

FAB-A 2025



**GENOSSENSCHAFT FAB-A
COOPERATIVE FAB-A**

**JAHRESBERICHT 2025
RAPPORT ANNUEL 2025**



Foto / Photo : © Anja Fonseca

INHALT / TABLE DES MATIERES

1. VORWORT / AVANT-PROPOS.....	5
2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE.....	7
3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION	9
4. GESCHÄFTSSTELLE / SECRETARIAT	11
5. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT	11
6. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION	13
7. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJET	15
8. BAUKOMMISSION / COMMISSION DE CONSTRUCTION.....	17
9. FINANZBERICHT / RAPPORT FINANCIER.....	27

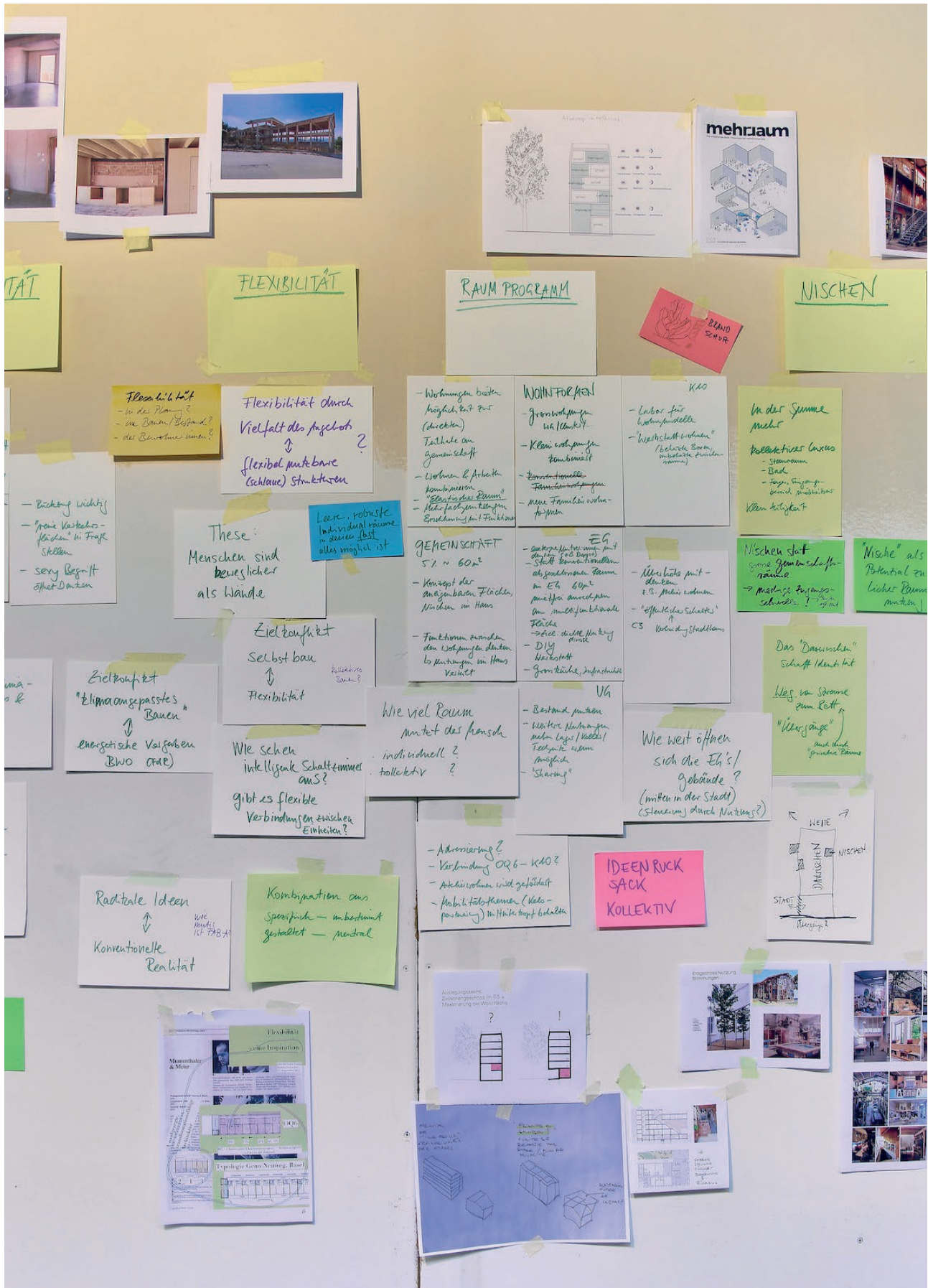


Foto / Photo : © Stefan Hofmann, fotostudio ph7

1. VORWORT / AVANT-PROPOS

Liebe Genossenschafter*innen

In einer Extra-Beilage der Zeitschrift WOHNEN mit dem Thema 'Wohnen und Träumen' wird auch unser Projekt Emilja erwähnt, als Beispiel der Realisierung eines gemeinsamen Traums. Sehr erfreulich, fand die Verwaltung.

Die Statuten der FAB-A legen in Art. 2 fest, dass die Genossenschaft wachsen soll. Dieses Ziel haben die Genossenschafterinnen im Jahr 2022 mit der Genehmigung der Leitlinien der Projektentwicklung in der Realisierung weiterer Siedlungen nochmals bestätigt. Im Frühling 2024 erhielt die FAB-A das Angebot, das Areal des ehemaligen Bastelladens Spiess als Standort für eine zweite Siedlung zu übernehmen. Was für einige Genossenschafterinnen ein «Traum» ist, war für andere, die sich einen Baurechtsvertrag mit Privaten nicht vorstellen können, beinahe ein «Albtraum». Beide Argumentationen sind gut nachvollziehbar. Die ausserordentliche GV im Februar 2025 zum Thema «Emilja ja oder nein» hat sich klar für den Baurechtsvertrag entschieden. Der Vertrag über das ganze Areal für die nächsten 80 Jahre wurde im Juni 2025 unterschrieben. Seit dieser Entscheidung sind wir an der Arbeit, den «Traum» Wirklichkeit werden zu lassen.

Chère-x-s coopérateur-ice-x-s

Dans un supplément spécial du magazine WOHNEN consacré au thème «Habiter et rêver», notre projet Emilja est également mentionné comme exemple de réalisation d'un rêve commun. L'administration a trouvé cela très réjouissant.

Les statuts de la FAB-A stipulent à l'article 2 que la coopérative doit se développer. Les membres de la coopérative ont réaffirmé cet objectif en 2022 en approuvant les lignes directrices du développement du projet visant à réaliser d'autres lotissements. Au printemps 2024, la FAB-A a reçu une offre pour reprendre le site de l'ancien magasin de bricolage Spiess afin d'y construire un deuxième bâtiment. Cette opportunité de rêve pour certain-e-x-s coopérateur-ice-x-s n'était pas acceptable pour d'autres, qui ne pouvaient s'imaginer conclure un contrat de droit de superficie avec des particuliers. Les deux arguments sont tout à fait compréhensibles. L'assemblée générale extraordinaire de février 2025 sur le thème «Emilja oui ou non» s'est clairement prononcée en faveur du contrat de droit de superficie. Le contrat portant sur l'ensemble du terrain pour les 80 prochaines années a été signé en juin 2025. Depuis cette décision, nous travaillons à faire de ce «rêve» une réalité.

