



npg AG: Geschäftsbericht 2022

Nachhaltig, partizipativ, gemeinnützig

Inhaltsverzeichnis

Jahresbericht des Präsidenten 2022	Seite 5
Präsentation der Jahresrechnung 2022	
Bilanz	Seite 8
Erfolgsrechnung	Seite 9
Anhang	Seite 10
Bericht der Revisionsstelle	Seite 13
Bericht des Hausvereins Burgunder Präsidentin Miriam Roser	Seite 14
Bericht Projekt Stromboli, Holligerhof 5 – Siedlung Holliger, Bern Jutta Strasser	Seite 16
Bericht Projekt Gurzelen – Blumenstrasse Nord, Biel Jutta Strasser	Seite 20
Bericht Projekt Vierer-/Mittelfeld, Bern Rolf Steiner	Seite 23
Ausblick Aktienkapitalerhöhung 2023/24 Stefan Geissbühler	Seite 25
Verzeichnis des Verwaltungsrats	Seite 27
Ziel und Zweck der npg AG	Seite 28

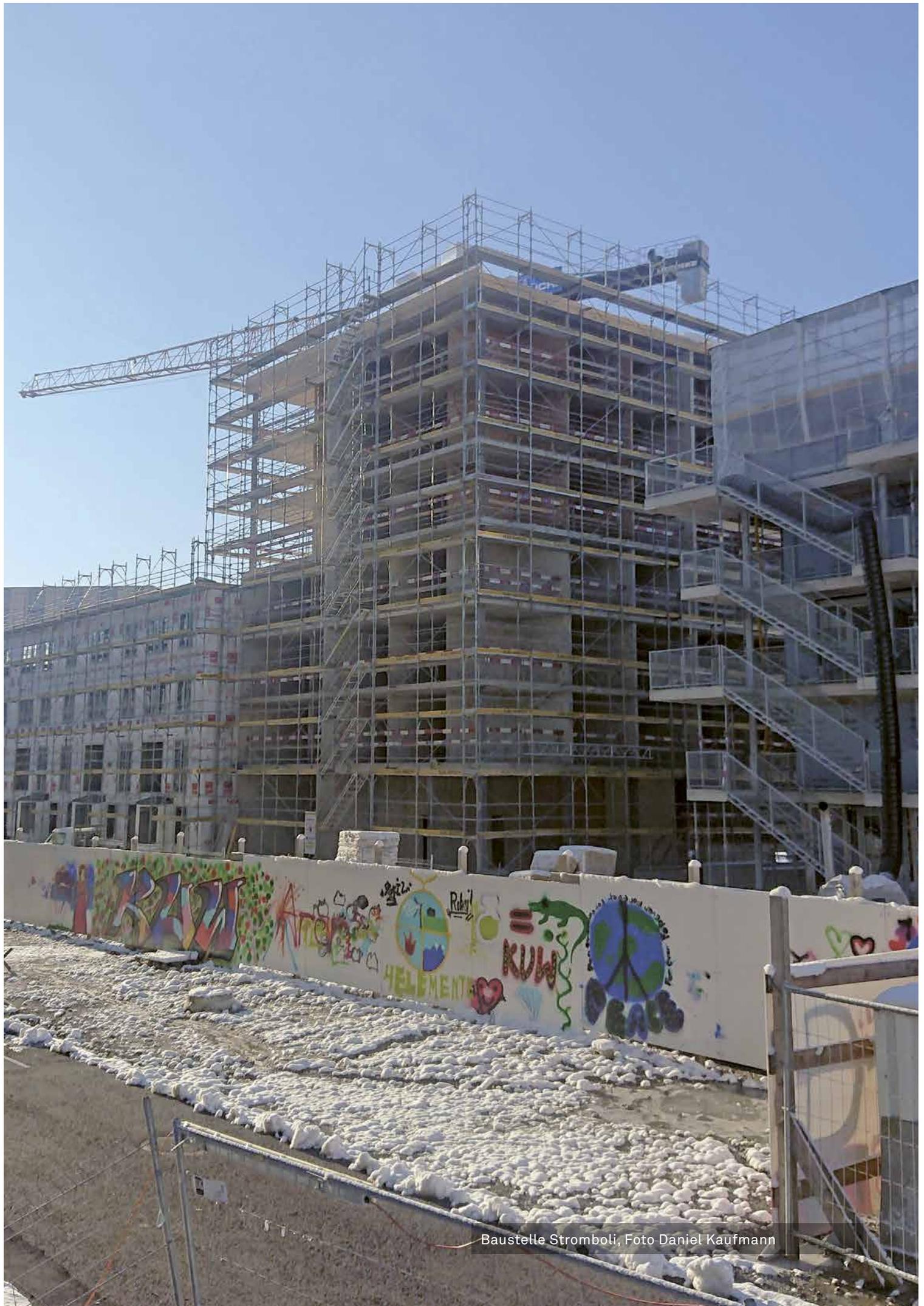


Siedlung Burgunder, Foto Christine Blaser

Liebe Aktionär*innen und Freund*innen der npg AG

Wir freuen uns, euch in den nachstehenden Berichten über die Ereignisse zu informieren, welche die npg AG für nachhaltiges Bauen im Jahr 2022 geprägt haben.

Viel Spass beim Lesen!



Baustelle Stromboli, Foto Daniel Kaufmann

Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten der npg AG für nachhaltiges Bauen für das Jahr 2022

Der Verwaltungsrat hat sich im Jahr 2022 mit folgenden Themen beschäftigt:

Interne Organisation

An der letzten ordentlichen Generalversammlung am 7. Juni 2022 wurde nicht nur der Grundstein für unser Wohnhaus Stromboli gelegt, sondern auch für einen Neuaufbau im Verwaltungsrat. Sanna Frischknecht trat als Neumitglied bei und ich, Mathias Bigler, durfte die Nachfolge unseres langjährigen Verwaltungsratspräsidenten, Günther Ketterer, antreten. Ausserdem fungiert Ilja Fanghänel seit Anfang 2022 neu als Geschäftsführer der npg AG.

