

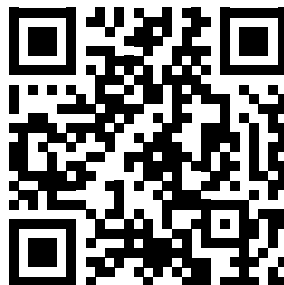
**DOKUMENTATION ZUR AUSSERORDENTLICHEN  
GENERALVERSAMMLUNG VOM 26. MÄRZ 2026**

**DOCUMENTATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
EXTRAORDINAIRE DU 26 MARS 2026**

- A. BAUKREDIT FÜR DIE NEUE SIEDLUNG «FINKENWEG»**
- B. BAURECHTSVERTRAG FÜR DIE PARZELLE DER  
SIEDLUNG «FINKENWEG»**
- C. VERLÄNGERUNG DER BAURECHTSVERTRÄGE FÜR  
DIE PARZELLEN IN DER SIEDLUNG SONNHALDE**
- A. CRÉDIT DE CONSTRUCTION POUR LE NOUVEAU  
LOTISSEMENT «CHEMIN DES PINSONS»**
- B. CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LA PARCEL-  
LE DU LOTISSEMENT «CHEMIN DES PINSONS»**
- C. PROLONGATION DES CONTRATS DE DROIT DE SUPER-  
FICIE POUR LES PARCELLES DU LOTISSEMENT SONN-  
HALDE**



**Weiterführende Dokumente zu den Abstimmungen können hier heruntergeladen werden.  
Les documents complémentaires relatifs aux votations peuvent être téléchargés ici.**



[www.co-dex.ch/biwog-2026](http://www.co-dex.ch/biwog-2026)



BIELER WOHNBAU-  
GENOSSENSCHAFT  
COOPÉRATIVE BIENNOISE  
DE CONSTRUCTION

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

032 365 21 45  
[info@biwog.ch](mailto:info@biwog.ch)  
[www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)

# INHALT / CONTENU

<b>A. BAUKREDIT FÜR DIE NEUE SIEDLUNG «FINKENWEG»</b>	
<b>A. CRÉDIT DE CONSTRUCTION POUR LE NOUVEAU LOTISSEMENT «CHEMIN DES PINSONS»</b>	
1. Das Wichtigste in Kürze	4
L'essentiel en bref	5
2. Worüber wird abgestimmt?	6
Objet du vote	7
3. Verein «Wohnfink» – Bewohnerschaft	6
Association «Pinson résident» – Habitantes et habitants	7
4. Das Projekt im Detail	8
Le projet en détail	9
5. Termine	12
Calendrier	13
6. Coûts et financement	15
Kosten und Finanzierung	14
7. Argumente für das Projekt, Auswirkungen für die biwog	18
Arguments en faveur du projet, effets pour la biwog	19
8. Die Abstimmungsfrage	18
La question soumise au vote	19
<b>B. BAURECHTSVERTRAG FÜR DIE PARZELLE DER SIEDLUNG «FINKENWEG»</b>	
<b>B. CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LA PARCELLE DU LOTISSEMENT «CHEMIN DES PINSONS»</b>	
1. Das Wichtigste in Kürze	20
L'essentiel en bref	21
2. Worüber wird abgestimmt?	20
Objet du vote	21
3. Die Abstimmungsfrage	20
La question soumise au vote	21
<b>C. VERLÄNGERUNG DER BAURECHTSVERTRÄGE FÜR DIE PARZELLEN IN DER SIEDLUNG SONNHALDE</b>	
<b>C. PROLONGATION DES CONTRATS DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LES PARCELLES DU LOTISSEMENT SONNHALDE</b>	
1. Das Wichtigste in Kürze	22
L'essentiel en bref	23
2. Worüber wird abgestimmt?	22
Objet du vote	23
3. Auswirkungen auf die Kostenmiete	24
Effets sur le loyer basé sur les coûts	25
4. Argumente für die Verlängerung	24
Arguments en faveur de la prolongation	25
5. Die Abstimmungsfrage	24
La question soumise au vote	25
Fachbegriffe und Abkürzungen	26
Termes techniques et abréviations	27

# A. BAUKREDIT FÜR DIE NEUE SIEDLUNG «FINKENWEG»

## 1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Jahr 2022 wurde die **biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT** von einer Gruppe von Personen aus dem Verein «Räume für Träume» gefragt, ob sie sich gemeinsam mit ihnen um ein Baurecht für die sich im städtischen Besitz befindliche Parzelle am Finkenweg 7 im Lindequartier bewerben möchte.

In seiner Sitzung vom 20.10.2022 hat der Vorstand der biwog beschlossen, eine Kooperation einzugehen, sofern die biwog als alleinige Baurechtsnehmerin auftritt, die finanziellen Investitionen sie nicht zusätzlich belasten und die Gruppe sich in einem Verein organisiert, um als klare Ansprechperson für eine mögliche Projektentwicklung zu dienen.

Nach einer erfolgreichen Bewerbung für das Baurecht konnte der Baurechtsvertrag am 21.12.2023 unterzeichnet werden – allerdings unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Organe.

Für die weitere Projektentwicklung wurde die Baukommission «AG Finkenweg» konstituiert, deren Mitglieder sich aus Vertreter:innen des Vereins «Wohnfink» und Vertretern des Vorstands der biwog zusammensetzen. Ein Pflichtenheft und ein Organigramm wurden erstellt.

Das Ziel des Vorstands der biwog ist es, mit diesem Projekt eine weitere Wohnsiedlung in Nachbarschaft zu den bestehenden Siedlungen Linde und Waldrain zu errichten und dabei eine Projektentwicklung zu ermöglichen, an der die zukünftigen Bewohner:innen partizipieren können.

Nach der Vor- und Bauprojektphase hat der Vorstand der biwog am 22.1.2026 beschlossen, das Projekt umzusetzen und den Baukredit von CHF 10,51 Millionen auszulösen, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Organe.



Siedlung Finkenweg heute / Lotissement « Chemin des Pinsons » aujourd'hui

# A. CRÉDIT DE CONSTRUCTION POUR LE NOUVEAU LOTISSEMENT «CHEMIN DES PINSONS»

## 1. L'ESSENTIEL EN BREF

En 2022, la **COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog** a été approchée par un groupe de personnes issues de l'association «Espaces rêves». Leur proposition: déposer une candidature conjointe pour l'obtention d'un droit de superficie sur la parcelle située au chemin des Pinsons 7 dans le quartier des Tilleuls, et propriété de la Ville.

Lors de sa séance du 20.10.2022, le comité de la biwog a décidé de conclure une coopération, à condition que la biwog soit l'unique titulaire du droit de superficie, que les investissements financiers ne représentent pas une charge supplémentaire pour elle et que le groupe se constitue en association afin de servir d'interlocuteur clairement identifié au cours d'un éventuel développement du projet.

Après que la candidature a été retenue, le contrat de droit de superficie a pu être signé le 21.12.2023 – sous réserve toutefois de l'approbation des organes compétents.

Pour la poursuite du développement du projet, la commission de construction «GT Chemin des Pinsons» a été constituée, composée de représentant-e-s de l'association «Pinson résident» et de membres du comité de la biwog. Un cahier des charges et un organigramme ont été établis.

Avec ce projet, le comité de la biwog a pour objectif de réaliser un nouveau lotissement à proximité de ceux déjà existants (Tilleuls et Waldrain), tout en permettant aux futur-e-s habitant-e-s de participer au développement du projet.

À l'issue des phases d'avant-projet et de projet, le comité de la biwog a décidé, le 22.1.2026, de réaliser le projet et de solliciter un crédit de construction de CHF 10,51 millions, sous réserve de l'approbation des organes compétents.



Arbeitsmodell / Maquette de travail

## 2. WORÜBER WIRD ABGESTIMMT?

Der Verein «Wohnfink» hat in Zusammenarbeit mit der biwog eine autofreie, genossenschaftliche Wohnsiedlung geplant, bei der neueste ökologische Erkenntnisse berücksichtigt wurden. Insgesamt entstehen am Finkenweg 29 neue Wohnungen. Die Siedlung

soll auch ein Ort der Begegnung im Quartier werden. Das Bauprojekt soll auf Basis der vorliegenden Pläne umgesetzt werden. Dazu muss ein Baukredit in Höhe von CHF 10,51 Millionen genehmigt werden.

## 3. VEREIN «WOHNFINK» – BEWOHNERSCHAFT

Der Verein «Wohnfink» wurde als Trägerverein für die Entwicklung der Siedlung «Finkenweg» ins Leben gerufen. Im November 2023 gründeten Personen, die an einer Wohnung in dieser Siedlung interessiert sind, den Verein «Wohnfink».

Ziel des Vereins ist die Mitentwicklung der gemeinnützigen Siedlung «Finkenweg» in Zusammenarbeit mit der biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT. Darüber hinaus fördert der Verein das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität der Bewohner:innen der Siedlung «Finkenweg» sowie ihre Vernetzung im Quartier.

### Reduce to the max

Der Verein vereint Werte wie Gemeinschaft, Ressourcen und Klima, indem:

- wenig Privatraum mit Gemeinschaftsräumen ausgeglichen wird,
- Maschinen und Geräte gemeinsam genutzt oder gegenseitig ausgeliehen werden und
- autofrei gelebt wird, wobei man dank Velo und ÖV doch mobil bleibt.

Das Projekt zeichnet sich durch eine Bottom-up-Entwicklung aus, bei der alle Mitglieder in verschiedenen

Teams mitwirken. Diese Teams bereiten Workshops vor, in denen Ideen generiert und Bedürfnisse für die Baukommission und die Architekt:innen vom Studio Roa abgeklärt werden. Besonders aktiv sind derzeit die Teams «Zusammenleben», «Solidarität/Finanzen» und «Aussenraumgestaltung». Die Themen der Teams «Gemeinschaftsflächen» und «Ausbaustandard» werden zu einem späteren Zeitpunkt aktuell.

Die partizipative Form des Projekts erfordert das persönliche Engagement aller Beteiligten. Umgekehrt vermittelt der Prozess interessante Einblicke in die Planung. Die zukünftigen Bewohner:innen erleben beispielsweise, wie Abklärungen zu Verzögerungen führen, und sind in die Möglichkeiten der Aufteilung des Wohnraums miteinbezogen. Durch die regelmässig durchgeführten Workshops wächst die Gruppe zusammen und identifiziert sich mit dem Projekt.

