

npg AG:

Geschäftsbericht 2020

Nachhaltig, partizipativ, gemeinnützig

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Präsidenten 2020	Seite 4
Präsentation der Jahresrechnung 2020	
Bilanz	Seite 8
Erfolgsrechnung	Seite 9
Anhang	Seite 10
Bericht der Revisionsstelle	Seite 13
Bericht des Hausvereins Burgunder Präsident Ivo Dobler	Seite 15
Bericht Projekt «Stromboli», Holligerhof 5 in Bern Jutta Strasser	Seite 16
Bericht Projekt Vierer-/Mittelfeld, Bern Mathias Bigler	Seite 20
Bericht Kunst und Bau Carola Ertle und Nadja Zeller	Seite 21
Verzeichnis des Verwaltungsrats	Seite 23
Ziel und Zweck der npg AG	Seite 24
Verzeichnis der Partnerorganisationen	Seite 24



**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren**

Wir blicken auf ein aussergewöhnliches Jahr zurück. Ich spreche nicht nur vom Coronavirus, welches uns alle in unterschiedlichem Masse betroffen hat. Das Jahr 2020 war für die npg AG voller Jubiläen, nicht nur der Verwaltungsrat hielt seine 100. Sitzung ab, auch die Siedlung Burgunder hatte ihr 10-jähriges Jubiläum. Wir hoffen alle, dass die dazugehörige Feier bald stattfinden kann.

Die Bauplanung des Projektes «Stromboli», Holligerhof 5 und der Aufbau der Siedlung Holliger ist in vollem Gange. Im vergangenen Jahr sind viele Zwischenziele – Erstellung des Materialkatalogs, Definierung der Nutzung der Aussenräume, Optimierung der Grundrisse, Einreichung des Baugesuches – erreicht worden.

Das Projekt Vierer-/Mittelfeld wird weiterhin von der npg AG für nachhaltiges Bauen aufmerksam verfolgt. Das Interesse an einem Baufeld wurde durch den Verwaltungsrat bereits angemeldet.

Detaillierte Erläuterungen zu diesen und weiteren Themen und Projekten finden Sie im nachfolgenden Geschäftsbericht. Ebenso enthalten ist die Jahresrechnung 2020.

Günther Ketterer, Verwaltungsratspräsident, April 2021

Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten der npg AG für nachhaltiges Bauen für das Jahr 2020

Der Verwaltungsrat hat sich im Jahr 2020 mit folgenden Themen beschäftigt:

Verwaltungsrat

Auch im vergangenen Jahr lag das Hauptaugenmerk auf der derzeit entstehenden Siedlung Holliger in Bern, insbesondere auf unserem Projekt «Stromboli», Holligerhof 5.

Der Verwaltungsrat der npg AG hielt vier Sitzungen ab und organisierte einen Workshop.

In diesem ausserordentlichen Jahr bedanke ich mich von Herzen bei den aktuellen Verwaltungsratsmitgliedern Stefan Geissbühler, Susanne Vögeli-Gygax, Jutta Strasser, Tanja Moser, Rolf Steiner und Mathias Bigler für die flexible Zusammenarbeit und ihr Engagement.

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2020 wurde mit mehr Gewinn abgeschlossen als budgetiert. Im laufenden Jahr gab es kaum Leerstände bei den Mietobjekten, daher blieb der Mietzinsertrag stabil. Der Unterhalt war etwas höher als budgetiert, dies weil die Aussenbeleuchtung für CHF 20'838.00 saniert wurde. Wir konnten bei den Liegenschaften Abschreibungen von CHF 190'000.00 vornehmen. Der Jahresgewinn nach Abschreibungen beträgt somit CHF 76'992.91. Aus dem Vorjahr wurden zusätzlich CHF 3'110.16 Gewinnvortrag übernommen. Der Verwaltungsrat beantragt, nebst der gesetzlichen Reservezuweisung, eine Dividende von 2%, also CHF 73'840.00, auszuschütten.

Die Ausgaben für die Kosten im Zusammenhang mit dem Neubau Holliger (Warmbächli) sind und werden auf dem Konto immobile Sachanlagen (Siedlung Holliger) verbucht.

Aktienkapitalerhöhung

An der diesjährigen Generalversammlung für das Jahr 2020 wird die bedingte Aktienkapitalerhöhung im Betrag von CHF 1'846'000.00 beantragt. Diese wird für die Mitfinanzierung unseres Projekts «Stromboli», Holligerhof 5 verwendet, welches voraussichtlich im Winter 2023/24 fertiggestellt sein wird. Auf unserer Webseite www.npg-ag.ch/investitionen/ finden Sie Informationen zur Aktienzeichnung.

Medien

Auf unserer Webseite www.npg-ag.ch werden die jeweiligen Medienberichte fortlaufend aufgeschaltet. Berichte zur Siedlung Holliger finden Sie ausserdem direkt auf der Projektwebseite www.holliger-bern.ch.

Projekte

- Siedlung Holliger, Bern:

Die Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH), bestehend aus den sechs



gemeinnützigen Bauherrschaften (Baugen. Aare, npg AG für nachhaltiges Bauen, Baugen. Brünnen-Eichholz, Genossenschaft Warmbächli, FAMBAU Genossenschaft und die Eisenbahnergenossenschaft), erbaut derzeit mitten in Bern die neue Wohnsiedlung Holliger. Der Zusammenschluss zur ISGH stellt sicher, dass die Siedlung reibungslos erbaut und später verwaltet und bewirtschaftet werden kann. Der Ablauf der Bauten wurde von der ISGH klar definiert. Der Startschuss für die Bauphase begann im Sommer 2019 mit dem Umbau des alten Geschäftshauses, das Projekt der Genossenschaft Warmbächli. Für die entstehenden Wohnungen, welche im Herbst 2021 bezugsbereit sein werden, konnten bereits Mieter*innen gefunden werden. Am 10. November 2020 wurde der Grundstein für das moderne Stadthaus der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz gelegt. Ende 2020 ist die FAMBAU Genossenschaft mit ihrem Projekt gefolgt. Die Fortschritte der Baustelle inkl. Life-Webcam finden Sie unter www.holliger-bern.ch.