Dank der grossartigen Arbeit aller involvierten Personen, konnten wir unsere Projekte weiter vorantreiben, so insbesondere die Projekte Siedlung Holliger und Siedlung Gurzelen. Das Voranschreiten der Entwicklung lässt sich besonders mit dem Bau unseres Wohnhauses Stromboli wunderbar veranschaulichen.



Baustelle Stromboli im Laufe der Zeit, Fotos Daniel Kaufmann

Meinen Kolleg*innen im Verwaltungsrat Sanna Frischknecht, Stefan Geissbühler, Günther Ketterer, Tanja Moser, Rolf Steiner, Jutta Strasser und Susanne Vögeli-Gygax sowie dem Geschäftsführer Ilja Fanghänel möchte ich in diesem Jahr des Wandels und der Veränderung meinen herzlichen Dank aussprechen. Ausserdem gilt mein Dank der Treuhandbüro TIS GmbH für die tolle Zusammenarbeit in Sachen Buchhaltung, Verwaltung der Siedlung Burgunder sowie der Mithilfe bei der Aufgleisung und Durchführung der Erstvermietung im Stromboli, Holligerhof 5.

Finanzielles

Die Jahresrechnung 2022 schliesst mit dem budgetierten Gewinn ab. Im laufenden Jahr gab es keine Leerstände bei den Mietobjekten, daher blieb der Mietzins ertrag stabil und die Unterhaltskosten blieben im Rahmen des Budgets. Wir konnten bei den Liegenschaften Abschreibungen von CHF 108'500 vornehmen. Der Jahresgewinn nach Abschreibungen beträgt somit CHF 116'902.52. Aus dem Vorjahr wurden zusätzlich CHF 1'942.85 Gewinnvortrag übernommen. Der Verwaltungsrat beantragt, nebst der gesetzlichen Reservezuweisung, eine Dividende von 2%, also CHF 110'760, auszuschütten.