### Die Grundprinzipien des Vereins sind:

- Wohnfink kooperiert
- Wohnfink handelt partizipativ
- Wohnfink baut ökologisch
- Wohnfink lebt umweltbewusst
- Wohnfink ist solidarisch



Erste Veranstaltung 2022  
Première manifestation 2022



Präsentation Vorprojekt April 2024  
Présentation de l'avant-projet, avril 2024

## 2. OBJET DU VOTE

En collaboration avec la biwog, l'association « Pinson résident » a planifié un lotissement coopératif sans voitures et intégrant les connaissances les plus récentes en matière d'écologie. Au total, 29 nouveaux logements verront le jour au chemin des Pinsons.

Le lotissement est également destiné à devenir un lieu de rencontre au sein du quartier. Le projet de construction doit être réalisé sur la base des plans existants. Pour cela, un crédit de construction d'un montant de CHF 10,51 millions doit être approuvé.

## 3. ASSOCIATION « PINSON RÉSIDENT » – HABITANTES ET HABITANTS

L'association « Pinson résident » a été fondée en novembre 2023 par des personnes intéressées par un logement dans le lotissement « Chemin des Pinsons ».

En tant qu'association porteuse du projet, elle a pour objectif de participer, en collaboration avec la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog, au développement du lotissement d'utilité publique « Chemin des Pinsons ». L'association promeut en outre le vivre-ensemble dans un esprit de responsabilité sociétale et de solidarité entre habitant·e·s du lotissement « Chemin des Pinsons », ainsi que leur mise en réseau dans le quartier.

### Reduce to the max

L'association incarne des valeurs telles que la communauté, la préservation des ressources et du climat en :

- compensant un espace privatif réduit par des espaces communs,
- introduisant le partage ou le prêt des machines et des équipements
- privilégiant un mode de vie sans voiture, tout en restant mobile grâce au vélo et aux transports publics.

Le projet se distingue par un développement bottom up : tous les membres participent au sein de différentes équipes, qui préparent des ateliers permettant

de formuler des idées et de clarifier les besoins à l'intention de la commission de construction et des architectes du studio Roa. Les équipes « Vivre-ensemble », « Solidarité/Finances » et « Aménagement des espaces extérieurs » sont actuellement particulièrement actives. Les thèmes des équipes « Espaces communautaires » et « Standards d'aménagement » seront abordés ultérieurement.

L'approche participative du projet requiert l'engagement personnel de toutes les personnes impliquées. En retour, le processus leur offre un aperçu intéressant de la planification. Les future·s habitant·e·s découvrent, par exemple, comment certaines clarifications peuvent entraîner des retards, et sont associé·e·s aux réflexions sur la répartition des surfaces habitables. Les ateliers, organisés régulièrement, renforcent en outre la cohésion du groupe et son identification au projet.

### Les principes fondamentaux de l'association sont les suivants :

- « Pinson résident » coopère
- « Pinson résident » agit de manière participative
- « Pinson résident » construit de manière écologique
- « Pinson résident » adopte un mode de vie respectueux de l'environnement
- « Pinson résident » est solidaire



Schlüsselübergabe 2025  
remise des clés 2025



«Wohnfink» bietet Raum für Begegnung  
« Pinson résident\* » offre un espace propice aux rencontres »

## 4. DAS PROJEKT IM DETAIL

### Ausgangslage

Die wichtigsten Rahmenbedingungen sind:

- Partizipativ erarbeitetes Siedlungskonzept aus den Workshops des Vereins «Wohnfink» (autofrei, ökologisch)
- Vorgaben der biwog als Bauträgerin
- Standards für gemeinnützige Wohnungen gemäss Richtlinien des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)
- Bau- und Planungsrecht (Stadt Biel, Baugesetz Kanton Bern u. a. m.)

### Siedlungskonzept

Das Gebäude soll auch in Zukunft eine lösungsorientierte Basis für nachhaltige Veränderungen bilden. So viel Substanz wie möglich erhalten – mit dem Vorgefundenen arbeiten.

### Folgende Punkte sind für das Siedlungskonzept prägend

- «Wohnfink» baut ökologisch.
- «Wohnfink» lebt umweltbewusst.
- «Wohnfink» bietet Raum für Begegnung.
- «Wohnfink» ist solidarisch.

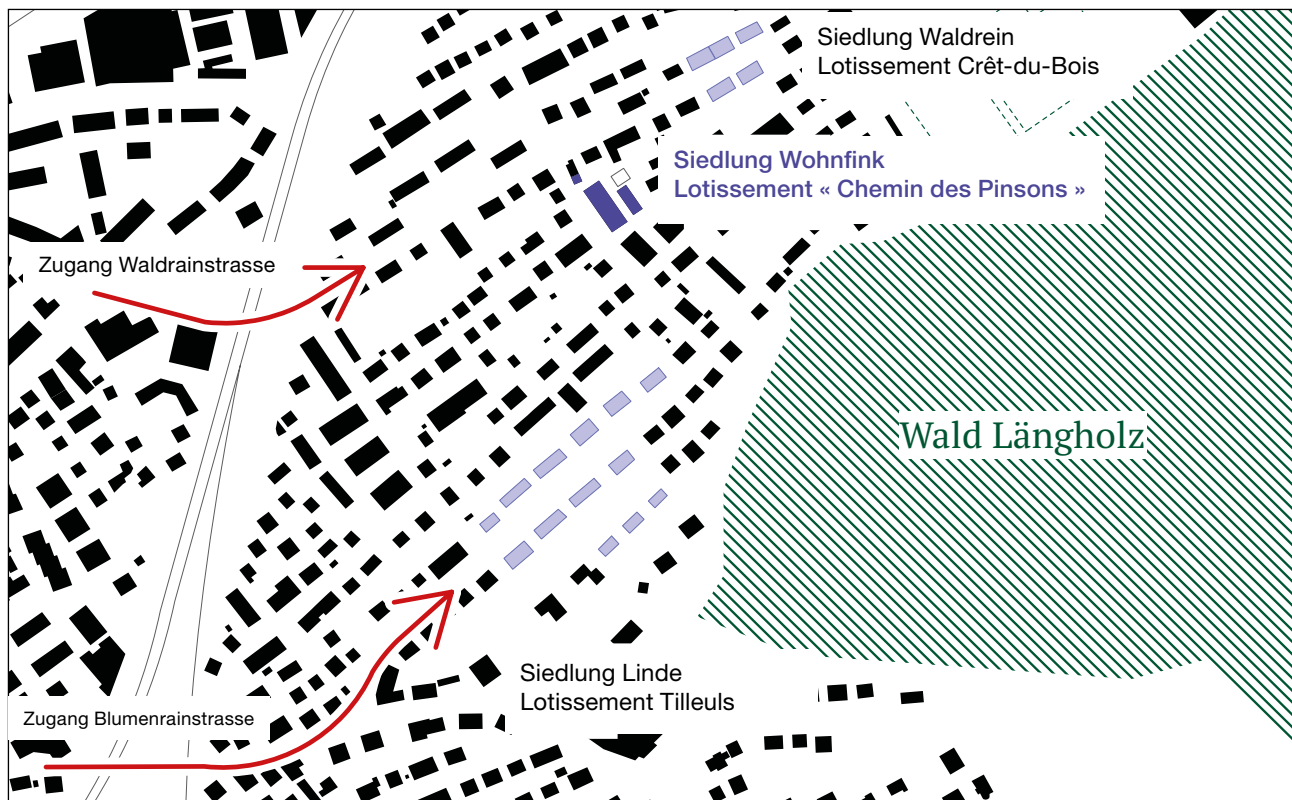
### Bauprojekt

#### Verortung

Das Lindenquartier, in dem die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT zusammen mit den Mitgliedern des Vereins «Wohnfink» das Projekt «Finkenweg» umsetzt, liegt im Osten der Stadt Biel und gehört zum Stadtteil Madretsch.

Es besteht überwiegend aus kleinen Volumen von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die einen hohen Grünflächenanteil generieren. Das Quartier ist durch zwei Buslinien der Verkehrsbetriebe Biel erschlossen. Zu Fuss, mit dem Velo oder dem Auto erreicht man das Quartier über die Waldrain- oder Blumenrainstrasse.

Dank der Nähe zur Stadt und zum Wald sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist das Lindenquartier eine beliebte Wohnlage für Menschen aller Altersstufen und Lebenssituationen. Der aktive Quartierleiste fördert den Austausch und ein wohlwollendes Miteinander im Quartier. In unmittelbarer Nähe zur Parzelle, auf der das Projekt «Finkenweg» realisiert werden soll, befinden sich bereits zwei bestehende Wohnsiedlungen der biwog.



Situationsplan / Plan de situation

## 4. LE PROJET EN DÉTAIL

### Situation initiale

Les principales conditions-cadres sont les suivantes :

- Concept d'urbanisation élaboré de manière participative dans le cadre des ateliers de l'association « Pinson résident » (sans voitures, écologique)
- Prescriptions de la biwog en tant que maître d'ouvrage
- Standards applicables aux logements d'utilité publique, conformément aux directives de l'Office fédéral du logement (OFL)
- Droit de la construction et droit de l'aménagement du territoire (Ville de Bienne, loi sur les constructions du Canton de Berne, etc.)

### Concept d'urbanisation

Le bâtiment doit, à l'avenir également, constituer une base propice à des évolutions durables, axée sur la recherche de solutions. Préserver autant que possible la substance existante – travailler avec ce qui est là.