- «Stromboli», Holligerhof 5 in Bern:

Die Siedlung Holliger nimmt mit dem Gebäude der Genossenschaft Warmbächli erste Formen an. Der Baubeginn unseres Gebäudes «Stromboli», Holligerhof 5 ist auf Ende dieses Jahres angesetzt. Derzeit finden regelmässig Sitzungen zur Finalisierung des Projektes statt. Das Baugesuch wird bis Sommer 2021 eingereicht.

Weitere Informationen zum Projekt «Stromboli», Holligerhof 5 finden Sie im Bericht von Jutta Strasser auf Seite 16.

- Kunst und Bau im Holliger:

Die ISGH überarbeitet bis Sommer 2021 den Kostenvoranschlag für die

gemeinsamen Teile der Siedlung. Einsparungen die entstehen, werden der Reserve gutgeschrieben.

Je nach Höhe der Reserve wird ein gemeinsames Kunst und Bau Projekt möglich. Wenn nicht, wird die npg AG auf jeden Fall ein Kunst und Bau Projekt lancieren. Mehr zu Kunst und Bau lesen Sie im Bericht von Carola Ertle und Nadja Zeller auf Seite 21.

- Projekt Vierer-/Mittelfeld, Bern:

Der Verwaltungsrat hat das Interesse der npg AG für ein Baufeld im Vierer- und Mittelfeld bereits angemeldet. Eine Zusage steht derzeit noch aus. Weitere Informationen finden Sie im Bericht von Mathias Bigler auf Seite 20.

- Elektrosmogfreies-Haus:

Beim Projekt Elektrosmogfreies-Haus sind die Betroffenen weiter dabei, einen geeigneten Standort zu suchen. Es gestaltet sich schwierig, überhaupt eine elektrosmogfreie Zone in der Schweiz zu finden.

Siedlung Burgunder

- Aussenbeleuchtung:

Die Aussenbeleuchtung konnte ergänzt werden und die Siedlung erscheint nun auch im Dunkeln in schönstem Glanz.

- Mieterwechsel:

Im Jahr 2020 gab es in den drei Häusern insgesamt zwei Wohnungs- und einen Ateliermieter*innenwechsel. Erfreulicherweise ist die Nachfrage für Wohnungen und Ateliers in unserer Siedlung gross und so konnten alle Objekte laufend weitervermietet werden. Wir heissen die neuen Mieter*innen herzlich willkommen und bedanken uns bei den ehemaligen Siedlungsbewohner*innen für die angenehmen Mietverhältnisse.

Derzeit leben Total 90 Personen in den insgesamt 42 Wohnungen der Häuser 93, 95, 97 und 99. Davon sind 25 minderjährig, 58 in der Altersklasse 18 bis 64 und sieben Senior*innen.