Für die Verwaltung / Pour le conseil d'administration
Giovanna Massa



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

2. ÜBERSICHT / VUE D'ENSEMBLE

127 Mitglieder per 31.12.2025. / 127 membres au 31.12.2025.

12 Mitglieder sind 2025 der Genossenschaft FAB-A beigetreten.

12 personnes sont devenues membres de la coopérative FAB-A en 2025.

6 Mitglieder haben gekündigt. / 6 membres ont résilié leur adhésion.

20 Mietparteien / 20 Appartements

Alle Wohnungen sind vermietet. / Tous les appartements sont loués.

Verwaltung / Conseil d'administration

Giovanna Massa – Präsidium / Présidence

Herbert Schmid – Finanzen / Finances

Roman Tschachtli – Sekretariat + Projektentwicklung / Secrétariat + Développement de projet

Marius Wiher – Projektentwicklung / Développement de projet

Emmanuelle Houlmann – Kommunikation / Communication (bis Mai 2025 / jusqu'à mai 2025)

Anne Uphoff – Baukommission (ab Mai 2025 / depuis mai 2025)

Brigitte Bättig – Baukommission (ab Mai 2025 / depuis mai 2025)

Melf Ehlers - Betriebskommission (ab Mai 2025 / depuis mai 2025)

Projektentwicklungskommission / Commission de développement de projet

Marius Wiher (Vorsitz / Présidence), Roman Tschachtli, Luca Bösch,

Barbara Schwärzler (bis Februar 2025 / jusqu'à Février 2025)

Baukommission / Commission de construction (seit Mai 2025 / depuis mai 2025)

Roman Tschachtli (Vorsitz / Présidence), Anne Uphoff, Brigitte Bättig, Claudia Thiesen

Betriebskommission / Commission de gestion

Melf Ehlers (Vorsitz / Présidence), Johannes Weisser, Christoph Lauber (ab Mai 2025)

Finanzkommission / Commission des finances

Herbert Schmid (Vorsitz / Présidence), Philipp Blum

Buchhaltung, Jahresabschluss / Comptabilité, bilan annuel

Markus Krebs (bis Mai 2025),

Yuki Cadetg (ab Mai 2025, mit Unterstützung von Markus Krebs)

Geschäftsstelle / Secrétariat

Luca Bösch, Markus Krebs und Franziska Bratschi (bis Mai 2025 / jusqu'à mai 2025)

Luca Bösch, Katia Ritz und Yuki Cadetg (ab Mai 2025 / depuis mai 2025)

Mitgliedschaften / Membre de

- wbg Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger*innen.
- wbg Coopérative d'habitation Suisse, Fédération des maître-esse-x-s d'ouvrage d'utilité publique
- wbg Bern-Solothurn und wbg ig biel / wbg Berne-Soleure et wbg ci Bienne
- egw Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger / ccl Centre d'émission pour la construction de logement
- Förderverein Terrain Gurzelen / Association de soutien du Terrain Gurzelen



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

3. VERWALTUNG / CONSEIL D'ADMINISTRATION

Die Aufgaben der Verwaltung sind mit der Projektierung der zweiten Siedlung gewachsen. Wir haben deshalb an der letzten Generalversammlung die Anzahl der Mitglieder von fünf auf sieben erhöht, und wir konnten zwei neue Mitglieder mit Schwerpunkt Entwicklung Emilja gewinnen. Danke an Brigitte Bättig und Anne Uphoff für ihre Bereitschaft, sich in der Entwicklung der Genossenschaft zu engagieren. Emmanuelle Houlmann hatte an diesem Termin ihren Rücktritt gegeben, und als Nachfolger konnten wir Melf Ehlers wählen. An dieser Stelle auch einen herzlichen Dank an Emmanuelle für ihr Engagement in der Finanzkommission, in der Kommunikation und im Bilinguismus sowie ein Willkommen an Melf in die Verwaltung.

Die Verwaltung hat sechs Sitzungen in alter und acht Sitzungen in neuer Formation abgehalten. Neben diesen Treffen hielten die Verwaltungsmitglieder auch andere Zusammenkünfte in wechselnden Zusammenstellungen ab. Es ist uns bewusst, dass die Genossenschaft sich in einer entscheidenden Phase befindet; bringt doch eine erste Erweiterung einer Baugenossenschaft viele Fragen und auch nötige Anpassungen mit sich. Es ist dabei eine ständige Herausforderung, das Ideal einer «Selbstverwaltung» fortzuführen. Ohne viel freiwilliges und ehrenamtliches Engagement wäre dies nicht möglich. Danke deswegen an alle freiwillig Engagierten sowie an alle Verwaltungs-, Kommissions-, Geschäftsstellen- und Arbeitsgruppenmitglieder, welche im Jahr 2025 unzählige Arbeitsstunden zum Wohl der Genossenschaft geleistet haben.

Les tâches administratives ont augmenté avec la planification du deuxième lotissement. Lors de la dernière assemblée générale, nous avons donc décidé d'augmenter le nombre de membres de cinq à sept et avons pu accueillir deux nouveaux membres spécialisés dans le développement d'Emilja. Merci à Brigitte Bättig et Anne Uphoff pour leur volonté de s'engager dans le développement de la coopérative. Emmanuelle Houlmann s'est retirée lors de cette assemblée et Melf Ehlers a été élu pour lui succéder. Nous tenons ici à remercier chaleureusement Emmanuelle pour son engagement dans la commission des finances, la communication et le bilinguisme et souhaitons la bienvenue à Melf au sein de l'administration.

L'administration a tenu six réunions dans son ancienne composition et huit réunions dans sa nouvelle composition. Outre ces réunions, les membres de l'administration ont également tenu d'autres réunions dans des compositions variables. Nous sommes conscients que la coopérative se trouve dans une phase décisive, car la première extension d'une coopérative de construction soulève de nombreuses questions et nécessite des adaptations. Poursuivre l'idéal d'une « autogestion » est un défi permanent. Sans un engagement bénévole et volontaire important, cela ne serait pas possible. Nous tenons donc à remercier tous les bénévoles ainsi que tous les membres de l'administration, des commissions, du bureau et des groupes de travail qui ont consacré d'innombrables heures de travail au bien-être de la coopérative en 2025.

Erfahrungsbericht Autofreie Siedlung / Rapport d'expérience par rapport à la règle du sans voiture

Die Siedlung mit 20 Wohnungen ist seit August 2014 in Betrieb. Auch im 11. Betriebsjahr sind keine Verstösse gegen die Autofreiheit (gemäss Vermietungsreglement vom 1.2.2011) angezeigt worden.

Le lotissement de 20 appartements est habité depuis août 2014. Au cours de la 11^e année, aucune infraction à la règle de vie sans voiture (selon le règlement de location du 1.2.2011) n'a été signalée.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

4. GESCHÄFTSSTELLE / SECRETARIAT

Im Jahr 2025 haben Yuki Cadetg und Katia Ritz gemeinsam mit Luca Bösch die Geschäftsstelle von Markus Krebs und Franziska Bratschi übernommen. Seither sorgen sie dafür, dass der operative Betrieb zuverlässig funktioniert. Die Geschäftsstelle kümmert sich um das fristgerechte Begleichen von Rechnungen, führt die Buchhaltung – bei welcher nun Steuerbelege für die entschädigten Personen ausgestellt werden sollen – und stellt sicher, dass die finanziellen Abläufe jederzeit transparent sind und sie diese jederzeit im Griff hat. Ebenso verantworten die drei die Kommunikation nach aussen, betreuen die Website und bereiten regelmässig Newsletter auf, sodass Genossenschafter:innen und Interessierte stets gut informiert bleiben.