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

Aktienkapitalerhöhung

Die Aktienkapitalerhöhung im Betrag von CHF 1'846'000, welche an der Generalversammlung im Jahre 2021 genehmigt wurde, ist abgeschlossen und die neuen Aktienzertifikate konnten unseren Aktionär*innen Anfang Februar 2023 zugestellt werden. Gerne bedanke ich mich im Namen des ganzen Verwaltungsrates bei allen, welche die npg AG in ihren Projekten unterstützen und dazu beitragen, dass partizipatives, nachhaltiges und gemeinnütziges Wohnen gefördert wird.

Damit wir die laufenden und allfällige künftige Projekte realisieren können, planen wir im Frühjahr 2024 eine erneute Aktienkapitalerhöhung zu lancieren. Der Verwaltungsrat stellt hierzu an der Generalversammlung den Antrag zur Genehmigung. Genauere Informationen entnehmen Sie dem Bericht von Stefan Geissbühler auf der Seite 25.

Stromboli, Holligerhof 5 in Bern

Das Baufeld U2 ist nicht mehr wiederzuerkennen – wo im Januar 2022 die ersten Wände hochgezogen wurden, erkennt man heute bereits deutlich das Wohnhaus Stromboli, Holligerhof 5. Die letzten Bauarbeiten werden Ende dieses Jahres ausgeführt. Die Wohnungen wurden bereits publiziert auf unserer Webseite stromboli.npg-ag.ch, Bewerbungen sind zwischen dem 24. April und 15. Mai 2023 möglich und der Bezug der Wohnungen erfolgt auf Ende Jahr. Die Fortschritte der Baustelle inkl. Live-Webcam finden Sie unter www.holliger-bern.ch und den Bericht von Jutta Strasser auf der Seite 16.

Siedlung Gurzelen in Biel

Auch in der Siedlung Gurzelen in Biel werden bereits erste Veränderung an der Baustelle sichtbar. Im Januar 2023 wurde der Spatenstich für das Kunst am Bau Projekt von Haus am Gern, die sogenannte «Tanzlinde», gesetzt. Lesen Sie hierzu auch den Bericht von Jutta Strasser auf der Seite 20.

Projekt Vierer-/Mittelfeld in Bern

Über die Überbauung des Vierer-/Mittelfeldes in Bern fanden im vergangenen Jahr angeregte Diskussionen statt. Die Abstimmung im März 2023 wurde erfreulicherweise deutlich angenommen. Wir bleiben weiterhin am Ball und verfolgen

das Geschehen rund um die Baufelder aufmerksam.

Weitere Informationen finden Sie im Bericht von Rolf Steiner auf der Seite 23.

Siedlung Burgunder in Bern-Bümpliz

Nicht nur der Verwaltungsrat hat sich neu aufgestellt, auch der Siedlungsverein Burgunder (bestehend aus der wok Lorraine und dem Hausverein Burgunder) hat sich intern umstrukturiert. Zudem fand das Einweihungsfest der neu angebrachten Mauersegler-Nistkästen in der Siedlung statt, was besonders nach den vergangenen Jahren ein aufmunterndes Ereignis war. Ebenso erfreulich sind die zusätzlich getroffenen Massnahmen zur Beruhigung der Begegnungszone Bahnhöheweg, welche gemeinsam mit der Verkehrsplanung der Stadt Bern ausgearbeitet wurden.

Mehr dazu und zur Siedlung Burgunder und ihren Bewohnenden, lesen Sie im Bericht der Hausvereins-Präsidentin Miriam Roser auf der Seite 14.

Mieterwechsel

Im Jahr 2022 gab es in den drei Häusern insgesamt fünf Wohnungs- und ein Ateliermieter*innenwechsel. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich weniger.

Derzeit leben Total 94 Personen in den insgesamt 42 Wohnungen der Häuser 93, 95, 97 und 99 an der Burgunderstrasse. Davon sind 33 minderjährig, 55 in der Altersklasse 18 bis 64 und sechs Senior*innen.

Ausblick

Wir freuen uns auf die Fertigstellung und die Erstvermietung von Stromboli, Holligerhof 5 sowie auf die Grundsteinlegung in der Siedlung Gurzelen. Auch im Projekt Vierer-/Mittelfeld blicken wir gespannt auf die nächsten Schritte, insbesondere die Abstimmung im Juni 2023 betreffend der Vergabe der Baufelder in der ersten Etappe.