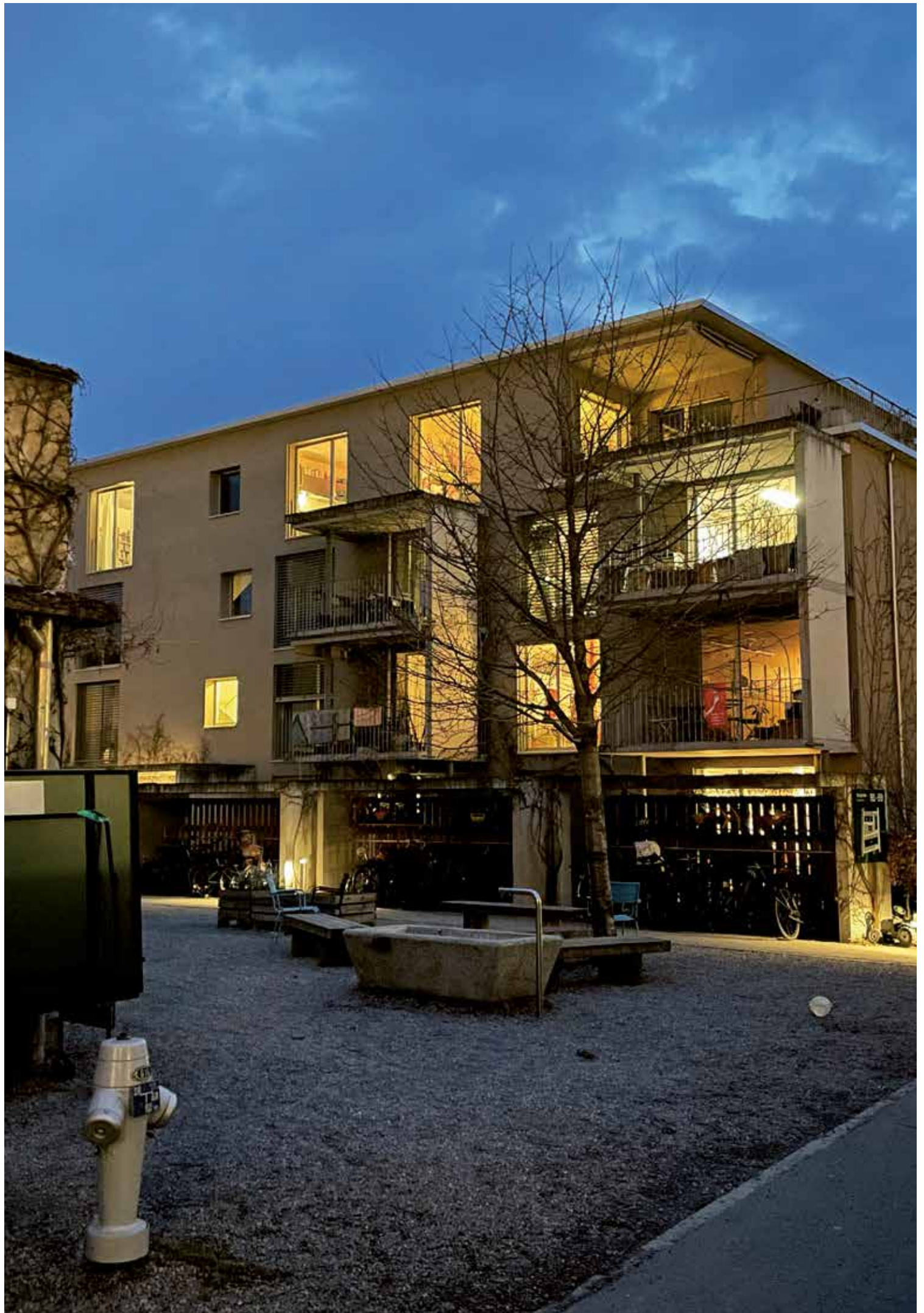
Ausblick

Die nächsten Schritte im Projekt «Stromboli», Holligerhof 5 sind die Festlegung der Vermietungsstrategie und die darauffolgende Ausschreibung und Vergabe der 47 Wohnungen.

Im Vierer-/Mittelfeld werden die nächsten Projektphasen im November 2021 definiert. Die npg AG verfolgt gebannt die weitere Entwicklung und ergreift ihre Chance, sobald sich eine bietet.

Wir halten unsere Augen und Ohren für neue Projekte offen und investieren stets in die Nachhaltigkeit, Partizipation und Gemeinnützigkeit – denn für diese steht die npg AG und ihre Aktionär*innen.

Günther Ketterer, Verwaltungsratspräsident, April 2021



Jahresrechnung 2020

Bilanz	31.12.2019	31.12.2020
Flüssige Mittel	423'773.26	380'085.53
Forderungen aus Leistungen	2'089.95	2'137.55
unabgerechnete Nebenkosten	63'694.10	52'749.55
Aktive Rechnungsabgrenzung	85'881.95	0.00
Umlaufvermögen	575'439.26	434'972.63
mobile Sachanlagen	1.00	1.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Burgunder)	11'210'851.00	11'020'851.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Holliger)	384'867.15	899'424.09
Darlehen ISGH (Projekt Holliger)	115'000.00	187'697.50
Beteiligungen	6'200.00	6'200.00
Anlagevermögen	11'716'919.15	12'114'173.59
Aktiven	12'292'358.41	12'549'146.22
Kreditoren aus Leistungen	33'614.25	106'278.20
Passive Rechnungsabgrenzung	177'447.15	166'948.10
kurzfristiges Fremdkapital	211'061.40	273'226.30
langfristiges Fremdkapital (verzinst)	8'281'025.00	8'472'495.00
Fremdkapital	8'492'086.40	8'745'721.30
Fonds	1'200.00	1'200.00
Rückstellungen	1'200.00	1'200.00
Aktienkapital	3'692'000.00	3'692'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	26'175.45	30'121.85
Reserve für eigene Aktien	0.00	0.00
Gewinnreserven	26'175.45	30'121.85
Gewinnvortrag	1'968.31	3'110.16
Gewinn laufendes Jahr	78'928.25	76'992.91
Bilanzgewinn	80'896.56	80'103.07
Eigenkapital	3'799'072.01	3'802'224.92
Passiven	12'292'358.41	12'549'146.22

Anhang zur Jahresrechnung

1 Angaben zur Firma

Die npg AG für nachhaltiges Bauen ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt.

Gemäss Berner Abschreibungsverordnung werden Baurechtsliegenschaften mit maximal 4% und die Mobilien mit maximal 25% abgeschrieben.

3 Zusammensetzung des Verwaltungsrates per 31.12.20

Geissbühler Stefan, von Lauperswil, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
 Ketterer Günther, von Bern, in Bern, Präsident des Verwaltungsrates, Kollektiv zu zweien
 Vögeli-Gygax Susanne, von Fraubrunne, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
 Strasser Jutta, von Wangen a.d. A, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
 Moser Tanja, von Salenstein, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
 Steiner Rolf, von Langnau i.E., in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
 Bigler Mathias Luca, von Bern, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien

4 Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist, Zentralstrasse 115, 2501 Biel

5 Anzahl Vollzeitstellen

Die npg AG für nachhaltiges Bauen hat keine Angestellten.

6 Brandversicherungswerte / GVB Wert

	2019 / CHF	2020 / CHF
Liegenschaft Burgunderstr. 93	5'300'000.00	5'300'000.00
Liegenschaft Burgunderstr. 95	1'750'000.00	1'750'000.00
Liegenschaft Burgunderstr. 97	3'830'000.00	3'830'000.00
Liegenschaft Burgunderstr. 99	3'830'000.00	3'830'000.00
Total	14'710'000.00	14'710'000.00

7 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete, abgetretene Aktiven;

Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Anlagewert 3 Liegenschaften Siedlung Burgunder	13'029'755.62	13'029'755.62
./ kumulierte Abschreibungen	-1'818'904.62	-2'008'904.62
Buchwert	11'210'851.00	11'020'851.00
WBG-CH Darlehen (Fonds de Roulement)	1'031'025.00	922'495.00
Hypothek CS 942100-51-3	7'250'000.00	7'550'000.00
Total	8'281'025.00	8'472'495.00