Ein besonderer Dank gilt Markus Krebs, der den nahtlosen Übergang ermöglicht hat und bei Unterstützungsanfragen nach wie vor mit Rat und Tat zur Seite steht.

En 2025, Yuki Cadetg et Katia Ritz ont repris, avec Luca Bösch, le secrétariat de Markus Krebs et Franziska Bratschi. Depuis, ils veillent à ce que le fonctionnement opérationnel soit fiable. Le secrétariat s'occupe du règlement des factures dans les délais, tient la comptabilité – dans le cadre de laquelle sont désormais établis les justificatifs fiscaux pour les personnes rémunérées – et s'assure que les processus financiers sont toujours transparents et qu'il les maîtrise à tout moment. De même, tous trois sont responsables de la communication vers l'extérieur, s'occupent du site Internet et préparent régulièrement des newsletters afin que les coopérateur·rice·x·s et les personnes intéressées soient toujours bien informé·e·x·s.

Nous remercions tout particulièrement Markus Krebs, qui a permis une transition en douceur et qui reste disponible pour toute demande de soutien.

5. SIEDLUNGSAKTIVITÄTEN / ACTIVITES DU LOTISSEMENT

Auch 2025 organisierte die FAB-A Kult-Gruppe diverse Anlässe. Gleich zum Jahresbeginn bot ein Lottoabend die Möglichkeit, dem glücklichen Zufall freien Lauf zu lassen. Auf die strahlenden Gewinner*innen warteten illustre Preise. Weiter ging's mit einem Filmabend, Pastis und Petanque in lauschiger Frühsommerstimmung und einem philosophischen Speed-Dating auf der Dachterrasse, bei dem wir das Zwiegespräch mal in ganz andere Sphären driften lassen konnten. Miguels 80sten konnten wir – von einem kanadischen Buffet begleitet – im Garten feiern. Ebenfalls im Garten hatten wir Besuch von einem Pizzaofen, der zuvor in einem Meisterstück nachbarschaftlicher Zusammenarbeit durch halb Biel gerollt wurde. Die Mühe hat sich gelohnt, denn was an unterschiedlichen Pizzen aus dem Ofen kam, schmeckte grossartig. Als dann die Tage kürzer und die Nächte dafür umso länger wurden, verschaffte ein Hitster-Abend zahlreiche Möglichkeiten, in den guilty pleasures der Popkultur zu schwelgen. Den traditionellen, soziokulturellen Jahresabschluss bildete das Fondue über'm Feuer. Fortsetzungen folgen, der Plan für's nächste Jahr steht bereits.

En 2025, le groupe culte de FAB-A a de nouveau organisé divers événements. Dès le début de l'année, une soirée loto a permis de laisser libre cours à la chance. Des prix prestigieux attendaient les heureux gagnant·e·x·s. Nous avons poursuivi avec une soirée cinéma, une pétanque accompagnée de pastis dans une ambiance de début d'été, ainsi qu'un speed dating philosophique sur la terrasse, où nous avons pu laisser la conversation dériver vers toutes sortes de sphères. Nous avons pu fêter les 80 ans de Miguel dans le jardin avec un buffet canadien. Toujours dans le jardin, nous avons installé pour une soirée un four à pizza qui a été transporté, grâce à une coopération entre voisin·e·x·s exemplaire, à travers la moitié de



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Bienne. L'effort en valait la peine, car les différentes pizzas sorties du four étaient délicieuses. Lorsque les jours ont raccourci et les nuits se sont allongées, une soirée Hitster a offert de nombreuses occasions de se livrer aux plaisirs coupables de la culture pop. La fondue au feu de bois a clôturé cette année traditionnelle et socioculturelle. La suite suivra, le programme pour l'année prochaine est déjà prêt.

6. BETRIEBSKOMMISSION / COMMISSION DE GESTION

Gebäudereparatur

Im Jahr 2025 konnten die Schäden, die in den Wohnungen 04, 05 und 17 durch das Eindringen von Feuchtigkeit entstanden waren, vollständig behoben werden. Um die vielfältigen Gewerke mit etwas weniger Aufwand für die Betriebskommission zu koordinieren, wurde eine Handwerksfirma als Generalunternehmerin eingesetzt. Teilweise wurden die entstandenen Kosten von der Gebäudeversicherung aufgefangen, auch wenn nicht geklärt werden konnte, ob die Schäden an den drei Wohnungen zusammenhingen.

Es gab noch ein weiteres Wasserproblem im Jahr 2025, das sich hinzog. Im Hofhaus kam das Heisswasser nicht verlässlich warm aus den Hähnen, und trotz wiederholter Aufwartungen der Heizungsfirmen und Nutzung von KI konnte die Ursache monatelang nicht gefunden werden. Über die Zeit schienen sich die Bewohnerinnen und Bewohner des Hofhauses an kalte Duschstarts und lauwarmer Bäder gewöhnt zu haben. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben sich dennoch aktiv in die Ursachenfindung eingebracht. Es wurde an den Hähnen und Ventilen getestet und die Zeit bis zum Erscheinen von warmem Wasser gemessen. Zuweilen schien es so, als gäbe es nur bei kräftigem Sonnenschein wärmeres Wasser. Irgendwann war so einiges verstellt, und es sind neue Dinge bei der Wasserversorgung im Technikraum aufgetaucht, denen sich die Betriebskommission bald annehmen muss. Eher per Zufall hat Johannes die Ursache gefunden, als er im November noch einmal alle Ventile im betroffenen Strang kontrollierte: Ein Monteur hatte wohl nach dem Wechsel einer Umwälzpumpe ein Ventil in der Heisswasserleitung nicht wieder geöffnet.

Änderungen in den Wohnungen 16 und 17

Yuki Cadetg hat mittlerweile zwei Mitbewohnende zur Untermiete in ihrer Wohnung 16. In der Wohnung 17 von Thomas Zahnd sind im Jahr 2025 alle Zimmer wieder beziehbar geworden, und Untermieter sind eingezogen. Wir freuen uns über die jungen Mitbewohnenden und heissen sie im Fabrikgässli willkommen. Zusammen mit der Zwischennutzung im Emilja-Projekt sammelt die FAB-A nun viel Erfahrung in der Untervermietung.

Neugestaltung der Durchfahrt

Schon mehrere Jahre wird überlegt, wie die Durchfahrt unter dem Vorderhaus bis zum Vorbereich beim Lift und den Briefkästen im Fabrikgässli besser gestaltet werden kann. Es soll rollatorenfreundlich werden und nicht mehr so viel Staub oder Matsch in den Gemeinschaftsraum eingeschleppt werden. Im Jahr 2025 wurden Pläne unter der Federführung von Florian Hauswirth und mit Hilfe von Katja Ritz, Marina Zappatini und Anja Fonseca konkretisiert. Die Gartenbaufirma Naturgartenleben, die den Garten neugestaltet hatte, stand beratend mit Kosteneinschätzungen und Ausführungsoptionen zur Seite. Die Pläne für die Durchfahrt werden nun mit interessierten Bewohnenden diskutiert und sollen im Frühjahr 2026 mithilfe engagierter Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt werden.