### Les éléments suivants caractérisent le concept d'urbanisation :

- « Pinson résident » construit de manière écologique
- « Pinson résident » adopte un mode de vie respectueux de l'environnement
- « Pinson résident » offre un espace propice aux rencontres
- « Pinson résident » est solidaire

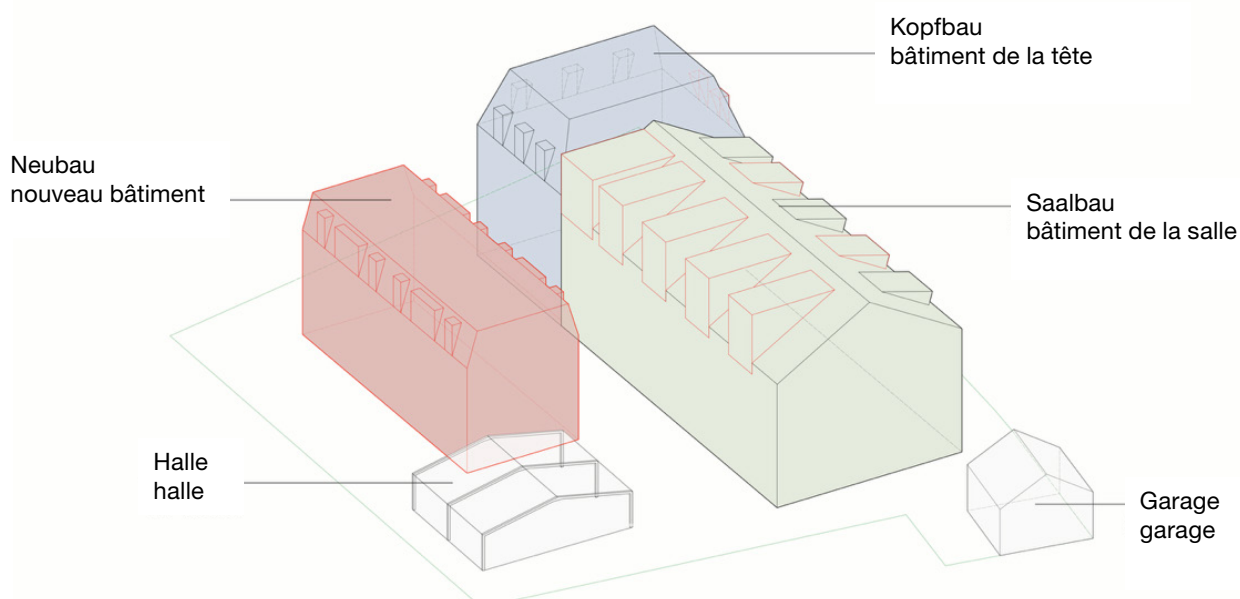
### Projet de construction

#### Localisation

Le quartier des Tilleuls, où la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog met en œuvre le projet « Chemin des Pinsons », en collaboration avec les membres de l'association « Pinson résident », se situe à l'est de la ville de Bienne et fait partie du secteur de Madretsch.

Il se compose principalement de petits volumes de maisons individuelles et plurifamiliales, ce qui laisse une forte proportion d'espaces verts. Le quartier est desservi par deux lignes de bus des Transports publics biennois. On y accède à pied, à vélo ou en voiture par la Waldrainstrasse ou la Blumenrainstrasse.

Grâce à la proximité du centre-ville et de la forêt, ainsi qu'à la bonne desserte par les transports publics, le quartier des Tilleuls est un lieu de résidence apprécié par les personnes de tout âge et de toutes situations de vie. L'association de quartier, très active, favorise les échanges et un vivre-ensemble bienveillant. À proximité immédiate de la parcelle sur laquelle le projet « Chemin des Pinsons » doit être réalisé, se trouvent déjà deux lotissements de la biwog.



Schema Siedlung / Schéma du lotissement

## Gebäude

Der Bestandesbau am Finkenweg ist eines der ursprünglichsten Gebäude des heutigen Quartiers. Damals stand der Kopfbau als Solitär, umgeben von Wald und Landschaft, und diente der Herrschaft als Restaurant zur Erfrischung nach der Jagd im grosszügigen Jagdgebiet.

Später wurde der Kopfbau um einen Saalbau vergrössert. Dieser diente fortan insbesondere den Vereinen als Aufführungsstätte für verschiedenste Anlässe. Das Gebäude wurde in «Zur Linde» umbenannt und gab dem heutigen Quartier seinen Namen.

1947 diente der Bestandesbau auf der Parzelle als Hauptsitz der Firma ISOMA. Das Unternehmen war auf die Fertigung mikroskopisch kleiner Präzisionsmessgeräte spezialisiert. In späteren Jahren wurde das Gebäude im hinteren Bereich der Parzelle um einen freistehenden Hallenbau ergänzt. Leider fehlen genaue Angaben zur Entstehung, da bauzeitliche Unterlagen nicht mehr vorhanden sind. Der Hallenbau wird derzeit als Werk- und Lagerraum von einem ortsansässigen Bauunternehmen genutzt.

Nach dem Auszug der ISOMA im Jahr 2014 stand das Gebäude einige Zeit leer, bevor es von einem Künstler:innen-Kollektiv unter dem Namen «Frigo» zwischengenutzt wurde. Erst nach der Schlüsselübergabe zwischen der Stadt Biel und der biwog verliessen die Künstler:innen Anfang April 2025 das Gebäude.

Das bestehende Gebäudeensemble setzt sich somit aus einem Kopf- und einem Saalbau, einer Garage und einem Hallengebäude zusammen. Ergänzt wird diese Konstellation durch einen parallel zum bestehenden Gebäuderiegel verlaufenden Neubau in Holzbauweise.

Die Anordnung der Gebäude zueinander spannt einen Hof auf, der als Bereich des Austausches und der Begegnung dient. An dieser Stelle befindet sich die zentrale Erschliessung. Die Wohnungen im Bestand- sowie Neubau haben jeweils dem Begegnungsort zugewandte und abgewandte Räume. So ist eine unterschwellige Teilhabe möglich, ohne den Rückzug ins Private einzuschränken.



Luftaufnahme bestehende Gebäude / Vue aérienne des bâtiments existants

## Bâtiments

Le bâti existant au chemin des Pinsons est l'un des plus anciens du quartier actuel. À l'époque, le bâtiment de tête se dressait, solitaire, entouré de forêt et de nature. Il servait de restaurant aux notables qui souhaitaient se rafraîchir après la chasse dans le vaste territoire de chasse.

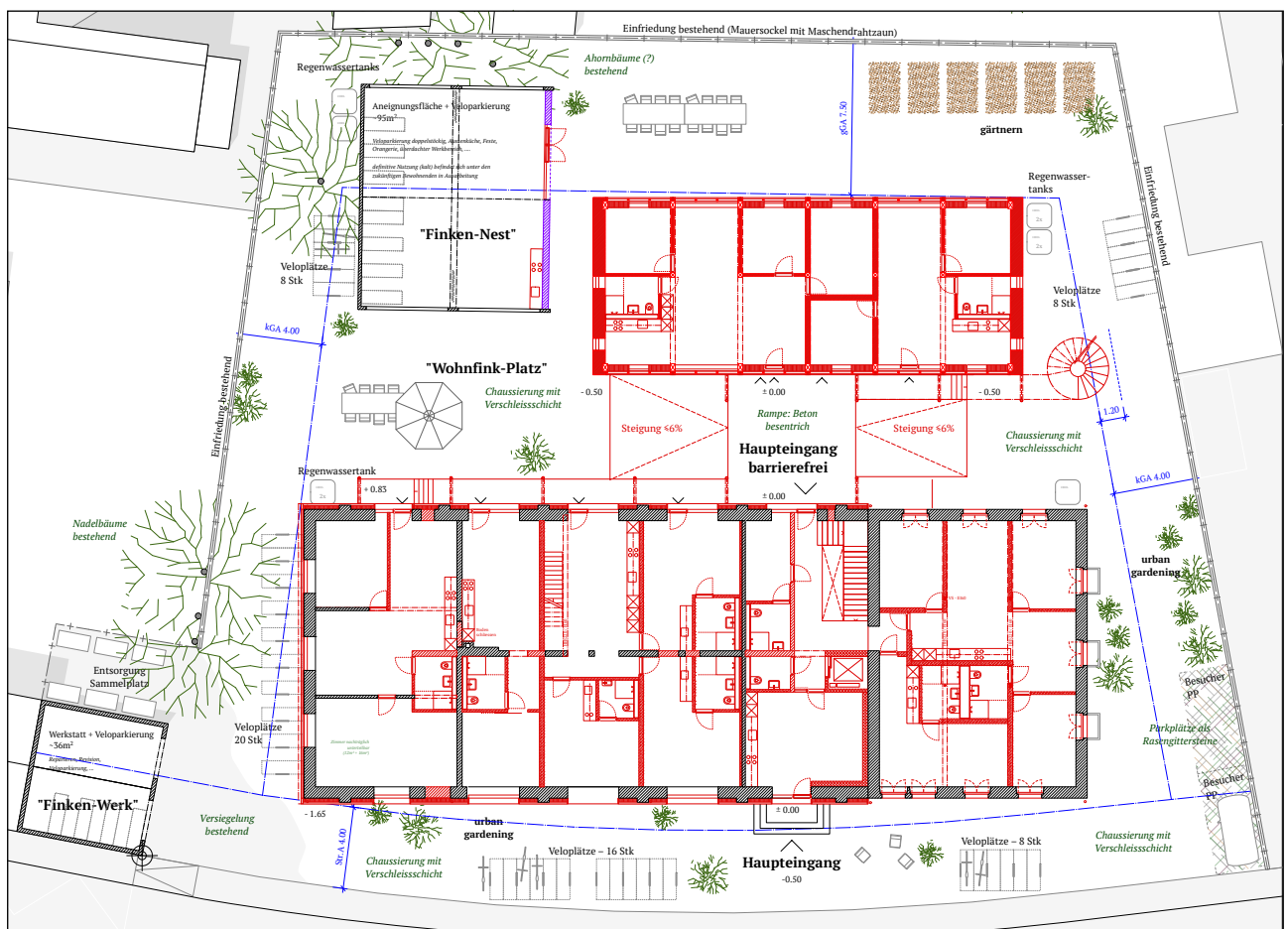
Par la suite, le bâtiment de tête a été agrandi d'un bâtiment abritant une salle. Celle-ci a ensuite servi, en particulier aux associations, de lieu de représentation pour les manifestations les plus diverses. Le bâtiment a été rebaptisé « Zur Linde » et a donné son nom au quartier actuel.

En 1947, le bâtiment existant sur la parcelle servait de siège principal à la société ISOMA, spécialisée dans la fabrication d'instruments de mesure de précision microscopiques. Au cours des années suivantes, le bâtiment a été complété, à l'arrière de la parcelle, par une halle indépendante. Nous ne disposons malheureusement pas d'informations précises sur la construction de cette dernière, les documents d'époque n'étant plus disponibles. La halle est actuel-

lement utilisée comme atelier et espace de stockage par une entreprise de construction locale.

Après le départ d'ISOMA en 2014, le bâtiment est resté inoccupé pendant un certain temps, avant d'être utilisé temporairement par un collectif d'artistes sous le nom de « Frigo ». Ce n'est qu'après la remise des clés entre la Ville de Bienne et la biwog que les artistes ont quitté le bâtiment, début avril 2025.