8 Zahlung an Verwaltungsrat (nahestehende Personen)

An den Verwaltungsrat wurden folgende Vergütungen ausbezahlt:

Netto-Vergütungen VR	2019 / CHF	2020 / CHF
Verwaltungsratshonorare	11'268.60	11'638.90
Projektentschädigungen	1'775.00	6'478.55
Gesamttotal	13'043.60	18'117.45
davon aktiviert:	1'775.00	5'763.55
davon in Erfolgsrechnung:	11'268.60	12'353.90

An nahestehende Personen wurden im Jahr 2020 folgende Vergütungen ausbezahlt:

Treuhandbüro TIS GmbH

(Beträge inkl. MwSt, ohne Spesen)

	2019 / CHF	2020 / CHF
LS-Verwaltung (pauschal)	42'398.05	39'049.15
zusätzlicher Aufwand für Unterhalt Spesen	1'401.50	6'910.90
Administrative Bewirtschaftung	1'221.35	1'371.45
Administrative Bewirtschaftung	481.65	2'357.75
Aktienhandel und -kapitalerhöhung	798.05	5'230.80
Betreuung Homepage / PR	2'224.75	7'193.75
Hausverein	1'807.55	1'575.10
Protokoll Sitzungen	3'889.50	1'848.15
Projekt Viererfeld	0.00	375.25
Neubau Holliger	15'243.00	16'825.00
Gesamttotal	69'465.40	82'737.30

9 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Forderung aus Leistungen	2019 / CHF	2020 / CHF
davon gegenüber Dritten	800.00	1'740.10
davon gegenüber Nahestehenden	1'289.95	397.45
Total	2'089.95	2'137.55
Kreditoren aus Leistungen	2019 / CHF	2020 / CHF
davon gegenüber Dritten	21'545.65	36'379.30
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	12'068.60	69'898.90
Total	33'614.25	106'278.20
Passive Rechnungsabgrenzungen	2019 / CHF	2020 / CHF
Vorauszahlungen Mietzinse	43'415.90	42'734.60
Heiz- und Nebenkostenkonto	86'712.00	84'776.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	47'319.25	39'437.50
Total	177'447.15	166'948.10

Detail Kapitalkosten	2019 / CHF	2020 / CHF
Hypothekarzinsen	176'075.03	174'190.97
WBG-CH-Zins FdR	11'124.25	10'038.95
Baurechtszins	131'141.00	131'299.00
Finanzierungskosten Contracting EWB	33'468.20	33'436.25

Total	351'808.48	348'965.17
--------------	-------------------	-------------------

a. o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	53'481.28	50'695.36
---	-----------	-----------

Detail ausserordentlicher Erfolg

Ausbuchen NK-Akonto 2009	0.00	1'432.00
--------------------------	------	----------

Total	0.00	1'432.00
--------------	-------------	-----------------

10 EWB Contracting (Energiedienstleistungsvertrag)

Die npg AG hat mit der EWB einen Dienstleistungsvertrag für die Wärmelieferung abgeschlossen. Der Vertrag dauert fix bis 30.04.2030 und kann danach jeweils unter Einhaltung einer 12-monatigen Frist gekündigt werden. Er basiert auf Kapitalkosten von CHF 555'000.00

Der berechnete Restwert per 31.12.2020 beträgt rund CHF 369'000.00

Die der Erfolgsrechnung belasteten Kapitalkosten betragen im 2020 CHF 33'436.25

11 Gewinnverwendung	2019 / CHF	2020 / CHF
Vortrag vom Vorjahr	1'968.31	3'110.16
Ergebnis laufendes Jahr	78'928.25	76'992.91
Bilanzgewinn	80'896.56	80'103.07

Reservenzuweisung 5% vom Ergebnis	-3'946.40	-3'849.65
-----------------------------------	-----------	-----------

Auflösung/Zuweisung an Reserve für eigene Aktien	0.00	0.00
--	------	------

Dividendenausschüttung (in % vom Aktienkapital)	2.0% -73'840.00	2.0% -73'840.00
---	-----------------	-----------------

Vortrag auf neue Rechnung	3'110.16	2'413.42
----------------------------------	-----------------	-----------------

An die Generalversammlung der
npg AG für nachhaltiges Bauen
c/o Treuhandbüro TIS GmbH
Morgenstrasse 70
3018 Bern

Biel, 17. April 2021

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der NPG AG für nachhaltiges Bauen für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