Réparations du bâtiment en raison de problèmes d'eau

En 2025, les dégâts d'eau survenus dans les appartements 04, 05 et 17 ont été entièrement réparés. Afin de minimiser la charge de travail de la commission de gestion et de faciliter



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

la coordination des différents corps de métier, un entrepreneur général a été désigné. Une partie des coûts a été prise en charge par l'assurance du bâtiment, bien qu'il n'ait pas été possible de déterminer si les dégâts dans les trois appartements étaient liés.

Un autre problème d'eau persistant est apparu en 2025. L'eau chaude n'était pas disponible de manière fiable aux robinets de l'immeuble donnant sur la cour intérieure. Malgré les interventions répétées des entreprises de chauffage et l'utilisation de l'IA, la cause du problème est restée indéterminée pendant des mois. Avec le temps, les habitant-e-x-s semblaient s'être habitué-e-x-s aux douches froides et aux bains tièdes. Iels se sont néanmoins activement impliqué-e-x-s dans la recherche de la cause du problème en testant les robinets et les vannes et en mesurant le temps d'attente pour l'eau chaude. Parfois, l'eau chaude semblait disponible uniquement en plein soleil. À un moment donné, de nouveaux problèmes d'alimentation en eau dans le local technique sont apparus, pour lesquels le comité d'exploitation a dû chercher des solutions. C'est ainsi que Johannes a découvert la cause du problème d'eau chaude par hasard en vérifiant à nouveau toutes les vannes de la section concernée en novembre: un technicien n'avait pas rouvert une vanne sur la conduite d'eau chaude après avoir remplacé une pompe de circulation.

Changements de locataires dans les appartements no. 16 et 17

Yuki Cadetg partage désormais l'appartement no 16 avec deux colocataires. Dans l'appartement 17, où vit Thomas Zahnd, toutes les pièces sont redevenues habitables en 2025 et des sous-locataires s'y sont installés. Nous sommes ravis d'accueillir nos jeunes colocataires à Fabrikgässli. Grâce à l'utilisation temporaire de l'espace dans le cadre du projet Emilja, la FAB-A acquiert une expérience considérable en matière de sous-location.

Réaménagement du passage

Depuis plusieurs années, des discussions sont en cours concernant l'amélioration du passage situé sous le bâtiment principal, menant à la zone des ascenseurs et des boîtes aux lettres de Fabrikgässli. L'objectif est de le rendre plus accessible aux piétons et de réduire la quantité de poussière et de boue ramenée dans les parties communes. En 2025, les plans ont été finalisés sous la direction de Florian Hauswirth et avec l'aide de Katja Ritz, Marina Zappatini et Anja Fonseca. L'entreprise paysagiste Naturgartenleben, qui a repensé le jardin, a fourni des conseils, des estimations de coûts et des options de mise en œuvre. Les plans concernant l'allée sont actuellement discutés avec les riverains intéressés et leur réalisation est prévue pour le printemps 2026 avec l'aide des habitant-e-x-s motivé-e-x-s.

7. PROJEKTENTWICKLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DE DÉVELOPPEMENT DE PROJET

Im Jahr 2025 arbeitete die Projektentwicklungskommission für das Projekt Emilja auf dem ehemaligen Areal des Spiess-Ladens. Im Fokus standen die intensiven Verhandlungen zum Baurechtsvertrag mit der potenziellen Baurechtsgeberin Emil Spiess AG. Nach sorgfältiger Prüfung wirtschaftlicher und rechtlicher Aspekte konnte der Vertrag erfolgreich abgeschlossen werden. Parallel bereitete die Kommission für die (Neu-)Mitglieder Workshops zur Information über Chancen und Risiken, das Finanzierungskonzept und die Möglichkeiten zur Mitwirkung bei Emilja sowie eine ausserordentliche Generalversammlung am 20.02.2025 vor. An dieser wurde der ausgehandelte Baurechtsvertrag mit klarer Mehrheit angenommen. Die Eintragung ins Grundbuchamt fand im Juni 2025 statt. Die PeKo übergab im Juli die Arbeiten für das Projekt Emilja der neu konstituierten Baukommission.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

En 2025, la Commission de développement de projets a travaillé sur le projet Emilja, sur l'ancien site du magasin Spiess. Les efforts ont porté sur des négociations approfondies concernant le contrat de droit de superficie avec le bailleur potentiel, Emil Spiess AG. Après un examen attentif des aspects économiques et juridiques, l'accord a été conclu avec succès. Parallèlement, la commission a organisé des ateliers pour les (nouveaux) membres afin de les informer des opportunités et des risques, du concept de financement et des modalités de participation au projet Emilja, ainsi qu'une assemblée générale extraordinaire le 20 février 2025. Lors de cette assemblée, le contrat de droit de superficie négocié a été approuvé à une large majorité. L'inscription au registre foncier a eu lieu en juin 2025. En juillet, la PeKo a transmis le dossier du projet Emilja à la nouvelle commission de construction.

8. BAUKOMMISSION / COMMISSION DE CONSTRUCTION

Jahresrückblick 2025 – Projekt Emilja

Kurzüberblick

Das Jahr 2025 stand im Zeichen des Aufbaus: Mit Emilja hat die Genossenschaft FAB-A ein intergenerationelles, gemeinnütziges Wohnbauprojekt im Zentrum von Biel/Bienne gestartet, das ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit konsequent zusammendenkt. Geplant ist Wohnraum für rund 40 Personen auf dem ehemaligen Areal des Bastelladens «Spiess» am Oberen Quai 6. Das Grundstück wurde der FAB-A durch die Eigentümerfamilie im Baurecht für 80 Jahre überlassen – ein starkes Signal für die langfristige gemeinwohlorientierte Entwicklung des Standorts. Der Baustart ist 2028 vorgesehen, der Bezug wird derzeit auf 2029 prognostiziert.

Bereits in dieser frühen Phase zeigte sich der Pilotcharakter des Projekts deutlich: Emilja wird nicht über einen klassischen Architekturwettbewerb geplant, sondern über ein kollaboratives, iteratives Verfahren. Ziel ist es, Genossenschafter:innen, Fachpersonen, potenzielle Bewohner:innen, Quartierbevölkerung sowie städtische Akteur:innen frühzeitig und verbindlich einzubeziehen und so einen Planungsprozess zu gestalten, der nicht nur zu einem Gebäude führt, sondern zu einem tragfähigen Ort.

Ein zentraler Bestandteil dieser Herangehensweise war der Aufbau eines hybriden Beteiligungssettings, das analoge Formate mit einer digitalen Infrastruktur verbindet. Mit der digitalen Emilja-Plattform hat Luca Bösch ein innovatives Instrument kreiert, das Transparenz und Mitwirkung über den gesamten Projektverlauf hinweg sichern soll und den Anspruch der offenen, demokratischen Projektentwicklung konkret umsetzbar macht.