Ausserdem feiern wir nächstes Jahr das 20-jährige Bestehen der npg AG für nachhaltiges Bauen – wir freuen uns darauf, die vergangenen Jahre zu reflektieren und auf die kommenden anzustossen.

Die npg AG scheut sich nicht vor neuen Herausforderungen und hält weiterhin Ausschau nach spannenden Projekten – schliesslich werden wir mit 20 Jahren noch lange nicht pensioniert und verfolgen unseren Grundsatz des nachhaltigen, partizipativen und gemeinnützigen Wohnens unermüdlich weiter. Besten Dank für allfällige Hinweise.

Mathias Bigler, Verwaltungsratspräsident, April 2023

Bilanz

	31.12.2021	31.12.2022
Flüssige Mittel	162'743.82	273'213.92
Forderungen aus Leistungen	7'815.30	0.00
unabgerechnete Nebenkosten	64'776.00	58'004.50
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	4'166.75
Umlaufvermögen	235'335.12	335'385.17
mobile Sachanlagen	1.00	1.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Burgunder)	10'813'851.00	10'705'351.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Holliger)	2'734'708.53	9'020'019.85
immobile Sachanlagen (Siedlung Gurzelen)	11'088.45	240'791.25
Beteiligungen	6'200.00	6'200.00
Anlagevermögen	13'565'848.98	19'972'363.10
Aktiven	13'801'184.10	20'307'748.27
Kreditoren aus Leistungen	164'591.60	485'124.25
Passive Rechnungsabgrenzungen	173'419.30	545'110.60
kurzfristiges Fremdkapital	338'010.90	1'030'234.85
langfristiges Fremdkapital (verzinst)	9'655'557.30	13'580'435.00
Fremdkapital	9'993'568.20	14'610'669.85
Fonds Energie	2'000.00	2'400.00
Rückstellungen	2'000.00	2'400.00
Aktienkapital	3'692'000.00	5'538'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	33'971.50	37'833.05
freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
Gewinnreserven	33'971.50	37'833.05
Gewinnvortrag	2'413.42	1'942.85
Gewinn laufendes Jahr	77'230.98	116'902.52
Bilanzgewinn	79'644.40	118'845.37
Eigenkapital	3'805'615.90	5'694'678.42
Passiven	13'801'184.10	20'307'748.27

	2021	Budget 2022	2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Erfolgsrechnung						
Mietzinseinnahmen	872'566.00	868'000	871'825.20	868'000	1'818'000	1'818'000
übriger Ertrag	0.00	0	506.75	0	0	0
Total Ertrag	872'566.00	868'000	872'331.95	868'000	1'818'000	1'818'000
Unterhalt & Vermietungsaufwand	-64'846.30	-50'000	-51'680.07	-50'000	-80'000	-80'000
Liegenschaftssteuern	-13'082.10	-13'000	-13'082.10	-13'000	-30'000	-30'000
Versicherungen & Gemein.Raum	-20'893.40	-20'900	-21'458.60	-21'000	-43'000	-43'000
Liegenschaftsverwaltung	-54'199.65	-48'000	-45'852.55	-48'000	-95'000	-95'000
Entschädigung VR-Mitglieder	-19'291.55	-15'000	-36'244.05	-25'000	-25'000	-25'000
Werbung, PR	-23'336.90	-15'000	-3'601.45	-10'000	-10'000	-10'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	-17'808.02	-78'000	-75'837.81	-80'000	-80'000	-80'000
Projektaufwand	-54.60	-10'000	0.00	-10'000	-10'000	-10'000
Aufwand für Kapitalerhöhung	-8'443.45	0.00	-16'115.15	-50'000	-50'000	0.00
Total Betriebsaufwand	-221'955.97	-249'900	-263'871.78	-307'000	-423'000	-373'000
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	650'610.03	618'100	608'460.17	561'000	1'395'000	1'445'000
Abschreibungen Immobilien	-207'000.00	-132'000	-108'500.00	-70'000	-440'000	-490'000
Abschreibungen Mobilien	0.00	0	0.00	0	0	0
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	443'610.03	486'100	499'960.17	491'000	955'000	955'000
Kapitалаufwand	-336'237.05	-344'000	-350'921.55	-350'000	-755'000	-755'000
a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor)	-13'983.45	0	0.00	0	0	0
Zinsertrag	0.00	0	85.00	0	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	93'389.53	142'100	149'123.62	141'000	200'000	200'000
ausserordentlicher Aufwand	0.00	0	-3'905.70	0	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0.00	0	0	0
Jahresgewinn vor Steuern	93'389.53	142'100	145'217.92	141'000	200'000	200'000
Gewinn- und Kapitalsteuern	-16'158.55	-26'000	-28'315.40	-26'000	-26'000	-26'000
Jahresergebnis	77'230.98	116'100	116'902.52	115'000	174'000	174'000
geplante Dividende von 2% auf dem Aktienkapital	73'840	110'760	110'760	110'760	166'140	166'140
Aktienkapital	3'692'000	5'538'000	5'538'000	5'538'000	8'307'000	8'307'000