L'ensemble de bâtiments existant se compose ainsi d'un bâtiment de tête et de son extension (bâtiment de la salle), d'un garage et d'une halle. Cette configuration est complétée par un nouveau bâtiment en bois, implanté parallèlement au corps de bâtiment existant.



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung / Plan du rez-de-chaussée avec aménagements extérieurs

## Wohnungsmix / Flexibilität im Grundriss

Der Wohnungsmix wurde in enger Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Vereins Wohnfink und der biwog ausgearbeitet. Ziel war es, die Bedürfnisse der Mitglieder zu decken und gleichzeitig einen Wohnungsmix zu schaffen, der eine Vielfalt und Ausgewogenheit an verschiedenen Lebensformen und Wohnungsgrössen zulässt. Gleichzeitig sollten Möglichkeiten geschaffen werden, den Wohnungsmix mit wenigen Eingriffen anzupassen. Insgesamt entstehen am Finkenweg 29 neue Wohnungen.

Durch das Schaltzimmer sind im Neubau zwei 3-Zimmer-Wohnungen denkbar. Das Zusatzzimmer lässt sich aber auch den Wohnungen zuschlagen, um die Wohnfläche zu vergrössern. Im Kopfbau können die

Einheiten geschossweise zu 5-Zimmer-Wohnungen umgebaut werden. Falls das Clusterwohnen im Saalbau nicht mehr erwünscht ist, sind hier geschossweise 2-Zimmer-Wohnungen, grosse 4-Zimmer-Wohnungen oder ein Studio mit 3-Zimmer-Wohnung umbaubar.

### Altlasten

Die Baurechtsgeberin (Stadt Biel) übergibt das Gebäude und das Terrain in einem Zustand, in dem alle relevanten Altlasten saniert sind. Das heisst, die Baurechtsnehmerin (biwog) trägt diesbezüglich kein unkalkulierbares Risiko.

## 5. TERMINE

<b>Frühjahr 2026</b>	Plenumsveranstaltung, ausserordentliche Generalversammlung
<b>Sommer 2026</b>	Eingabe Baugesuchsunterlagen
<b>Herbst 2026</b>	Altlastensanierung bestehender Gebäude
<b>Frühjahr 2027</b>	Baubeginn
<b>Sommer 2028</b>	Einzug und Inbetriebnahme Siedlung Finkenweg



Ansicht Kopf- und Saalbau. Fassade Süd / Vue en élévation du bâtiment de tête et du bâtiment de la salle. Façade Sud

## Mix de logements / Flexibilité des plans

Le mix de logements a été élaboré en étroite collaboration avec les membres de l'association « Pinson résident » et de la biwog. L'objectif était de répondre à leurs besoins tout en créant un mix permettant diversité et équilibre des modes de vie et des tailles de logements. Dans le même temps, il fallait prévoir des possibilités d'adapter ce mix avec un minimum d'interventions. Au total, 29 nouveaux logements verront le jour au chemin des Pinsons.

La présence d'une pièce modulable permet d'envisager deux appartements de 3 pièces dans le nouveau bâtiment. La pièce supplémentaire peut toutefois aussi être rattachée à un logement afin d'en augmenter la surface habitable. Dans le bâtiment de tête, les

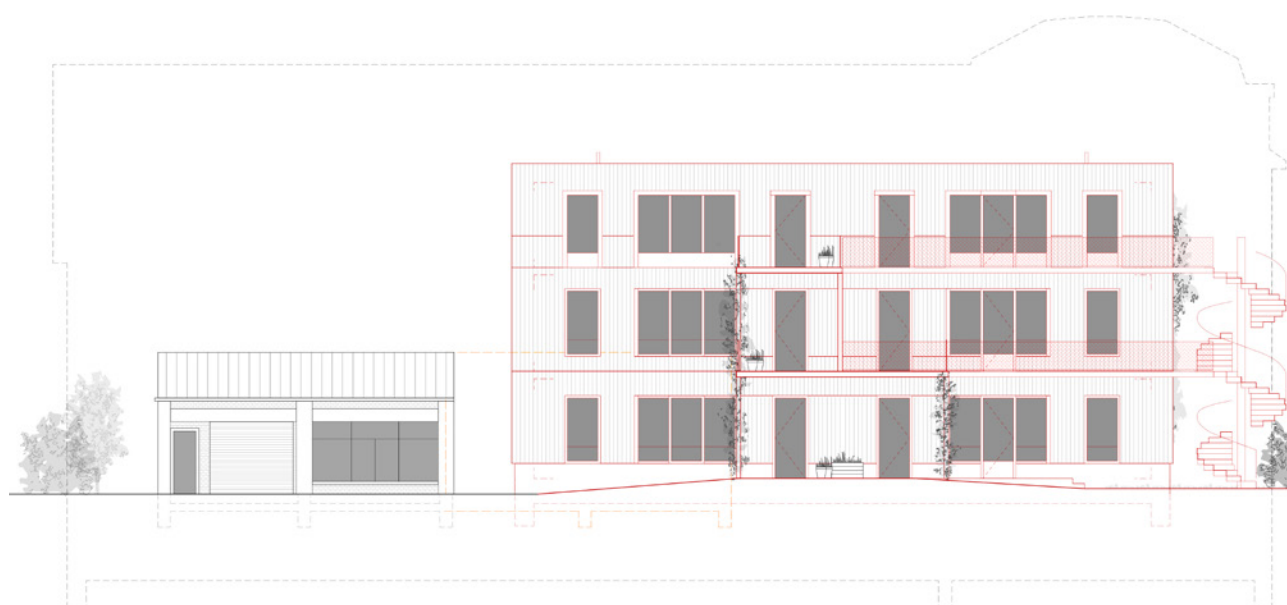
unités peuvent être transformées, étage par étage, en appartements de 5 pièces. Si le logement en cluster dans le bâtiment de la salle n'est plus souhaité, il est possible d'y aménager, étage par étage, des appartements de 2 pièces, de grands appartements de 4 pièces ou un studio combiné à un appartement de 3 pièces.

## Sites contaminés

La concédante du droit de superficie (Ville de Bienne) remet le bâtiment et le terrain dans un état où tous les sites contaminés devant être pris en compte ont été assainis. Cela signifie que, sur ce point, la titulaire du droit de superficie (biwog) n'assume aucun risque incalculable.

## 5. CALENDRIER

<b>Printemps 2026</b>	réunion plénière, assemblée générale extraordinaire
<b>Été 2026</b>	dépôt de la demande de permis de construire
<b>Automne 2026</b>	assainissement des sites contaminés (bâtiments existants)
<b>Printemps 2027</b>	début des travaux
<b>Été 2028</b>	emménagement et mise en service du lotissement « Chemin des Pinsons »



Ansicht Neubau und Halle. Fassade Süd / Vue en élévation du nouveau bâtiment et de la halle. Façade Sud

## 6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### Kosten

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT rechnet mit Gesamtinvestitionen von CHF 10,51 Millionen.

### Kostenschätzung Bauprojekt (±10 %), Stand 22.1.2026

BKP	Arbeitsgattung	Bestand	Neubau	Total gesamt
<b>0</b>	<b>Grundstück</b>	<b>9'100</b>		<b>9'100</b>
01	Baurechtserwerb	9'100		9'100
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>627'975</b>	<b>26'000</b>	<b>653'975</b>
10	Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen	23'100	5'000	28'100
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	63'275	-	63'275
12	Sicherungen, Provisorien	329'240	-	329'240
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	77'300	21'000	98'300
15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	100'060	-	100'060
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung	35'000	-	35'000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>5'764'939</b>	<b>1'947'758</b>	<b>7'712'697</b>
20	Baugrube	23'400	-	23'400
21	Rohbau 1	1'306'631	623'320	1'929'951
22	Rohbau 2	738'350	441'700	1'180'050
23	Elektroanlagen	482'107	121'353	603'460
24	Heizung, Lüftung, Klimaanlage	247'800	67'900	315'700
25	Sanitäranlagen	379'000	88'300	467'300
26	Transportanlagen	100'000	-	100'000
27	Ausbau 1	940'972	148'588	1'089'560
28	Ausbau 2	450'620	88'300	538'920
29	Honorare	1'096'059	368'297	1'464'356
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>116'000</b>	<b>-</b>	<b>116'000</b>
40	Terraingestaltung	5'000	-	5'000
41	Roh- und Ausbauarbeiten	42'000	-	42'000
42	Gartenanlagen	50'000	-	50'000
44	Installationen	13'000	-	13'000
49	Honorare	6'000	-	6'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>993'273</b>	<b>157'964</b>	<b>1'151'237</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	53'948	-	53'948
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	40'137	-	40'137
53	Versicherungen	12'300	-	12'300
54	Finanzierung ab Baubeginn	315'000	-	315'000
55	Bauherrenleistungen	105'000	-	105'000
58	Übergangskonto für Unvorhergesehenes	466'888	157'964	624'852
<b>9</b>	<b>Ausstattungen</b>	<b>88'200</b>	<b>-</b>	<b>88'200</b>
90	Ersatzbeiträge für Befreiung Schutzraum	35'000	-	35'000
91	Apparate und Geräte	16'000	-	16'000
92	Textilien	30'000	-	30'000
93	Geräte, Apparate	4'000	-	4'000
94	Kleininventar	3'200	-	3'200
<b>1-9</b>	<b>TOTAL (BKP 1 - 9) exkl. MwSt.</b>	<b>7'590'387</b>	<b>2'131'722</b>	<b>9'722'109</b>
	Mehrwertsteuer 8.1 %			787'491
<b>1-9</b>	<b>Gesamttotal (BKP 1 - 9) inkl. MwSt.</b>	<b>8'205'208</b>	<b>2'304'391</b>	<b>10'509'600</b>

## 6. COÛTS ET FINANCEMENT

### Coûts

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog prévoit un investissement total de CHF 10,51 millions.