Meilensteine 2025

Konstituierung der Baukommission

Ein zentraler Meilenstein war die formelle Konstituierung der Baukommission als strategisches und operatives Steuerungsgremium im Juni 2025. Das Team setzt sich mit Brigitte Bättig, Claudia Thiesen, Roman Tschachtli und Anne Uphoff interdisziplinär zusammen und vereint Kompetenzen aus Architektur, Projektmanagement, Sozialwissenschaft und Kommunikation. Giovanna Massa begleitet den Prozess in ihrer Position als Präsidentin der Genossenschaft beratend. Seit Herbst 2025 unterstützt Toni Schlup die Baukommission mit der Projektbuchhaltung und dem Aufbau der Finanzierungsstruktur.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Aufgleisen des kollaborativen Planungsprozesses und Aufbau der digitalen Beteiligungsarchitektur

Im Sommer 2025 wurde die Prozessarchitektur für das kollaborative Planungsverfahren konkret ausgearbeitet. Der Fokus lag dabei auf dem Aufbau des Planungsteams sowie der Abstimmung zentraler Schnittstellen zwischen Baukommission, externen Fachpersonen und städtischen Akteur:innen. Das Planungsteam setzt sich mit Alex Unsin, mlzd Biel, Katia Ritz und Florian Hauswirth, rkStudio Biel, Raphael Frei, pool Architekten Zürich, Ninon van den Berg sowie Miguel Misteli und Claude Marbach als Beisitzende aus FAB-A-internen Architekt:innen zusammen. Parallel dazu wurde die Kommunikation nach innen und aussen entwickelt, um Emilja als transparentes und zugängliches Projekt zu positionieren.

Ein wichtiger Entwicklungsschritt und besonders innovatives Merkmal des Prozesses war zudem die Konzeption der digitalen Beteiligungsplattform durch Luca Bösch. Seine Plattform wird im Zeichen des Ansatzes Open Educational Resources in den kommenden Jahren als zentrale Schnittstelle dienen, um Informationen zum Projektverlauf öffentlich zugänglich zu machen, Rückmeldungen strukturiert zu sammeln und Beteiligung auch zeitlich und räumlich unabhängig zu ermöglichen. Mit der Plattform wird ein zentrales Problem klassischer Partizipationsprozesse adressiert: Mitwirkung soll nicht nur punktuell in einzelnen Workshops möglich sein, sondern kontinuierlich, zeit- und ortsunabhängig und niederschwellig. Die Plattform wird künftig auch die Dokumentation von Zwischenergebnissen, Entscheidungswegen und Planungsständen unterstützen und so zur Nachvollziehbarkeit und Legitimität des gesamten Verfahrens beitragen.

Ebenfalls zentral war im Berichtsjahr die aktive Fördermittelakquise. Es wurden umfangreiche Projektgesuche für Förderprogramme bei verschiedenen Stiftungen eingereicht.

Start der Entwicklungsphase: Auftaktveranstaltung, Calls und Workshops

Der offizielle Startschuss für den Prozess erfolgte mit der Auftaktveranstaltung am 29. August 2025. Im Anschluss wurden im Berichtsjahr zwei Calls sowie erste Entwicklungsworkshops durchgeführt. Diese Formate dienen dazu, zentrale Leitplanken für Emilja zu klären, Erwartungen zu sammeln und Perspektiven aus Planung, Quartier und Genossenschaft frühzeitig zusammenzuführen.

Die Resonanz war sehr positiv und bestätigte, dass der partizipative Ansatz auf grosses Interesse stösst. Gleichzeitig wurde deutlich, dass für die nächsten Schritte eine systematische Strukturierung und Rückspiegelung der Ergebnisse notwendig ist. Hier wird die digitale Plattform künftig eine wichtige Rolle übernehmen, indem sie Workshop-Ergebnisse transparent zugänglich macht und die Möglichkeit eröffnet, Inputs auch zwischen den physischen Treffen weiterzuführen. Die bisherigen Erkenntnisse bilden damit eine solide Grundlage für die nächste Stufe der Prozess- und Projektentwicklung.

Zusammenarbeit mit Stadt Biel/Bienne und Fachausschuss

Die Kooperation mit der Stadt Biel/Bienne und dem zuständigen Fachausschuss wurde 2025 gezielt aufgebaut und vertieft. Diese Zusammenarbeit ist für Emilja strategisch entscheidend, da das Projekt nicht nur Wohnraum schaffen, sondern auch zur Entwicklung des Stadtraums beitragen soll. Emilja wurde in der öffentlichen Kommunikation als Chance für die Innenstadtentwicklung positioniert – insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Leerstände von Gewerbe- und Büroflächen. Damit wird Emilja bereits in der frühen Phase als Impulsprojekt verstanden, das über das Bauvorhaben hinaus Wirkung entfalten kann.

Zwischennutzung: Aktivierung des Areals ab Herbst 2025

Ein besonders sichtbarer Meilenstein war die Entwicklung und der Start der Zwischennutzung. Seit Ende Oktober 2025 wird die Liegenschaft schrittweise neu belebt. Die Zwischennutzung erfüllt dabei mehrere Funktionen: Sie verhindert Leerstand, bietet kostengünstige



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Raumzugänge für Ateliers und Individualprojekte, macht das Projekt im Stadtraum präsent und ermöglicht früh einen niederschweligen Zugang für Interessierte.

Das Emilja-Erdgeschoss am Oberen Quai 6 ist der Gemeinschafts- und Genossenschaftsraum. Hier finden Calls und Workshops statt. Im Emilja-LAB entwickelt das Planungsteam aus den eingereichten Ideen die Pläne für Emilja. Interessierte können hier vor Ort Ideen eingeben und Fragen stellen. Seit Herbst 2025 findet zudem jeden Donnerstag der wöchentliche Mittagstisch der IG Emilja statt. Hier treffen sich Emilja-Freund:innen, Zwischennutzende und Projektinteressierte zum gemeinsamen Essen und Austausch. Die Zwischennutzung wird damit nicht nur als Übergangslösung verstanden, sondern als integraler Bestandteil des Projektaufbaus und der Beziehungspflege ins Quartier. Sie dient zugleich als Experimentierraum, um frühzeitig Hinweise darauf zu erhalten, welche gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen später tragfähig sein könnten.

Learnings 2025

Das Jahr 2025 hat deutlich gezeigt, dass Prozessarbeit kein Nebenschauplatz ist: Der Aufbau von Rollen, Kommunikationsstrukturen und Beteiligungsdesign erfordert eine hohe konzeptionelle Präzision und ist entscheidend für die spätere Qualität des Projekts. Besonders wichtig war die Erkenntnis, dass Beteiligung nicht allein über punktuelle Workshops funktionieren kann, sondern eine kontinuierliche Infrastruktur benötigt. Die Entwicklung der digitalen Plattform ist deshalb nicht als Zusatz zu verstehen, sondern als zentrales Werkzeug, um Transparenz, Zugänglichkeit und Mitwirkung langfristig sicherzustellen.