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 31.12.22

Bigler Mathias Luca, von Bern, in Bern, Präsident des Verwaltungsrats

Frischknecht Sanna, von Herisau, in Bern

Geissbühler Stefan, von Lauperswil, in Bern

Ketterer Günther, von Bern, in Bern

Moser Tanja, von Salenstein, in Bern

Steiner Rolf, von Langnau i.E., in Bern

Strasser Jutta, von Wangen a.d.A., in Bern

Vögeli-Gygax Susanne, von Fraubrunnen, in Bern

Alle Mitglieder sind Kollektiv zu zweien unterschriftsberechtigt

4 Geschäftsführung

Fanghänel Ilja, von Zürich, in Bern, Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien

5 Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist, Zentralstrasse 115, 2501 Biel

6 Anzahl Vollzeitstellen

Die npg AG für nachhaltiges Bauen hat keine Angestellten.

7 Brandversicherungswerte / GVB Wert

	2021 / CHF	2022 / 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

8 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	-2'215'904.62	-2'324'404.62
Buchwert	10'813'851.00	10'705'351.00

WBG-CH Darlehen (Fonds de Roulement)	813'965.00	705'435.00
Hypothek CS 942100-51	8'841'592.30	9'375'000.00
Total	9'655'557.30	10'080'435.00

Davon müssen im Jahr 2023 CHF 225'122 amortisiert werden.

9 Zahlung an Verwaltungsrat und nahestehende Personen

An den Verwaltungsrat wurden folgende Vergütungen ausbezahlt:

Netto-Vergütungen VR	2021 / CHF	2022 / CHF
Verwaltungsratshonorare	10'626.05	21'900.00
Strategiesitzungen	7'182.50	0.00
Diverse Zusatzaufwände	0.00	10'997.85
Projektentschädigungen (Holliger & Gurzelen)	5'849.50	34'060.35
AHV Verwaltungsrat	1'483.00	2'646.05
Total	25'141.05	70'304.40
davon aktiviert:	5'849.50	34'060.35
davon in Erfolgsrechnung:	19'291.55	36'244.05

An nahestehende Personen wurden im Jahr 2022 folgende Vergütungen ausbezahlt:

Strasserarchitekten AG

Bauherrenleistung Projekt Holliger	15'086.10	19'461.40
Bauherrenleistung Projekt Gurzelen	6'300.45	9'804.30
Total	21'386.55	29'265.70

10 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Forderungen aus Leistungen	2021 / CHF	2022 / CHF
davon gegenüber Dritten	7'500.00	0.00
davon gegenüber Nahestehenden	315.30	0.00
Total	7'815.30	0.00

Kreditoren aus Leistungen	2021 / CHF	2022 / CHF
davon gegenüber Dritten	164'461.60	484'994.25
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	130.00	130.00
Total	164'591.60	485'124.25

Passive Rechnungsabgrenzungen	2021 / CHF	2022 / CHF
Vorauszahlungen Mietzinse	46'689.10	67'904.25
Heiz- und Nebenkostenkonto	84'970.90	85'172.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	41'759.30	392'034.35
Total	173'419.30	545'110.60