#### Estimation des coûts du projet de construction (±10 %), état au 22.1.2026

CFC	Catégorie de travaux	Bâti existant	Nouveau bâtiment	Total général
<b>0</b>	<b>Terrain</b>	<b>9'100</b>		<b>9'100</b>
01	Acquisition du droit de superficie	9'100		9'100
<b>1</b>	<b>Travaux préparatoires</b>	<b>627'975</b>	<b>26'000</b>	<b>653'975</b>
10	Relevés, études géotechniques	23'100	5'000	28'100
11	Déblaiement, préparation du terrain	63'275	-	63'275
12	Protections, aménagements provisoires	329'240	-	329'240
13	Installations de chantier en commun	77'300	21'000	98'300
15	Adaptation du réseau de conduites existant	100'060	-	100'060
17	Travaux spéciaux de génie civil	35'000	-	35'000
<b>2</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>5'764'939</b>	<b>1'947'758</b>	<b>7'712'697</b>
20	Excavation	23'400	-	23'400
21	Gros œuvre 1	1'306'631	623'320	1'929'951
22	Gros œuvre 2	738'350	441'700	1'180'050
23	Installations électriques	482'107	121'353	603'460
24	Installations CVC, automatismes du bâtiment	247'800	67'900	315'700
25	Installations sanitaires	379'000	88'300	467'300
26	Installations de transport	100'000	-	100'000
27	Aménagements intérieurs 1	940'972	148'588	1'089'560
28	Aménagements intérieurs 2	450'620	88'300	538'920
29	Honoraires	1'096'059	368'297	1'464'356
<b>3</b>	<b>Équipements d'exploitation</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>116'000</b>	<b>-</b>	<b>116'000</b>
40	Mise en forme du terrain	5'000	-	5'000
41	Constructions	42'000	-	42'000
42	Jardins	50'000	-	50'000
44	Installations	13'000	-	13'000
49	Honoraires	6'000	-	6'000
<b>5</b>	<b>Frais secondaires</b>	<b>993'273</b>	<b>157'964</b>	<b>1'151'237</b>
51	Autorisations, taxes	53'948	-	53'948
52	Documentation et présentation	40'137	-	40'137
53	Assurances	12'300	-	12'300
54	Financement à partir du début des travaux	315'000	-	315'000
55	Prestations du maître d'ouvrage	105'000	-	105'000
58	Provisions et réserves	466'888	157'964	624'852
<b>9</b>	<b>Ameublement et décoration</b>	<b>88'200</b>	<b>-</b>	<b>88'200</b>
90	Contribution de remplacement pour exemption de l'abri PC	35'000	-	35'000
91	Luminaires	16'000	-	16'000
92	Textiles	30'000	-	30'000
93	Appareils, machines	4'000	-	4'000
94	Petit inventaire	3'200	-	3'200
<b>1-9</b>	<b>TOTAL (CFC 1 - 9) HT</b>	<b>7'590'387</b>	<b>2'131'722</b>	<b>9'722'109</b>
	TVA 8,1 %			787'491
<b>1-9</b>	<b>Total général (CFC 1 - 9) TTC</b>	<b>8'205'208</b>	<b>2'304'391</b>	<b>10'509'600</b>

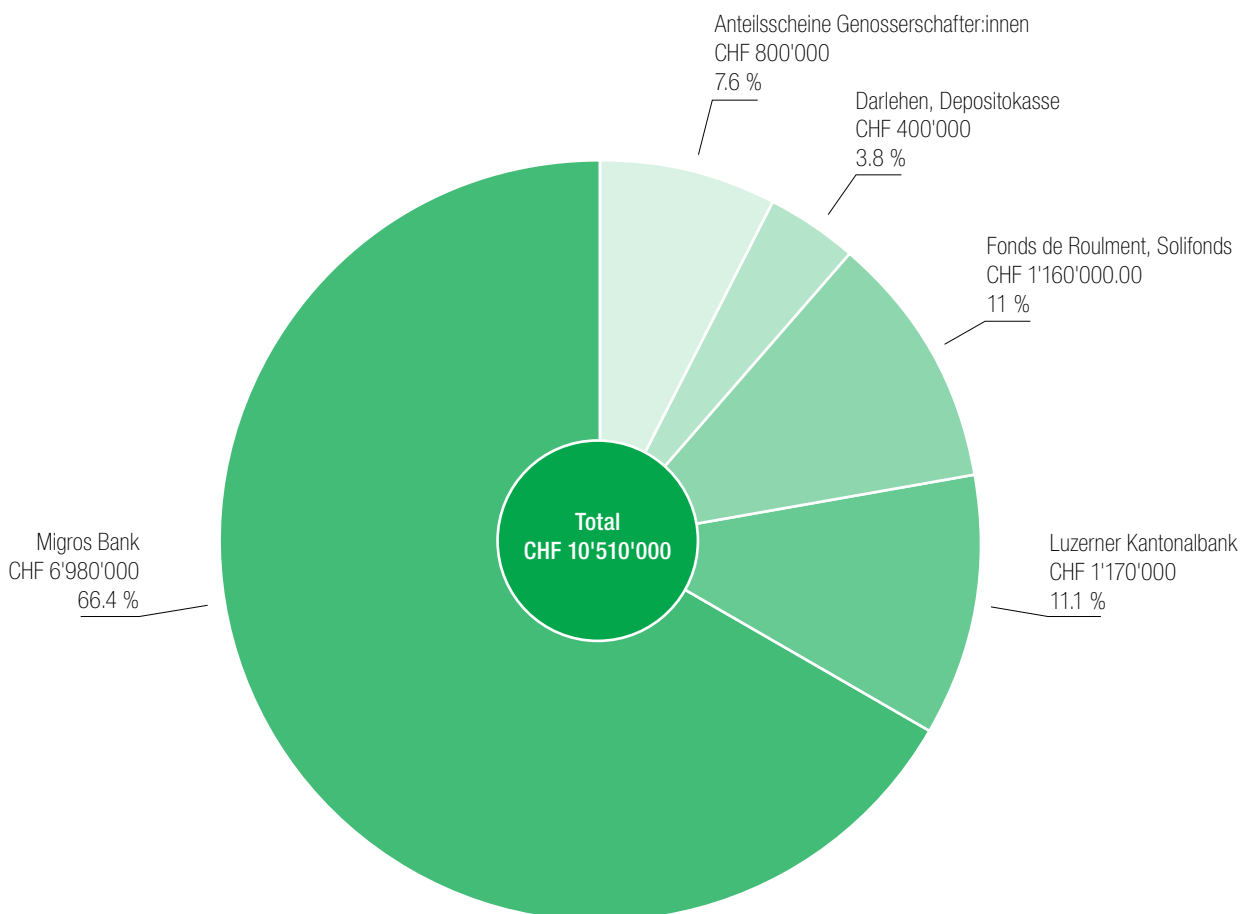
## Finanzierung

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT hat die Absicht, das Projekt für die Siedlung «Finkenweg» gemäss den Bauprojektunterlagen umzusetzen und zu finanzieren. Alle relevanten finanziellen Rahmenbedingungen sind erfüllt: Die Anlagekostenlimite des BWO wurde erreicht. Die Finanzierung durch die Migros Bank und die Luzerner Kantonalbank ist zugesichert. Zudem gibt es eine Förderung durch den Fonds de Roulement/Solifonds. Die zukünftigen Bewohner:innen haben ebenfalls Eigenmittel eingezahlt.

Die zukünftigen Bewohner:innen werden deutlich mehr Eigenkapital für die Siedlung «Finkenweg» einbringen als bislang in der biwog üblich. Sie werden

ca. CHF 800'000 an Eigenkapital einbringen, was pro Zimmer ca. CHF 10'000 ausmacht. Dieser hohe Eigenkapitalanteil ist nötig, damit sich die Siedlung aus eigenen Mitteln finanzieren kann. Die biwog schliesst mit den zukünftigen Bewohner:innen jeweils einen Darlehensvertrag ab. Gemäss dem Depositenkassenreglement der biwog muss eine Minimaleinlagefrist von sechzig Monaten beachtet werden.

Bisher haben die künftigen Bewohner:innen über CHF 250'000 an Eigenkapital in das Projekt Finkenweg investiert. Bis zur geplanten Erteilung der Baubewilligung werden weitere CHF 250'000 an Eigenmitteln in die Planung und Projektierung investiert.



Finanzierung Siedlung «Finkenweg»

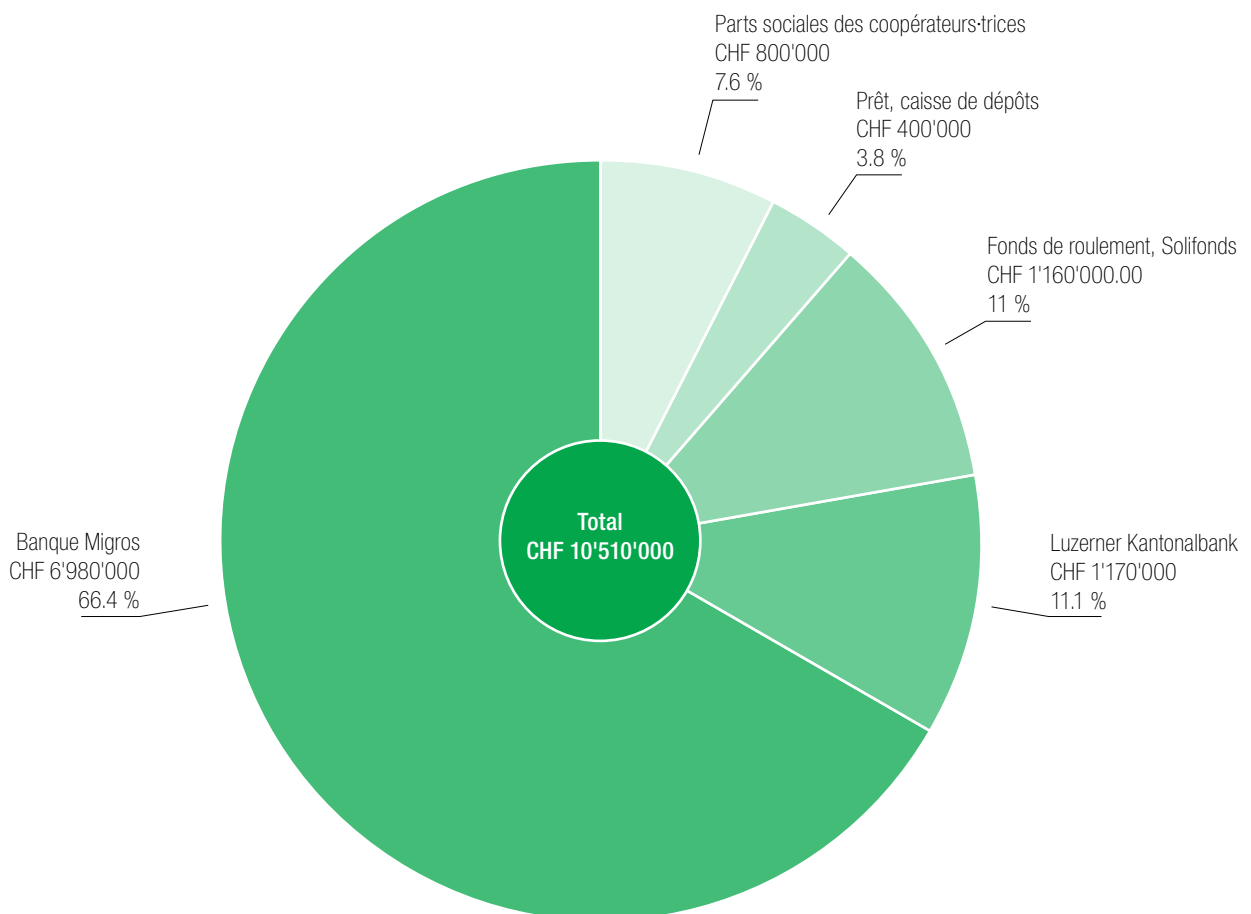
## Financement

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog a l'intention de réaliser et de financer le projet de lotissement «Chemin des Pinsons» conformément aux documents du projet de construction. Toutes les conditions-cadres financières requises sont remplies : la limite des coûts d'investissement fixée par l'OFL a été atteinte; le financement par la Banque Migros et la Luzerner Kantonalbank est garanti; le projet bénéficie aussi d'un soutien du Fonds de roulement/Solifonds; les future-s habitant-e-s ont également apporté des fonds propres.