Die ersten Erfahrungen bestätigen zudem, dass hybride Beteiligung grosses Potenzial bietet, jedoch sorgfältig gestaltet werden muss, damit digitale und analoge Formate sich sinnvoll ergänzen. Ein weiteres wichtiges Learning betrifft die Wirkungsebene: Emilja wird nicht nur als Wohnprojekt wahrgenommen, sondern als städtebaulicher und sozialräumlicher Impuls. Die frühe Abstimmung mit der Stadt stärkt damit sowohl die Legitimität als auch die Realisierbarkeit des Projekts.

Ausblick 2026

Für das Jahr 2026 steht die weitere Konkretisierung und Umsetzung der Beteiligungsarchitektur im Zentrum. Neben zwei weiteren Calls und Workshops wird die Zusammenarbeit mit der Stadt Biel/Bienne vertieft. Das Ergebnis des partizipativen Planungsverfahrens wird der ausserordentlichen GV am 17. September 2026 vorgestellt.

Die Zwischennutzung wird mit weiteren Künstlerateliers und Zwischennutzenden ausgebaut und als sichtbarer Projektschritt verstärkt genutzt, um Emilja im Stadtraum zu verankern. Parallel dazu bleibt die Finanzierungsstrategie ein Schwerpunkt, ebenso wie der Aufbau einer systematischen Evaluation und Wissensaufbereitung, damit die gewonnenen Erkenntnisse langfristig sowohl intern als auch extern nutzbar gemacht werden können.

Rétrospective 2025 – projet Emilja

Aperçu

Avec le lancement du projet Emilja, l'année 2025 aura été placée sous le signe du développement. La coopérative FAB-A a lancé, au centre de Bienne, un projet résidentiel intergénérationnel et d'utilité publique qui allie durabilité écologique, sociale et économique de manière systématique. Le projet prévoit des logements pour environ 40 personnes sur l'ancien site du magasin de bricolage « Spiess », au Quai du Haut 6. Les propriétaires du terrain ont accordé à FAB-A un droit de superficie, établi pour une durée de 80 ans : un signal fort pour le développement pérenne d'une collectivité. Les travaux devraient débuter en 2028 et l'emménagement est prévu pour 2029.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Pendant cette première phase déjà, la dimension pilote du projet s'est révélée clairement. La planification d'Emilja ne suivra pas le processus classique d'un concours d'architecture mais sera le fruit d'un processus collaboratif en plusieurs étapes impliquant dès le départ les coopérateur-ice-x-s, des spécialistes, les habitant-e-x-s potentiel-le-x-s, la population du quartier et des acteur-ice-x-s de la ville. Le but est ainsi d'engager un processus de planification qui n'aboutit pas uniquement à un bâtiment, mais à un lieu durable.

La création d'un outil participatif hybride combinant rencontres et échanges au travers d'une plateforme numérique représente un élément central de cette démarche. En effet, la plateforme numérique Emilja développée par Luca Bösch constitue un instrument innovant, prévu pour assurer la transparence du processus et la participation tout au long du projet. Cette plateforme permet la concrétisation du projet de manière ouverte et démocratique.

Étapes clés 2025

Constitution de la commission de construction

En juin 2025, une nouvelle étape importante a été franchie : la commission de construction a formellement été constituée en tant qu'organe de pilotage stratégique et opérationnel. Elle est composée de Brigitte Bättig, Claudia Thiesen, Roman Tschachtli et Anne Uphoff. Il s'agit d'une équipe interdisciplinaire issue des domaines de l'architecture, de la gestion de projet, des sciences sociales et de la communication. En tant que présidente de la coopérative, Giovanna Massa accompagne et conseille la commission. Depuis l'automne 2025, la commission de construction peut par ailleurs compter sur le soutien et le vaste savoir de Toni Schlup en matière de questions financières.

Mise en place du processus de planification collaboratif et développement de la plateforme numérique

À l'été 2025, l'équipe de planification a été mise sur pied et la coordination entre la commission de construction, les spécialistes externes et les acteur-ice-x-s de la ville de Bienne a été définie. L'équipe de planification se compose des membres suivants : Alex Unsin, mlzd Biel, Katia Ritz et Florian Hauswirth de rkStudio Bienne, Raphael Frei de pool Architekten Zürich, Ninon van den Berg ainsi que Miguel Misteli et Claude Marbach, en tant qu'assesseur-ice-s des architectes de la coopérative FAB-A. En parallèle, une stratégie de communication interne et externe a été élaborée afin de rendre le projet Emilja transparent et accessible.

La conception de la plateforme participative numérique a également représenté une grande avancée. Développée par Luca Bösch, cette plateforme se distingue par son caractère particulièrement innovant en tant que ressource éducative libre. Dans les années à venir, elle fera ainsi office d'interface cruciale pour rendre les informations concernant le déroulement du projet accessibles à toutes les intéressé-e-x-s, recueillir les avis et commentaires de manière systématique et permettre une participation autonome. Cet instrument permettra de contourner la limitation des processus participatifs habituels qui se font uniquement lors de workshops ponctuels. La participation doit être continue et simple, indépendamment de l'heure et du lieu. Au travers de cette plateforme, les résultats intermédiaires, les processus de décision et les stades de la planification seront également régulièrement communiqués, ce qui permettra de renforcer la transparence et la légitimité de la démarche globale.

La recherche de fonds a également occupé une place centrale pendant l'année de référence. De nombreuses demandes de financement de projet ont été déposées auprès de fondations diverses.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Début de la phase de développement : événement d'inauguration, calls et workshops

L'événement d'inauguration du 29 août 2025 a marqué le lancement officiel du projet. Suite à cela, deux calls et les premiers workshops de développement ont été organisés. Ceux-ci ont permis de fixer un cadre clair au projet Emilja, de recueillir les attentes et de rassembler suffisamment tôt les points de vue de l'équipe de planification, de la population du quartier et des membres de la coopérative.

Les retours ont été très positifs et ont confirmé un intérêt prononcé pour une démarche participative. La nécessité de structurer et passer en revue les résultats lors des prochaines étapes ressort néanmoins clairement. À cet effet, la plateforme numérique endossera un rôle important en donnant l'accès aux résultats des workshops et en permettant de proposer des suggestions aussi en dehors des rencontres physiques. Les résultats obtenus jusqu'à présent constituent une base solide pour la prochaine étape du développement du projet.

Collaboration avec la ville de Bienne et le comité de spécialistes en aménagement et construction

En 2025, la coopération avec la ville de Bienne et le comité responsable de l'aménagement et de la construction a été mise sur pied et intensifiée. Cette collaboration est décisive pour Emilja d'un point de vue stratégique, dans la mesure où ce projet vise non seulement la création d'un lotissement, mais aussi le développement du quartier. Le projet Emilja a été présenté dans les médias comme une occasion de développer le centre-ville, comme une solution à l'accroissement des locaux commerciaux non occupés. Ainsi, Emilja est considéré, déjà dans sa phase initiale, comme un projet phare susceptible d'avoir un impact au-delà du simple chantier de construction.

Utilisation intermédiaire : exploitation du site depuis l'automne 2025

Le développement et la mise en œuvre de l'utilisation intermédiaire a constitué une étape particulièrement cruciale du projet. Depuis la fin octobre 2025, le site a été peu à peu redynamisé. L'utilisation intermédiaire remplit plusieurs fonctions : elle évite la désaffectation des lieux, offre des espaces abordables pour des ateliers et des projets individuels, assure la visibilité du projet dans l'espace urbain et permet aux personnes intéressées d'y accéder facilement dès le début.

