellen in der Siedlung Sonnhalde**

Die Abstimmungsfrage: Wollen Sie der Verlängerung der Baurechtsverträge (BR 5657, BR 5658, BR 5659 und BR 5660) mit der Stadt Biel um weitere 70 Jahre zustimmen?

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

Ja = 65

Nein = 0

Enthaltungen = 0

Der Verlängerung des Baurechtsvertrages wird somit zugestimmt und ist rechtskräftig unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe seitens der Stadt Biel.

---

#### **Abschluss**

Das Protokoll der a.o. GV wird an der nächsten Vorstandssitzung vom 23.04.2026 vom Vorstand genehmigt und anschliessend bis Ende April 2026 auf der Homepage der biwog hochgeladen. Mit dieser Genehmigung ist der Vorstand handlungsfähig.

Thomas Klotz schliesst die ausserordentliche Generalversammlung um 19:35 Uhr.

Die Co-Präsidenten:

Thomas Klotz    Claude Marbach

Der Protokollführer:

Christoph Kienholz