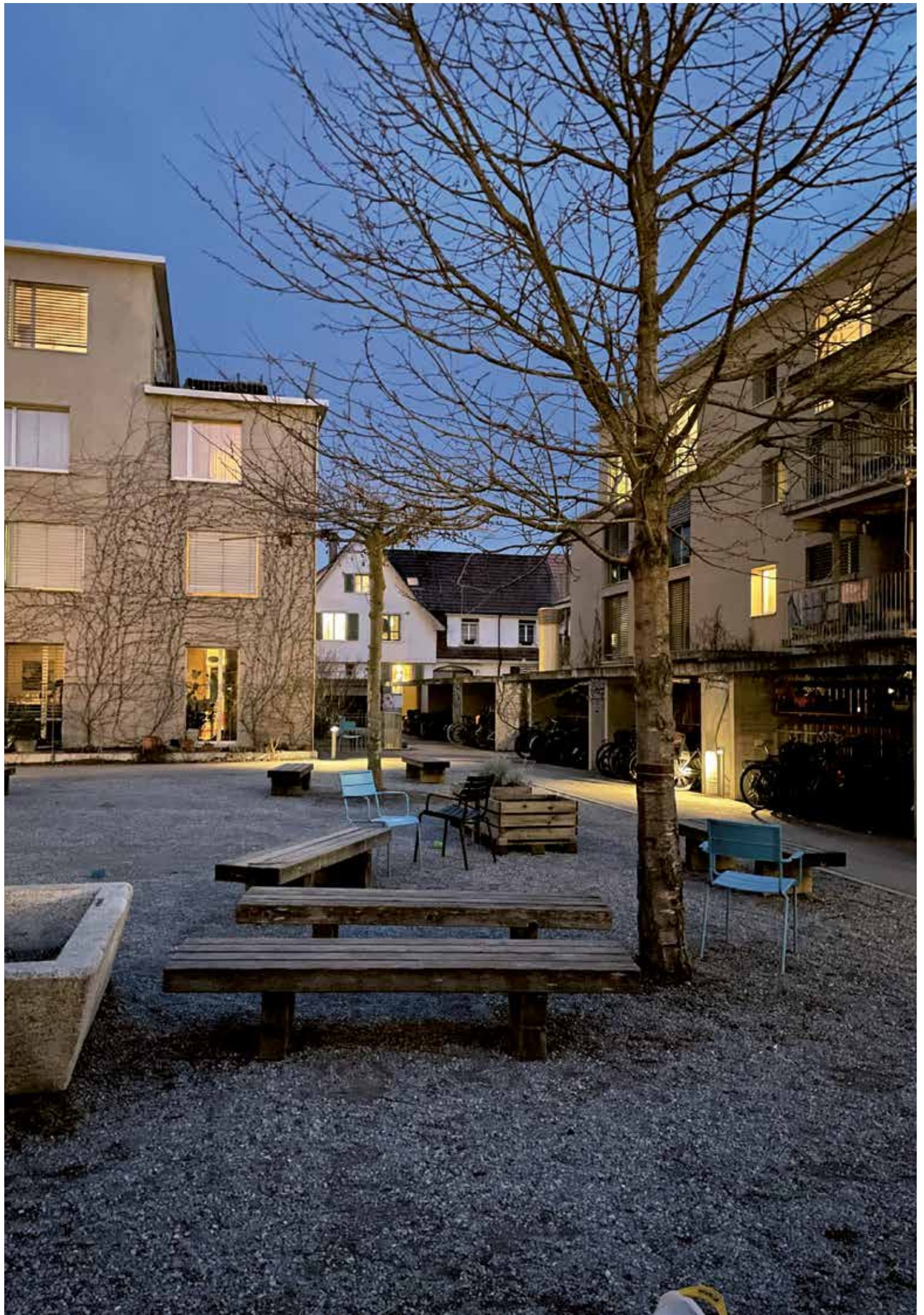
Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen
Reist Treuhand



Franz Reist
Zugelassener Revisionsunternehmen gemäss
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 503983



Unsere Siedlung Burgunder besteht seit 10 Jahren und eigentlich wäre ein grosses Fest mit vielen Besuchenden angesagt gewesen. Aber dann kam bekanntlich alles ganz anders und 2020 wurde auch in der Siedlung zum Jahr des Verschiebens, Absagens und Neuorganisierens. Vereinsaktivitäten waren teilweise verboten oder durften nur in angepasster Form durchgeführt werden. Die Mitgliederversammlungen wurden zum Beispiel schriftlich abgehalten und die Vorstandssitzungen fanden mehrheitlich virtuell statt. Die Actiontage im Frühling und Herbst wurden auf kleine Gruppen und mehrere Tage aufgeteilt. Die jeweils mit diesen Aufräum-Tagen verbundenen geselligen Nachtessen fielen aus. Ein bisschen Normalität in den Alltag brachte der Marktstand, der trotz allen Massnahmen, das ganze Jahr über jeden Mittwoch in die Siedlung kommen durfte und uns mit frischen Lebensmitteln versorgt hat.

Da viele Bewohner*innen lange Zeit zu Hause bleiben mussten, wurde der Aussenraum der Siedlung umso wichtiger. Er wurde für Treffen im erlaubten Rahmen genutzt und auch für die Kinder zu einem noch wichtigeren Ort als sonst. Daher erstaunt es nicht, dass an der schriftlichen Mitgliederversammlung im Herbst eine sanfte Umgestaltung des Aussenraums traktandiert wurde. Die Bewohner*innen einigten sich darauf, den Platz neu zu möblieren und es wurde der Wunsch geäussert im Bereich der Spielwiese einen Hügel aufzuschütten. Ausserdem soll im Frühling für ein paar Tage eine Kinderbaustelle auf dem Siedlungsplatz errichtet werden, sofern es die epidemische Lage zulässt. Pünktlich für die dunkle Jahreszeit wurde nach langen Beratungen zwischen der npg AG und den Bewohner*innen die Beleuchtungssituation verbessert. Die neuen Leuchten und angepassten Situationen bei den Hauseingängen haben mehr Sicherheit vor Stolperunfällen und weniger Streulicht für die Wohnungen gebracht.

Wir hoffen, die Normalität kehrt im neuen Jahr wieder zurück und wünschen uns für alle ein begegnungsreicheres und gesundes 2021.

Zum Schluss noch etwas in eigener Sache: das Jahr 2020 war auch mein letztes Jahr als Hausvereins-Präsident. Aufgrund einer beruflichen Veränderung wird es mir nicht mehr möglich sein, weiter im Vorstand mitzuarbeiten und ich werde per Juni 2021 aus meinen Ämtern zurücktreten.

Ivo Dobler, Präsident Hausverein Burgunder



Einer der raren Besuche: eine kleine Gruppe von Vertretern des öffentlichen Verkehrs, NGOs und Bürgervereinigungen aus Genua hat sich im September unser Verkehrs- und Lebenskonzept vor Augen führen lassen. Dadurch haben sich spannende neue Kontakte ergeben.