Pour le lotissement «Chemin des Pinsons», les future-s habitant-e-s apporteront un montant de fonds propres nettement plus élevé que ce qui était

jusqu'ici l'usage à la biwog: CHF 800'000, soit environ CHF 10'000 par pièce. Cette part élevée de fonds propres est nécessaire pour permettre au lotissement d'être financé avec ses propres moyens. La biwog conclura un contrat de prêt avec chaque future habitant-e. Conformément au règlement de la caisse de dépôts de la biwog, une durée minimale de dépôt de soixante mois doit être respectée.

À ce jour, les future-s habitant-e-s ont déjà investi plus de CHF 250'000 de fonds propres dans le projet «Chemin des Pinsons». D'ici à la délivrance prévue du permis de construire, CHF 250'000 de fonds propres supplémentaires seront investis dans la planification et le développement du projet.



**Financement du lotissement « Chemin des Pinsons »**

## 7. ARGUMENTE FÜR DAS PROJEKT, AUSWIRKUNGEN FÜR DIE BIWOG

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT hat einen günstigen Baurechtsvertrag mit der Stadt Biel ausgehandelt. Damit sind die Voraussetzungen für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum gegeben.

Mit diesem Projekt wird dem Zweck der Genossenschaft Rechnung getragen, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen. Die zukünftigen Bewohner:innen werden sich durch dieses Konzept der Projektentwicklung stärker als

Genossenschaftsmitglieder verstehen und somit den Genossenschaftsgedanken innerhalb der biwog stärken.

Das Projekt zeigt, inwieweit innovative Projekte in einer 100-jährigen Organisation wie der biwog umsetzbar sind und somit zu ihrem langfristigen Fortbestand beitragen.

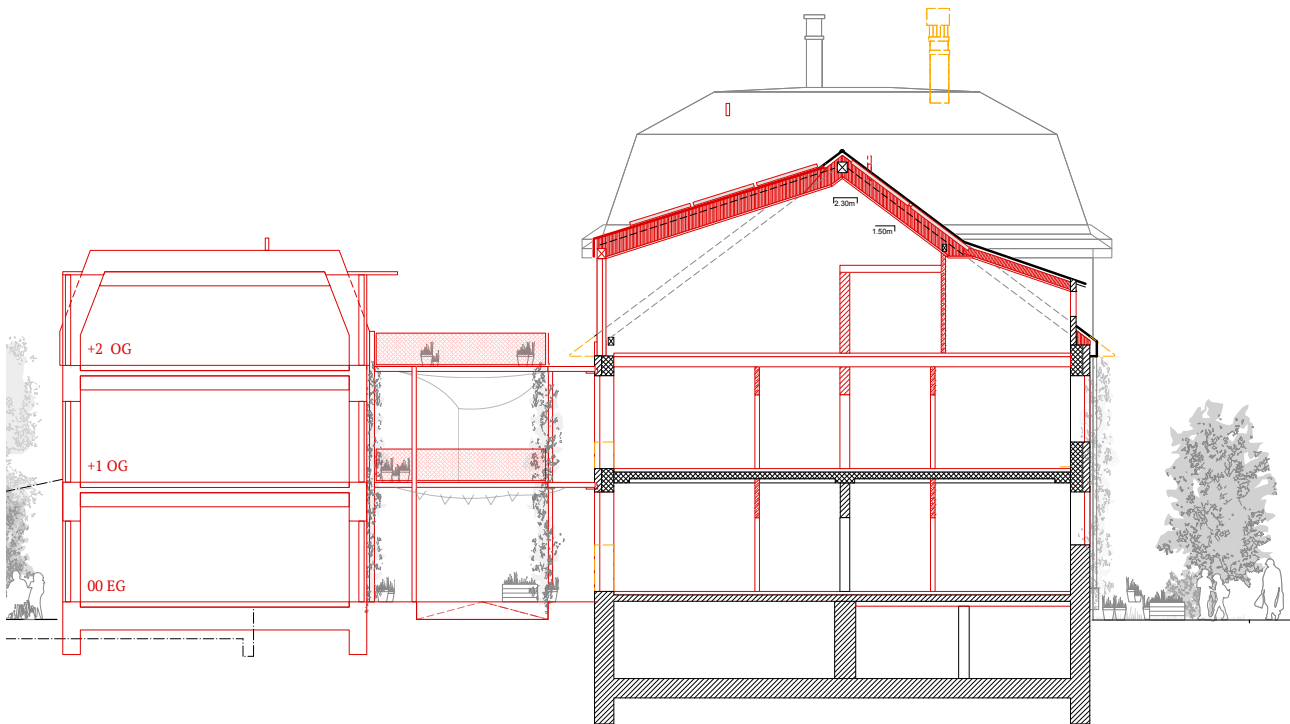
Die Wohnungsvielfalt innerhalb der biwog wird gestärkt.

## 8. 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.



Schnitt / Coupe

## 7. ARGUMENTS EN FAVEUR DU PROJET, EFFETS POUR LA BIWOG

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog a négocié un contrat de droit de superficie avantageux avec la Ville de Bienne. Les conditions nécessaires à la création de logements d'utilité publique sont ainsi réunies.

Ce projet s'inscrit dans le but de la coopérative, qui est de fournir à ses membres des logements de qualité à des prix abordables, dans un esprit d'entraide et de coresponsabilité. Grâce au concept de développement du projet, les futur-e-s habitant-e-s se considéreront davantage comme membres de la coopérative,

renforçant ainsi l'esprit coopératif au sein de la biwog.

Ce projet illustre la mesure dans laquelle des projets innovants peuvent être réalisés au sein d'une organisation centenaire telle que la biwog, contribuant ainsi à sa pérennité.

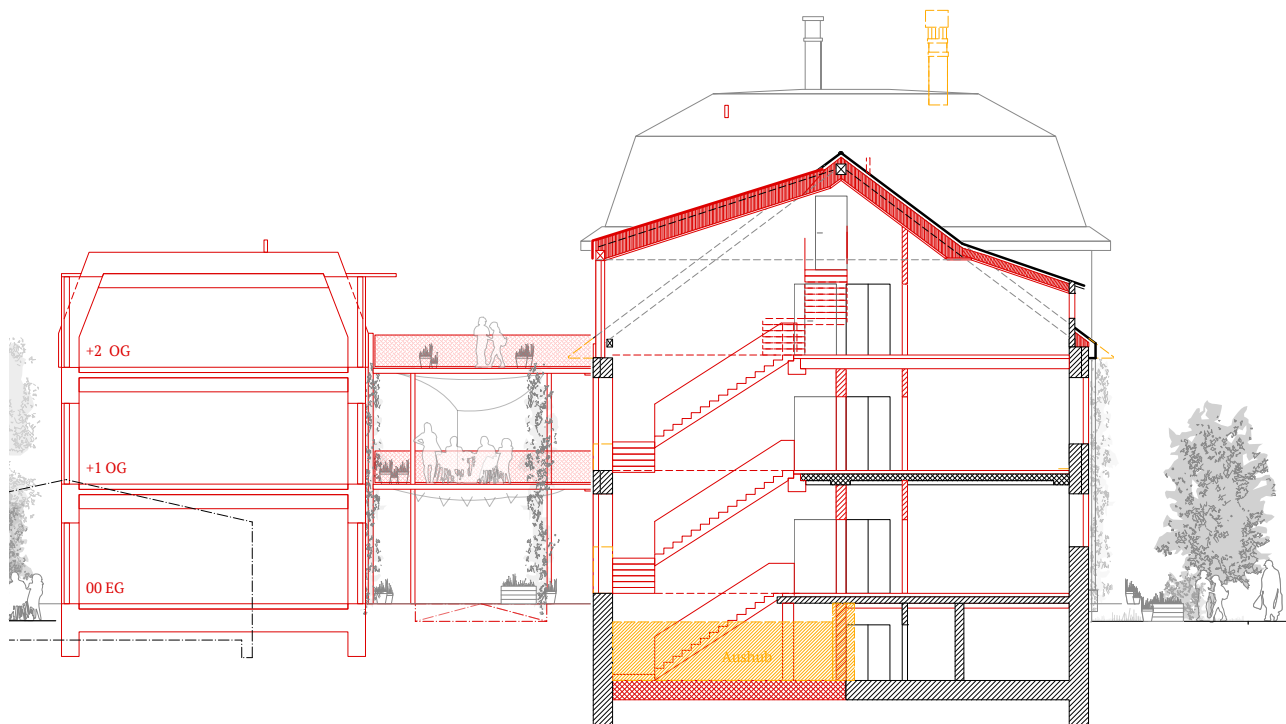
La diversité des logements au sein de la biwog s'en trouve également renforcée.

## 8. LA QUESTION SOUMISE AU VOTE

### Souhaitez-vous approuver le crédit de construction ?

Celui-ci s'élève à CHF 10,51 millions. Il est destiné à la planification et à la construction du lotissement «Chemin des Pinsons».

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



Schnitt / Coupe

## B. BAURECHTSVERTRAG FÜR DIE PARZELLE DER SIEDLUNG «FINKENWEG»

### 1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT konnte mit der Stadt Biel auf der Parzelle Nr. 4937 (BR 11373), Finkenweg 7 im Lindenquartier einen

Baurechtsvertrag über eine Laufzeit von 60 Jahren abschliessen. Der Baurechtsvertrag wurde am 13.11.2024 vom Gemeinderat der Stadt Biel bestätigt.