Le rez-de-chaussée du Quai du Haut 6 est dévolu aux calls et aux workshops de la communauté d'Emilja et de la coopérative FAB-A. Cet espace, nommé Emilja-LAB, accueille l'équipe de planification qui y établit les plans du projet à partir des suggestions reçues dans le processus participatif. Toute personne intéressée peut y venir pour partager ses idées et poser des questions. En outre, depuis l'automne 2025, un repas tous les jeudis midi, permet aux ami-e-x-s du projet, aux utilisateur-ice-x-s intermédiaires et aux personnes intéressées par le projet de se réunir et d'avoir un moment d'échange. L'utilisation intermédiaire n'est ainsi pas uniquement une solution provisoire, elle fait partie intégrante de la mise en place du projet et de l'entretien des relations avec le voisinage. Elle fait par ailleurs office de lieu d'expérimentation qui permettra d'envisager a posteriori comment utiliser de manière durable les espaces communs et publics.

Année 2025 : que faut-il en retenir ?

L'année 2025 aura démontré que les processus ne sont de loin pas un aspect secondaire du travail. La mise en place de rôles précis, de structures de communication et d'un instrument participatif sont des processus qui exigent une précision conceptuelle élevée et qui s'avèrent décisifs pour garantir la qualité du projet.



Foto / Photo : © Stefan Hofamnn, fotostudio ph7

Une autre prise de conscience majeure que l'on peut retirer de 2025 concerne la participation. Celle-ci ne peut pas uniquement avoir lieu par l'intermédiaire de workshops ponctuels. Elle nécessite une infrastructure conçue dans la continuité. C'est la raison pour laquelle la plateforme numérique doit être considérée comme un instrument essentiel, et non pas comme un simple instrument additionnel. En effet, elle garantit la transparence du processus ainsi que l'accessibilité et la participation au projet sur le long terme.

Les premières expériences en la matière révèlent par ailleurs qu'une participation hybride possède un vrai potentiel, à condition d'être soigneusement réalisée, afin que les formats numériques et analogiques se complètent de manière pertinente. Une autre conclusion à tirer concerne la portée du projet. Emilja ne doit pas uniquement être vu comme un projet résidentiel. Il s'agit aussi d'une initiative d'aménagement urbain et social. La collaboration avec la ville, qui a été établie très tôt dans le processus, a permis d'accroître la légitimité du projet et de faciliter sa réalisation.

Perspectives 2026

La poursuite de la mise en place du processus d'architecture participative et sa concrétisation seront au cœur des priorités de l'année 2026. Outre l'organisation de deux autres calls et workshops, il est prévu de renforcer la collaboration avec la ville de Bienne. Les résultats concernant la procédure de planification participative seront présentés lors de l'AG extraordinaire qui se tiendra le 17 septembre 2026.

Dans le cadre de l'utilisation intermédiaire, de nouveaux ateliers d'art verront le jour, en collaboration avec encore d'autres utilisateur·ice·x·s. Le but est de donner plus de visibilité à ces ateliers et d'ancrer Emilja dans l'espace urbain. En parallèle, la conception d'une stratégie de financement restera une priorité. Il en va de même pour l'évaluation systématique et le partage d'expérience, de sorte que les connaissances acquises puissent profiter ultérieurement aux personnes autant internes qu'externes au projet.

9. FINANZBERICHT / RAPPORT FINANCIER

In der Jahresrechnung sind die Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung aufgeführt. Im Folgenden werden wichtige Punkte der Jahresrechnung 2024 kommentiert.

Die Rechnung enthält erstmals auch Zahlen zum Projekt Emilja. Wir versuchten, diese möglichst von der restlichen Genossenschaft und der Siedlung Fabrikgässli abzugrenzen, damit der Aufwand Emilja klar ersichtlich ist. Im Jahr 2026 wird die Verwaltung eine neue Darstellung einführen.

Die Jahresrechnung der Genossenschaft schliesst mit einem Defizit von CHF 9'319.18 (in 2024: +353.67). Das Defizit ist in erster Linie auf einen Wasserschaden zurückzuführen, der von der Versicherung nur teilweise übernommen wurde. Die meisten übrigen Aufwände bleiben ungefähr auf derselben Höhe wie im Vorjahr. Die flüssigen Mittel (ohne Emilja) belaufen sich auf CHF 226'931.44 (im Vorjahr CHF 257'675.20). Emilja verfügt über CHF 390'137.70 flüssige Mittel.

Die Siedlung Fabrikgässli ist voll vermietet. Ein Mietzinsausfall von CHF 1'850 resultierte aus dem Wasserschaden. Dieser wurde von der Versicherung übernommen.

Wegen dem gestiegenen Aufwand konnte wie in 2024 nur eine Abschreibung von CHF 133'500 (1.66 % des Anlagewerts Fabrikgässli) getätigt werden. In den Vorjahren konnte regelmässig 2 % des Immobilienwerts der Liegenschaft Fabrikgässli abgeschrieben werden.

Im Jahr 2025 decken die Einnahmen die wünschbaren Aufwendungen damit nicht vollständig. Die Verwaltung wird prüfen müssen, welche Anpassungen auf der Ausgaben- oder auf der Einnahmenseite notwendig werden.



Foto / Photo : © Anja Fonseca

Per 31.12.2025 beläuft sich das Fremdkapital auf CHF 5'173'090 (2024: CHF 5'213'530). Bezogen auf die Anlagekosten entspricht dies einem Anteil von 64 % (68 %). Die Genossenschaft weist gezeichnetes Anteilscheinkapital von CHF 680'000 (CHF 692'000) auf.

Neu wurde in der Jahresrechnung auch das Projekt Emilja erfasst. Es wurden CHF 104'393.97 aktiviert. Aus der Zwischennutzung (seit Oktober 2025) resultierte ein Ertrag von CHF 4'245.

Les comptes annuels présentent les postes du bilan et du compte de résultat. Les points importants des comptes annuels 2025 sont commentés ci-après.

Pour la première fois, les comptes contiennent également des chiffres relatifs au projet Emilja. Nous avons essayé de les distinguer aussi clairement que possible du reste de la coopérative et du lotissement Fabrikgässli, afin que les dépenses liées à Emilja soient clairement visibles. En 2026, l'administration mettra en place une nouvelle présentation.

Les comptes annuels de la coopérative se soldent par un déficit de CHF 9'319.18 (en 2024: +353.67). Ce déficit est principalement dû à un dégât des eaux qui n'a été pris en charge que partiellement par l'assurance. La plupart des autres charges restent à peu près au même niveau que l'année précédente. Les liquidités (hors Emilja) s'élèvent à CHF 226'931.44 (contre CHF 257'675.20 l'année précédente). Emilja dispose de CHF 390'137.70 de liquidités.

Le lotissement Fabrikgässli est entièrement loué. Le dégât des eaux a entraîné une perte de loyer de CHF 1'850. Celle-ci a été prise en charge par l'assurance.

En raison de l'augmentation des dépenses, un amortissement de seulement CHF 133'500 (1.66 % de la valeur d'investissement de Fabrikgässli) a pu être effectué, même montant qu'en 2024. Au cours des années précédentes, il était possible d'amortir régulièrement 2 % de la valeur immobilière du bien Fabrikgässli.