Projekt «Stromboli», Holligerhof 5 in Bern

Das Architektenteam hat sich Anfang Jahr neu formiert: aus gud Architekten und pan m Architekten wird die Studio DIA GmbH. Das junge Team hat sich in der Zwischenzeit in der Lorraine installiert und arbeitet dort in kreativer Umgebung gleich neben dem Wartsaal Kaffee. In der Baukommission sind von Seite der npg AG für nachhaltiges Bauen als Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax, Günther Ketterer, Stefan Geissbühler, Jutta Strasser (Bauherrenvertreterin) sowie die Architekt*innen Katrin Gurtner, Felix Krüttli, Stefan Dubach und Lukas Kübli tätig.

Zwischen Januar und April wurde das Vorprojekt auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes erarbeitet. Mit den Fachplaner*innen fanden die ersten Besprechungen statt und es wurden die Konzepte zu den Themen Tragkonstruktion, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro erstellt. Ebenso wurden die bauphysikalischen Fragestellungen der Konstruktionsaufbauten und Dämmstärken erstmals definiert und abgebildet, sowie alle notwendigen Koordinationspunkte mit der ISGH besprochen. Wir sind in ein Gefüge von sechs verschiedenen Bauträgerschaften eingebettet, welche alle darum bemüht sind, sich gegenseitig optimal zu unterstützen und wenn immer möglich, organisatorische Konfliktpunkte rechtzeitig aus dem Wege zu räumen (Zufahrtswege zu Baustellen, Provisorien, Lagerplätze von Material, etc.).

Auch in dieser Zeit fiel der Entscheid, wie die effektive Adresse unseres Gebäudes «Stromboli» lauten wird: Holligerhof 5.

Die Materialisierung des Gebäudes wurde vorgestellt. Die npg AG geht nach wie vor von einer Betonskelettkonstruktion mit weitgehend tragenden und gemauerten Wänden aus. Das Gebäude soll mit einer gedämmten Holzrahmenkonstruktion mit Hinterlüftung und Plattenverkleidung realisiert werden.

Im Frühsommer 2020 wurden die Wohnungstypologien und der gewünschte Wohnungsmix mit verschiedenen Varianten ausgelotet. Die npg AG entschied sich für eine Vereinfachung in der Gebäudestruktur im Turmbau und eine hohe Flexibilität in der Kombinierbarkeit von Wohnungseinheiten zu grösseren Wohnungstypen.

Im Juni lagen die ersten Kostenaussagen auf dem Tisch. Wir stellten fest, dass die Erstaussage zu den Kosten mit CHF 23.4 Mio. über unserem Kostenziel lag. Die Planer legten mit der Kostenschätzung einen Einsparungsplan mit unterschiedlichsten Massnahmen vor, der den Zielwert von CHF 18.5 bis 19.5 Mio. anpeilte.

Die Baukommission entschied, dass zu Gunsten einer grosszügigen Veloabstellhalle die notwendigen Kellerräume in einem zusätzlichen Kellergeschoss unter dem Turmbau realisiert werden sollen. In diesem Zusammenhang wurden die Abdichtungsmassnahmen der Keller- und Bodenplattenkonstruktionen festgelegt.

Im Juli suchten wir bei einer Wohnungsbauexkursion in Basel zu neuen Wohnformen (Erlenmatte) und spannenden Grundrisstypologien (jessenvollenweider architektur) Inspirationen.

Gemeinsam beschlossen wir ab August in die Phase des Bauprojektes



Wohnungsbauexkursion
Basel Erlenmatt, Juli 2020

einzusteigen und bei der Planung die vorgeschlagenen Einsparmassnahmen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauprojektes werden alle Elemente des Gebäudes im Detail konstruiert und mit der Bauherrschaft definiert.

Im Herbst wurden die Grundrisse nochmals optimiert. Es wurde überprüft, wie die Veloeinstellhalle vereinfacht werden kann, wie grosszügige Fahrbereiche von Keller- und Lagerbereichen getrennt werden können und ob auf Direktausgänge aus den Wohnungen im Sockelgeschoss zur Velohalle verzichtet werden kann. Das überarbeitete Grundrisskonzept mit den erwähnten Anpassungen und Vereinfachungen überzeugt. Die wichtige Qualität von zusammenschaltbaren Wohnungen zu Grosswohnformen mit einer «Geheimtür» bleibt natürlich bestehen.

Die äussere Erscheinung unseres Wohnbaues trägt seit dem Wettbewerb eine feine Gitterstruktur als Filterschicht zwischen dem privaten Wohnraum und den halbprivaten Aussenräumen mit Balkonen und Erschliessungen als Charakteristikum. In dieser Struktur finden viele Aktivitäten unserer zukünftigen Bewohner*innen statt: Begegnung und Austausch, Begrünung und Bepflanzung oder dynamische Aktivitäten mit Erschliessung von unten nach oben und von rechts nach links. Diese Schicht wird mit Sorgfalt und Gespür für Materialisierung und Farbgebung um unsere Wohnungen entwickelt. Das Architektenteam nimmt sich dieser Aufgabe mit viel Elan an. Wir alle sind überzeugt, dass dieses Element «Stromboli», Holligerhof 5 zu einer besonderen Erscheinung verhelfen wird und dazu beiträgt, dass dieses Feuerwerk über lange Zeit das neue Quartier Holliger bereichern wird.

Die Gebäudetechnikkonzepte zu Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro wurden auf die leicht geänderten Grundrisse hin angepasst. Der Entscheid

für eine Bodenheizung lag auf der Hand. Alle Steckdosenpositionen, die Lage der Unterverteilung Elektro oder die Anzahl Ottodosen pro Wohnung wurde definiert. Bei der Belüftung setzt die npg AG auf dezentrale Lüftungsboxen für alle Räume. Die Sanitärapparateliste wurde mit allen Produkten für Lavabos, Armaturen, Badewannen und Duschen etc. erarbeitet. Auf Spiegelschränke wird bewusst verzichtet, dafür werden feste Wandspiegel mit Ablageflächen eingerechnet. All diese Informationen dienen als Grundlage für die Kostenermittlung des Kostenvoranschlags.