### 2. WORÜBER WIRD ABGESTIMMT?

Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag ist die biwog befugt und verpflichtet, unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen – insbesondere der Richtlinien für die Wohnbaugenossenschaften (RFGW) – und nach Erhalt der erforderlichen Baubewilligung eine Baute auf der Parzelle Nr. 4937 (BR 11373) zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und auch wieder neu aufzubauen. Diesem Umstand wird mit dem vorliegenden Bauprojekt Rechnung getragen. Das Baurecht hat eine Laufzeit von 60 Jahren. Das Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31.12.2085. Die biwog hat Anspruch auf zweimalige Verlängerung des Baurechts um jeweils zwanzig Jahre.

CHF 450 pro m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche (GfO), somit CHF 765'000 für die gesamte zur Verfügung stehende GfO von 1'700 m<sup>2</sup>. Dieser Landwert gilt als Minimalwert. Wird eine höhere Geschossfläche als 1'700 m<sup>2</sup> realisiert, erhöht sich der Minimalwert entsprechend. Gemäss dem vorliegenden Bauprojekt beträgt die GfO 2'335 m<sup>2</sup>, was einem Landwert von CHF 1'050'750 entspricht.

Der minimale Zinssatz beträgt 2,5 %, der maximale Zinssatz 5,5 %. Gemäss dem vorliegenden Bauprojekt rechnet die biwog mit einem Baurechtszins von ca. CHF 26'300 pro Jahr.

#### Baurechtszins

Bemessungsgrundlage für die Berechnung des Baurechtszinses ist der ermittelte Landwert. Dieser beträgt

### 3. 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, der Verlängerung zuzustimmen.

Situationsplan

## B. CONTRAT DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LA PARCELLE DU LOTISSEMENT «CHEMIN DES PINSONS»

### 1. L'ESSENTIEL EN BREF

La COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog a pu conclure avec la Ville de Bienne un contrat de droit de superficie d'une durée de 60 ans pour la parcelle n° 4937 (BR 11373), chemin des

Pinsons 7, dans le quartier des Tilleuls.

Le contrat de droit de superficie a été approuvé le 13.11.2024 par le Conseil municipal de la Ville de Bienne.

### 2. OBJET DU VOTE

En vertu du contrat de droit de superficie soumis au vote, la biwog est autorisée et tenue, dans le respect des dispositions légales – en particulier le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog) – et après obtention du permis de construire requis, d'ériger un bâtiment sur la parcelle n° 4937 (BR 11373), de le maintenir, de le rénover et, le cas échéant, de le reconstruire. Le projet de construction présenté tient compte de ces éléments. Le droit de superficie est accordé pour une durée de 60 ans. Il prend effet à son inscription au registre foncier et court jusqu'au 31.12.2085. La biwog a droit à deux prolongations du droit de superficie, d'une durée de vingt ans chacune.

CHF 450 par m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus sol (SPds), soit CHF 765'000 pour la SPds totale disponible de 1'700 m<sup>2</sup>. Cette valeur constitue un minimum. Si une surface de plancher supérieure à 1'700 m<sup>2</sup> est réalisée, la valeur minimale augmentera en conséquence. D'après le projet de construction présenté, la SPds est de 2'335 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une valeur du terrain de CHF 1'050'750.

Le taux d'intérêt minimal est fixé à 2,5 %, le taux maximal à 5,5 %. D'après le projet de construction présenté, la biwog prévoit une rente du droit de superficie d'environ CHF 26'300 par an.

#### Rente du droit de superficie

La base de calcul de la rente du droit de superficie est la valeur du terrain déterminée. Celle-ci s'élève à

### 3. LA QUESTION SOUMISE AU VOTE

**Souhaitez-vous approuver le contrat de droit de superficie au chemin des Pinsons 7 (BR 11373) ainsi que l'avant au contrat de droit de superficie au Chemin des Pinsons 7 conclu entre la Commune municipale de Bienne et la biwog le 21.12.2023?**



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

Plan de situation

# C. VERLÄNGERUNG DER BAURECHTSVERTRÄGE FÜR DIE PARZELLEN IN DER SIEDLUNG SONNHALDE

## 1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Baurechtsverträge für die Siedlung Sonnhalde mit der Stadt Biel laufen per 1.5.2026 aus.

Die biwog hat im Sinne von Art. 2 Abs. 2 RFGW die mittel- und langfristige Liegenschaftsstrategie festgelegt und eine Zielvereinbarung abgeschlossen (die Genehmigung der Zielvereinbarung durch den Gemeinderat bleibt vorbehalten). Im Rahmen einer Gesamtstrategie für alle Siedlungen der biwog wurden bereits 2020 Verhandlungen mit der Stadt über eine Verlängerung der Baurechtsverträge aufgenommen.

Gemäss Modellvorhaben befindet sich die Siedlung im Teilgebiet R01 Rebberg. Ein gesamtheitlicher Er-

halt der Siedlung steht im Vordergrund. Bei einer Verlängerung wurde keine Nutzungserhöhung gefordert.

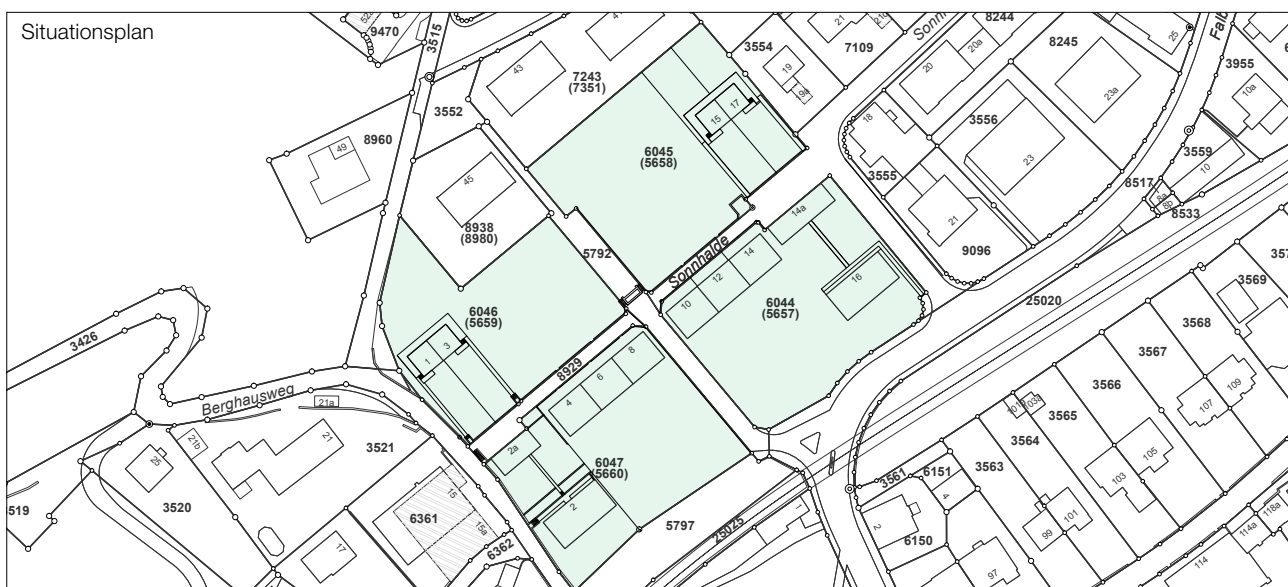
Die Baurechtsverträge werden um weitere 70 Jahre verlängert.

Die Berechnung der neuen Baurechtszinse 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?

Zwischen der Stadt Biel und der biwog bestehen Baurechtsverträge, die am 1.5.2026 auslaufen. Die Baurechtsverträge für die Siedlung Sonnhalde (BR 5657, BR 5658, BR 5659 und BR 5660) sollen mit der Stadt Biel um weitere 70 Jahre verlängert werden. Die biwog ist dadurch befugt und verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen weiterhin Wohnbauten auf dem Baurechtsgrundstück

zu realisieren, beizubehalten und zu erneuern. Bau-massnahmen, die den Charakter oder den Umfang der ursprünglich errichteten Bauten ändern könnten, dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Biel vorgenommen werden. Die Baurechte sind im Grundbuch als Sondereigentum der biwog eingetragen, über das sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Abmachungen frei verfügen kann.



## C. PROLONGATION DES CONTRATS DE DROIT DE SUPERFICIE POUR LES PARCELLES DU LOTISSEMENT SONNHALDE

### 1. L'ESSENTIEL EN BREF

Les contrats de droit de superficie conclus avec la Ville de Bienne pour le lotissement Sonnhalde arrivent à échéance le 1.5.2026.

Conformément à l'art. 2, al. 2, RLog, la biwog a défini une stratégie immobilière à moyen et long terme, et conclu une convention d'objectifs (dont l'approbation par le Conseil municipal demeure réservée). Dans le cadre d'une stratégie globale pour l'ensemble des lotissements de la biwog, des négociations ont déjà été engagées en 2020 avec la Ville en vue d'une prolongation des contrats de droit de superficie.

Selon le projet modèle, le lotissement se situe dans le secteur partiel R01 Rebbberg. La priorité est don-

née au maintien du lotissement dans son ensemble. Aucune augmentation de l'utilisation n'a été exigée en cas de prolongation.