En 2025, les recettes ne couvrent donc pas entièrement les dépenses souhaitées. L'administration devra examiner quels ajustements s'imposent, tant du côté des dépenses que des recettes.

Au 31 décembre 2025, les capitaux étrangers s'élèvent à CHF 5'173'090 (CHF 5'213'530). Par rapport aux coûts d'investissement, cela correspond à une part de 64 % (68 %). La coopérative affiche un capital social souscrit de CHF 680'000 (CHF 692'000).

Le projet Emilja a été intégré pour la première fois dans les comptes annuels. Un montant de CHF 104'393.97 a été inscrit à l'actif. L'utilisation provisoire (depuis octobre 2025) a généré un montant de CHF 4'245.

Jahresabschluss 2025

AKTIVEN	31.12.2025	31.12.2024
1000 Kasse (Gartenkasse)	---	50.65
1010 Kasse (Veranstaltungskasse)	322.70	680.95
1020 Bank CLER	125'838.88	124'570.16
1021 Bank Migros Mietzinskonto	100'769.86	132'373.44
1022 Bank Migros Liegenschaftskonto 'Emilja'	390'137.70	---
1100 Mieter (Mietzins, Nebenkosten, etc.)	---	6'167.25
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	12'318.19	16'026.20
1420 EGW Anteilschein	5'000.00	5'000.00
1510 Mobilien	185.00	370.00
1511 Einrichtungen, Geräte	400.00	800.00
1670 Liegenschaft Fabrikgässli 1	8'023'077.21	8'023'077.21
1671 Liegenschaft 'Emilja'	104'393.97	3'780.60
1679 Wertberichtigung Fabrikgässli 1	-1'672'593.00	-1'549'593.00
TOTAL AKTIVEN	7'089'850.51	6'763'303.46

PASSIVEN	31.12.2025	31.12.2024
2060 Verbindlichkeiten gegenüber Genossenschafter	---	---
2070 Verbindlichkeiten gegenüber Organen	37'963.48	---
2080 Verbindlichkeiten gegenüber Dritter	58'712.40	23'407.65
2100 Darlehen	655'700.00	781'000.00
2300 Passive Rechnungsabgrenzung	2'200.00	2'050.00
2350 Vorausbezahlte Mieten	27'337.00	25'149.00
2400 Darlehen Wohnungsmieter	596'500.00	543'600.00
2440 Festhypothek	1'860'000.00	1'920'000.00
2460 Darlehen Solidaritätsfonds wbg	216'590.00	249'930.00
2480 EGW-Anleihe	2'500'000.00	2'500'000.00
2605 Rückstellungen Grossreparaturen	---	---
2800 Genossenschaftsanteile Mitglieder	280'000.00	292'000.00
2801 Genossenschaftsanteile Wohnungen	400'000.00	400'000.00
2802 Genossenschaftsanteile Finanzierung 'Emilja'	438'000.00	---
2990 Gewinn-/Verlustvortrag	26'166.81	25'813.14
Gewinn	-9'319.18	353.67
TOTAL PASSIVEN	7'089'850.51	6'763'303.46

Jahresabschluss 2025

AUFWAND	31.12.2025	31.12.2024
4000 Unterhalt Reparaturen	-10'186.80	-10'756.00
4010 Unterhalt Reparaturen Wohnungen	-63'285.40	-19'157.95
4020 Unterhalt Reparaturen MZR/Gästezimmer	-2'603.42	-3'415.90
4030 Unterhalt Reparaturen Waschsalon	-1'345.40	-1'885.60
4050 Unterhalt Reparaturen Garten/Dachterrasse	-6'993.62	-14'047.90
4500 Kantonale Gebäudeversicherung	-5'847.60	-6'788.55
4501 Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	-1'786.85	-1'574.60
4550 Liegenschaftssteuer	-6'422.85	-6'422.85
4581 Nicht verteilbare HK/NK	-11'677.10	-7'300.85
4582 Mietzinsausfälle	-1'850.00	-.--
5000 Entschädigungen Genossenschaft	-11'094.50	-.--
5001 Entschädigungen Fabrikgässli	-500.00	-.--
5700 Sozialleistungen	-835.35	-.--
6360 Gebühren	-90.00	-232.00
6500 Büromaterial (Kopien, Porti, Material)	-61.55	-288.65
6505 Beiträge, Mitgliedschaften	-310.00	-670.00
6506 Informatikaufwand	-1'168.51	-1'718.35
6509 Übriger Büroaufwand, Spesen	-123.84	-346.18
6520 Verwaltungskosten	-2'583.64	-11'777.00
6540 Honorare/Sitzungsgelder	-585.00	-5'120.00
6550 Generalversammlung	-531.20	-1'484.20
6560 Revisionsstelle	-940.50	-1'981.45
6570 Kommissionen	0.00	-320.00
6700 Veranstaltungen	-208.25	-7'755.85
6705 Miete Garten "Burggemeinde Biel"	-1'023.00	-1'023.00
6830 Abschreibung Liegenschaft	-123'000.00	-133'500.00
6831 Abschreibung Mobilien, Einrichtungen, Geräte	-585.00	-1'176.00
6900 Bankspesen	-112.10	-120.80
6910 Zinsaufwand Festhypothek	-16'764.00	-17'732.00
6920 Zinsaufwand Solidaritätsfond wbg	-2'415.95	-2'749.35
6930 Zinsaufwand EGW-Anleihen	-28'125.00	-28'125.00
6940 Zinsaufwand Darlehen	-2'893.90	-5'855.00
6945 Baurechtszins Fabrikgässli	-46'464.00	-49'280.00
7000 Betrieblicher Nebenerfolg Areal Emilja	4'245.00	-.--
7500 Aufwand Areal Emilja	-4'449.45	-.--
8900 Kantons- und Gemeindesteuern	-277.10	707.30
8901 Direkte Bundessteuer	217.50	-476.00
TOTAL AUFWAND	-352'678.38	-342'373.73

ERTRAG	31.12.2025	31.12.2024
3000 Mietzinserträge (soll)	337'834.00	339'684.00
3015 Mietzinsausfälle	1'850.00	-3'522.00
3500 ESB Energierücklieferung	1'275.20	1'365.40
3520 Eintrittsgebühren Genossenschaft	2'400.00	5'200.00
TOTAL ERTRAG	343'359.20	342'727.40
TOTAL AUFWAND	-352'678.38	-342'373.73
GEWINN	-9'319.18	353.67

IMPRESSUM

Verwaltung Genossenschaft FAB-A / Conseil d'administration Coopérative FAB-A

Bewohnende Fabrikgässli 1 / Personnes habitant la Ruelle de la Fabrique 1

Betriebskommission / Commission de gestion

Finanzkommission / Commission des finances

Projektentwicklungskommission / Commission de développement de projet

Baukommission / Commission de construction

Fotos / Photos:

Stefan Hofmann, ph7.info

Anja Fonseca

Layout / Mise en page:

Mik Rothenbühler, www.co-dex.ch

ADRESSE

Genossenschaft / Coopérative FAB-A

Fabrikgässli 1

2502 Biel/Bienne

info@fab-a.ch

www.fab-a.ch