Das Materialkonzept wurde für alle Räume erarbeitet. Im Wesentlichen gehen wir von Sichtbetondecken, verputztem Mauerwerk mit einem feinen Abrieb oder lasiertem Beton und von Hartbetonbodenbelägen aus. Die Küchen sind ein wichtiges Element in der Eingangszone jeder Wohnung und gut sichtbar. Sie erhalten offene und geschlossene Elemente mit viel Stauraum und einem Farbakzent. Auf Schrankeinbauten in den Wohnungen wird verzichtet. Auch die Nassräume werden mit einem bewährten Materialmix aus Plättchen sowie den bereits erwähnten Boden- und Wandmaterialien ausgestattet.

Im Zusammenhang mit der Umgebung und der Möglichkeit einer Fassadebegrünung wurde der Einbezug der Landschaftsarchitektin aus dem Wettbewerbsteam beschlossen. Das Thema von Grünelementen im Laubengangbereich und die Ausgestaltung der Eingangszonen zum Arealhof hin werden von Caroline Riede mit viel grünem Knowhow durchdacht.

Anfang 2021 setzten wir uns mit dem Eingangsbereich unseres neuen Wohngebäudes und mit dem Thema Waschküchen auseinander. Dies sind Schlüsselräume beim Ein- oder Austritt ins Gebäude. Was lässt sich hier nicht alles machen; Ankommen, ja natürlich, aber vielleicht auch einmal Velölä oder einen Kindergeburtstag bei Regenwetter feiern, die Tischtennisplatte aufstellen, wenn es Katzen hagelt oder beim Jäten im Garten noch schnell mit Freund*innen einen Kaffee trinken. Dies alles soll in wohnlicher Umgebung und immer mit einem Farbtupfer fürs Leben möglich werden.

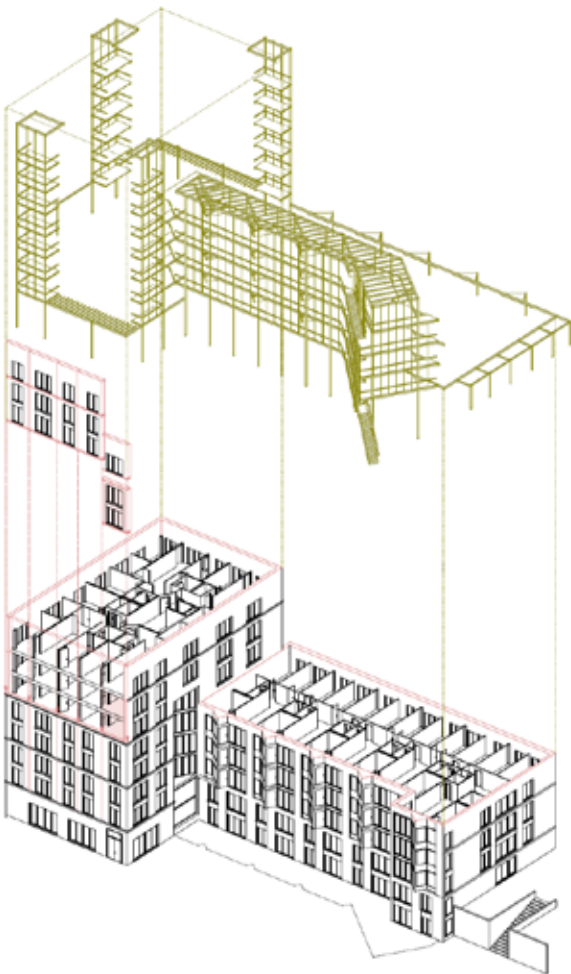
Nun waren alle wichtigen Entscheide getroffen. Die erarbeiteten Unterlagen gingen in die Hände der Baukostenplaner und wurden dort bis Mitte März 2021 in den definitiven Kostenvoranschlag gegossen. An der Baukommissionssitzung vom 11. März 2021 wurde der Kostenvoranschlag über CHF 18'950'000.00 einstimmig genehmigt und die Phase 4 der Ausschreibungsplanung und -vorbereitung freigegeben. Das Baugesuch wird Ende April zur Unterschrift bereit sein und eingereicht werden.

Die Zusammenarbeit mit den motivierten Architekt*innen und Fachingenieur*innen ist für die npg AG eine grosse Freude. Wir sind überzeugt, mit dem Projekt «Stromboli», Holligerhof 5 ein Gebäude zu erstellen, welches sich gut für vielfältiges und gemeinschaftsorientiertes Wohnen eignet.

Erfreulich ist auch das grosse Interesse von Wohnungsinteressent*innen bereits zum heutigen Zeitpunkt, die Warteliste zählt derzeit bereits über 90 Mietinteressent*innen u. A. auch für grosse Wohngemeinschaften.



Visualisierung Holliger



Axonometrie Gestell und Fassade
Stand Wettbewerb



Vorprojekt Holliger U2, Innenraumstudie



Visualisierung Waschküche als Aufenthaltsraum

Projekt Vierer-/Mittelfeld, Bern

Rund 1'200 Wohnungen für 3'000 Personen werden in den nächsten Jahren auf dem Areal Vierer- und Mittelfeld in Bern entstehen. Davon sind 50% für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Bis im Jahr 2027 soll die erste Bauetappe fertiggestellt sein.