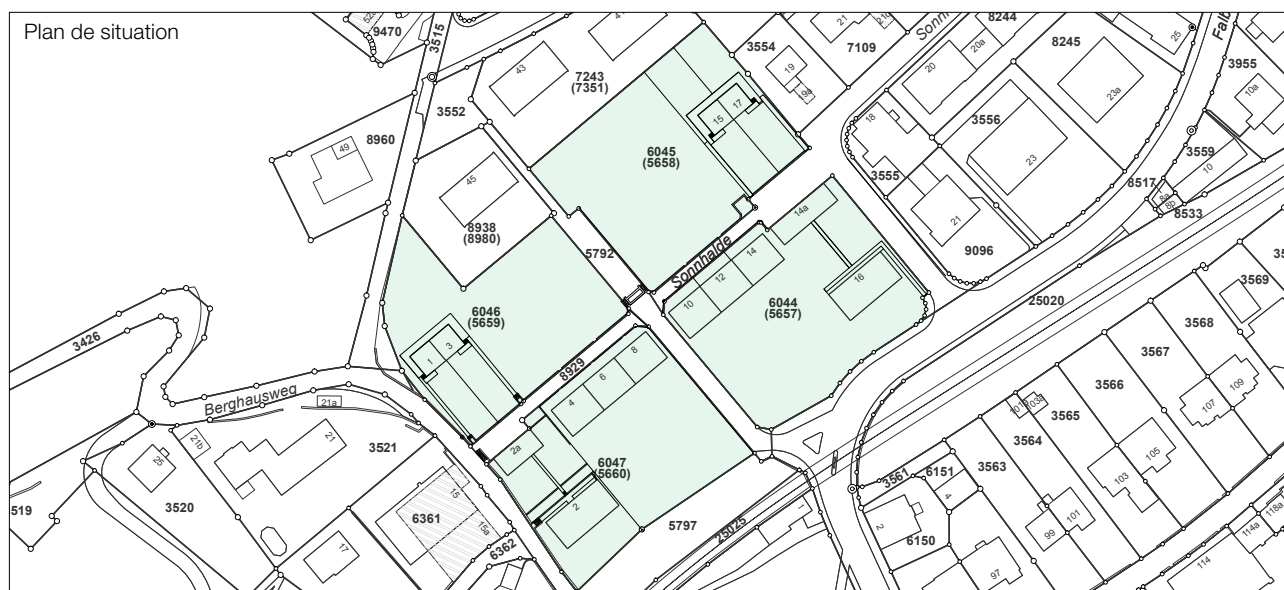
Les contrats de droit de superficie sont prolongés de 70 années supplémentaires.

Le calcul des nouvelles rentes du droit de superficie se fonde sur le Règlement sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique de la ville de Bienne (RLog ; RDCo 854.1, du 29.6.2016), sur les dispositions d'application du RLog ainsi que sur la Charte 2022-2027 conclue entre la Ville de Bienne et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

### 2. OBJET DU VOTE

Entre la Ville de Bienne et la biwog existent des contrats de droit de superficie qui arrivent à échéance le 1.5.2026. Les contrats de droit de superficie relatifs au lotissement Sonnhalde (BR 5657, BR 5658, BR 5659 et BR 5660) doivent être prolongés avec la Ville de Bienne de 70 ans supplémentaires. La biwog est ainsi autorisée et tenue, dans le cadre des dispositions légales et contractuelles, de continuer à réaliser, maintenir et

rénover des bâtiments d'habitation sur le terrain en droit de superficie. Des travaux susceptibles de modifier le caractère ou l'ampleur des constructions réalisées à l'origine ne peuvent être entrepris qu'avec l'accord de la Ville de Bienne. Les droits de superficie sont inscrits au registre foncier comme propriété exclusive de la biwog, qui peut en disposer librement dans le cadre des dispositions légales et des conventions contractuelles.



### 3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE KOSTENMIETE

Im Zuge der Verlängerung der Baurechtsverträge wurde der Landwert neu berechnet. Die Erhöhung des Landwertes um 37 % von CHF 156 auf CHF 214 führt zu einer Erhöhung des Baurechtszinses um 25 %.

Zwar wurde der Baurechtszins von 2,75 % auf 2,5 % gesenkt. Dennoch nimmt die Belastung für die Siedlung Sonnhalde um CHF 10'956 pro Jahr zu. Die Erhöhung des Baurechtszinses bedingt eine Anpassung der Mieten.

Mit der Überprüfung der Kostenmiete der Siedlung Sonnhalde hat der Vorstand festgestellt, dass der Mietzinsdeckungsgrad der Siedlung zu niedrig ist. Darüber hinaus hat der Vorstand festgestellt, dass die Teuerung über viele Jahre nicht berücksichtigt wurde. Die Mieten aller 30 Wohnungen müssen erhöht werden.

Der neue Baurechtszins wird ab dem 1.5.2026 zahlungspflichtig. Die biwog muss deshalb zum 1.7.2026 die Mieten anpassen. Über die Anpassung der Mieten werden die Bewohner:innen im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 16.3.2026 im Detail informiert.

#### Neuberechnung der Baurechtszinse

Parzelle	BR_Nr.	GSF m <sup>2</sup>	Adresse	Landwert (alt) Kapitalwert	BRZ Zins 2.75 % alt	Landwert (neu) Kapitalwert	BRZ Zins 2.5 % neu	Erhöhung BRZ %
6044	5657	2673	Sonnhalde 10-16	712'911.00	19'605.05	1'013'742.00	25'343.55	29 %
6045	5658	2732	Sonnhalde 15-17	99'605.00	2'739.14	171'000.00	4'275.00	56 %
6046	5659	2312	Sonnhalde 1-3	108'428.00	2'981.77	170'622.00	4'265.55	43 %
6047	5660	2570	Sonnhalde 2-8	682'371.00	18'765.20	846'900.00	21'172.50	13 %
<b>Siedlung</b>		<b>10'287</b>		<b>1'603'315.00</b>	<b>44'091.16</b>	<b>2'202'264.00</b>	<b>55'056.60</b>	<b>25 %</b>

#### Kennwerte

Landwert (alt)		Landwert (neu)	BRZ Zins (max) 5.50%	Erhöhung
155.86	44'091.16	214.08	121'124.52	37 %

### 4. ARGUMENTE FÜR DIE VERLÄNGERUNG

Wenn der Verlängerung der auslaufenden Baurechtsverträge nicht zugestimmt wird, droht der biwog BIELER WOHNBAUGENOSSENSCHAFT der Heimfall der Siedlung Sonnhalde.

### 5. 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.

### 3. EFFETS SUR LE LOYER BASÉ SUR LES COÛTS

Dans le cadre de la prolongation des contrats de droit de superficie, la valeur du terrain a été recalculée : la valeur augmente de 37 %, passant de CHF 156 à CHF 214, ce qui entraîne une hausse de 25 % de la rente du droit de superficie.

Le taux de la rente du droit de superficie a certes été abaissé de 2,75 % à 2,5 %, mais la charge pour le lotissement Sonnhalde augmente de CHF 10'956 par an. Cette hausse de la rente du droit de superficie implique une adaptation des loyers.

Lors de la révision du loyer basé sur les coûts du lotissement Sonnhalde, le comité a constaté que le taux de couverture des loyers du lotissement était trop bas. Il a également relevé que le renchérissement n'avait pas été pris en compte durant de nombreuses années. Les loyers des 30 logements doivent être augmentés.

La nouvelle rente du droit de superficie sera due à partir du 1.5.2026. La biwog doit donc adapter les loyers au 1.7.2026. Les habitant·e·s seront informé·e·s en détail de cette adaptation dans le cadre d'une réunion d'information le 16.3.2026.

#### Nouveau calcul des rentes du droit de superficie

Parcelle	n°_BR	GSF m <sup>2</sup>	Adresse	Valeur en capital	Taux 2.75 % ancien	Valeur en capital	Taux 2.5 % nouveau	Rente du droit de superficie
6044	5657	2673	Sonnhalde 10-16	712'911.00	19'605.05	1'013'742.00	25'343.55	29 %
6045	5658	2732	Sonnhalde 15-17	99'605.00	2'739.14	171'000.00	4'275.00	56 %
6046	5659	2312	Sonnhalde 1-3	108'428.00	2'981.77	170'622.00	4'265.55	43 %
6047	5660	2570	Sonnhalde 2-8	682'371.00	18'765.20	846'900.00	21'172.50	13 %
<b>Lotissement</b>		<b>10'287</b>		<b>1'603'315.00</b>	<b>44'091.16</b>	<b>2'202'264.00</b>	<b>55'056.60</b>	<b>25 %</b>

#### Valeurs de référence

Valeur en capital		Valeur en capital	Taux (max) 5.50%	Rente du droit de superficie
155.86	44'091.16	214.08	121'124.52	37 %

### 4. ARGUMENTS EN FAVEUR DE LA PROLONGATION

Si la prolongation des contrats de droit de superficie arrivant à échéance n'est pas approuvée, la COOPÉRATIVE BIENNOISE DE CONSTRUCTION biwog s'expose au retour à la Ville du lotissement Sonnhalde.

### 5. LA QUESTION SOUMISE AU VOTE

**Souhaitez-vous approuver la prolongation des contrats de droit de superficie (BR 5657, BR 5658, BR 5659 et BR 5660) avec la Ville de Bienne pour une durée de 70 années supplémentaires ?**

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

## **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.

### **BR**

Abkürzung für Baurechtsvertrag

### **BWO**

Bundesamt für Wohnungswesen

### **GFo**

Die oberirdische Geschossfläche ist die Fläche aller Geschosse eines Gebäudes, die über dem Erdboden liegen. Sie wird meist zur Berechnung von Wohn- oder Nutzflächen herangezogen.

### **GSF**

Grundstücksfläche

### **Heimfall**

Heimfall im Baurechtsvertrag bezeichnet das Recht des Grundstückseigentümers, das Baurecht nach Ablauf der vereinbarten Dauer und unter bestimmten Bedingungen zurückzuerlangen.

### **Kostenmiete**

Kostenmiete ist die Mietpreisgestaltung, die auf den tatsächlich anfallenden Kosten für Bau, Betrieb und Instandhaltung einer Immobilie basiert, ohne Gewinnaufschlag.

## **TERMES TECHNIQUES ET ABRÉVIATIONS**

### **BR**

Abréviation de « Baurechtsvertrag » (contrat de droit de superficie)

### **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 ». Chaque catégorie de travaux est identifiée par un chiffre.

### **Loyer basé sur les coûts**

Le loyer basé sur les coûts est un mode de fixation du loyer basé sur les coûts effectivement supportés pour la construction, l'exploitation et l'entretien d'un bien immobilier, sans marge bénéficiaire.

### **OFL**

Office fédéral du logement

### **Retour des constructions**

Dans un contrat de droit de superficie, le retour des constructions désigne le droit du propriétaire du terrain de récupérer le droit de superficie à l'échéance convenue ou dans certains cas précis.

### **SPds**

La surface de plancher au-dessus du sol correspond à la surface de tous les étages d'un bâtiment situés au-dessus du terrain. Elle est généralement utilisée pour le calcul des surfaces habitables ou des surfaces utiles.

### **ST**

Surface de terrain



BIELER WOHNBAU-  
GENOSSENSCHAFT  
COOPÉRATIVE BIENNOISE  
DE CONSTRUCTION

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

032 365 21 45  
[info@biwog.ch](mailto:info@biwog.ch)  
[www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)