Die npg AG hat mit einem Schreiben im Mai 2020 ihr Interesse angemeldet, auf dem Vierer- und Mittelfeld ein eigenes Projekt zu verwirklichen. Allenfalls in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft WOGENO Bern. Die Anstrengungen der npg AG haben sich gelohnt – mit einem Antwortschreiben hat die Stadt Bern die Bemühungen der npg AG zur Kenntnis genommen und sie auf der Liste der Interessent*innen vermerkt.

Die Stadt Bern hat mittlerweile einen «Masterplan» erarbeitet, der als Leitdokument zur Entwicklung und Umsetzung des siegreichen städtebaulichen Konzepts dienen soll. Dieser ist öffentlich auf unserer Webseite www.npg-ag.ch unter Downloads oder unter www.bern.ch einsehbar.

Der nächste mit Spannung erwartete Meilenstein wird die Volksabstimmung betreffend der Abgabe von Land im Baurecht und Kreditaufstockung als Rahmenkredit für Entwicklung und Infrastrukturprojekte sein. Diese wird am 28. November 2021 stattfinden.

Bis zu diesem Zeitpunkt gilt es für die npg AG, sich nach wie vor im weiteren Entwicklungsprozess aktiv einzubringen und sich allenfalls bietende Chancen zu nutzen.

Mathias Bigler, März 2021





Bericht Kunst und Bau

Kunst und Bau, zwei sich sehr gut ergänzende Elemente

Kunst befindet sich nicht ausschliesslich in Museen oder auf prominenten Plätzen. In vielen Wohnsiedlungen, Schulhäusern und anderswo setzt sie in Form von «Kunst und Bau» belebende Akzente. Sie befragt und hinterfragt unseren Alltag und sorgt für überraschende Einsichten. Die Kunst soll – nebst der Architektur – Anregungen zu schöpferischem Denken und Handeln geben, Kunst soll/muss ein Teil unsers Lebens sein.

Die Interventionen von Künstlerinnen und Künstlern ergänzen Architektur und Umgebung: sie wecken Neugier; tragen zur Schärfung der Wahrnehmung bei; öffnen den Blick auf die Welt und auf andere Bedeutungszusammenhänge.

Kunst und Bau-Interventionen werden nicht nur von der öffentlichen Hand (Kantone, Stadt) umgesetzt, sondern haben sich bereits in genossenschaftlichen und gemeinnützigen Bauprojekten etabliert.

Das Zusammenspiel von Kunst und Architektur trägt als verbindendes Element zur Identifikation mit dem Wohn- und Arbeitsraum bei. Nachhaltiges, partizipatives und gemeinnütziges Bauen, die Grundpfeiler der npg AG, lassen sich somit bestens auf Kunst und Bau-Interventionen übertragen. So zum Beispiel die vom Thuner Künstler Dominik Stauch umgesetzte farbigen Fensterschilde in der Burgundersiedlung Bern.

Die Kunst-Interventionen sind ein sinnbildender Bestandteil gemeinnütziger Wohnbau-Architektur und somit ein nachhaltiger Beitrag zur Baukultur, der in den Statuten verankert werden sollte.

Die Überbauung des Holliger-Areals stellt ein Leuchtturmprojekt der Schweizer Genossenschaften dar. Was hier geschieht, hat Signalwirkung. Bei der Frage nach Kunst und Bau geht es entsprechend um mehr als ein konkretes Kunstprojekt auf dem Holliger-Areal. Eine Entscheidung der Genossenschaften für Kunst und Bau kommt einem politischen Plädoyer gleich. Es ist ein Signal, dass die Berner Kulturlandschaft zur Zeit dringend nötig hat.



Der Verwaltungsrat 2020



Günther Ketterer, Verwaltungsratspräsident
Geschäftsführer der Genossenschaften WOGENO Bern und «visarte. ateliers.bern». Stiftungsrat, Stiftung PROGR, Zentrum für Kulturproduktion.



Stefan Geissbühler
Sozialversicherungsfachmann. Führt seit 1990 die «Unabhängige Vorsorgeberatung», eine Beratungsstelle für Vorsorge- und Versicherungsfragen.



Susanne Vögeli-Gygax
Architektin FH.
Präsidentin der Genossenschaft WOGENO Bern.



Jutta Strasser
Dipl. Architektin FH SIA SWB. Mitinhaberin, Mitglied der Geschäftsleitung.
Ausgebildete Fachberaterin MINERGIE.



Tanja Moser
Hochbauzeichnerin und Immobilienvermarkterin mit eidg. Fachausweis.
Beraterin für Immobilienvermietung und -verkauf bei Casafair Schweiz in Bern.



Rolf Steiner
Verkehrsplaner SVI/VSS/FSU lic. Phil. Nat. Geograph. Büroinhaber und Mitglied der Geschäftsführung der Verkehrsteiner AG.



Mathias Bigler
Rechtsanwalt, Partner bei SOLVAS mit Schwerpunkt Vertrags- und Baurecht.

NACHHALTIG

Sozial

- Wohlbefinden
- Ästhetik von Bauten und Umgebung

Ökologisch

- Geringer Ressourcen- und Landverbrauch, optimale Flächenausnutzung
- Rezyklierbare Infrastruktur, umweltverträgliche Energie- und Baustoffe

Wirtschaftlich

- Preiswerte Gestehungskosten, erschwingliche Betriebs- und Unterhaltskosten
- Solide Gebäudesubstanz, flexible Baustrukturen

PARTIZIPATIV

- Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld
- Eigenes Organisieren des Zusammenlebens
- Gemeinschaftlichkeit
- Partielle Selbstverwaltung durch Mieterinnen und Mieter

GEMEINNÜTZIG

- Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen
- Begrenzte Ausschüttung von Dividenden
- Keine Ausrichtung von Tantiemen

Partnerorganisationen:



npg AG für nachhaltiges Bauen
Morgenstrasse 70
3018 Bern

031 991 22 44

info@npg-ag.ch
www.npg-ag.ch