Detail Kapitalkosten Siedlung Burgunder	2021 / CHF	2022 / CHF
Hypothekarzinsen	162'423.80	178'193.60
WBG-CH-Zins FdR	8'953.65	7'868.35
Baurechtszins	131'457.00	131'457.00
Finanzierungskosten Contracting EWB	33'402.60	33'402.60
Total	336'237.05	350'921.55

a. o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	13'983.45	0.00
---	-----------	------

Detail ausserordentlicher Aufwand Liegenschaft		
StV Kt. Bern, LS-Steuer 2020, Neubewertung	0.00	3'905.70
Total	0.00	3'905.70

11 EWB Contracting (Energiedienstleistungsvertrag) Siedlung Burgunder

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 31.12.2022 beträgt rund CHF 321'169.61. Die der Erfolgsrechnung belasteten Kapitalkosten betragen im Jahr 2022 CHF 33'402.60 bei einem Zins von 2.07%.

12 EWB Vereinbarung Photovoltaik Siedlung Burgunder

Die npg AG hat mit der EWB eine Vereinbarung für die Dachnutzung der Siedlung Burgunder für eine Photovoltaik-Anlage getroffen. Die Vereinbarung gilt bis zum 31.12.2038. Die npg AG erhält jährlich CHF 800.- für die zur Verfügungstellung der Dächer.

13 Gewinnverwendung	2021 / CHF	2022 / CHF
Vortrag vom Vorjahr	2'413.42	1'942.85
Ergebnis laufendes Jahr	77'230.98	116'902.52
Bilanzgewinn	79'644.40	118'845.37
Reservenzuweisung 5% vom Ergebnis	-3'861.55	-5'845.15
Auflösung/Zuweisung an Reserve für eigene Aktien	0.00	0.00
Dividendenausschüttung (in % vom Aktienkapital)	2.0% -73'840.00	2.0% -110'760.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'942.85	2'240.22

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

Biel, 18. März 2023

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 2022 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 Revisor gemäss
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 107612

Siedlungsleben kommt wieder in Schwung

Der Nachholbedarf an Geselligkeit nach den beiden Corona-Jahren war gross und das Burgunder-Jahresprogramm so umfangreich wie noch nie. Neben bewährten Anlässen wie dem jährlichen Siedlungsfest, den Aktionstagen zur Umgebungspflege mit gemeinsamem Essen, den Märkt-Apéros und dem Siedlungsflohmarkt im Sommer, wurden weitere Angebote geschaffen und Gelegenheiten für ein geselliges Zusammensein genutzt. So wurde ein regelmässiger geselliger Burgunderabend eingeführt, immer am 10. des Monats. In den Wintermonaten fanden mehrere Sesselkinos im Gemeinschaftsraum statt. Anlässlich der Publikation der Jubiläumszeitung «10 Jahre Siedlung Burgunder» im Januar 2022 und der Montage der Mauersegler-Nistkästen Anfang April 2022 gab es jeweils ein Apéro. Und, im Rahmen der zum zweiten Mal durchgeführten Bau- und Spielaktion für Gross und Klein während Mai/Juni 2022 einen Grillabend und eine Lesung. Nicht zu vergessen gegen Jahresende der Umtrunk bei der Eröffnung des Adventsfensters im Gemeinschaftsraum und die Silvester-Disco...

Mitgliederversammlungen (MV) endlich wieder live

Zum bereits im letzten npg AG-Geschäftsbericht erwähnten Antrag «Bau eines Erdhügels auf dem Spielplatz» wurde im März 2022 eine ausserordentliche MV durchgeführt – nach der Aufhebung der Corona-Massnahmen endlich wieder live. Das Projekt wurde nach längerer Diskussion abgelehnt, da schliesslich weder der Vorschlag einer Arbeitsgruppe noch die Anpassung der Eigentümerschaften restlos zu überzeugen vermochten.

An der ordentlichen MV des Hausvereins Burgunder im Juni 2022 wurden ein neues Präsidium, ein neues Vorstandsmitglied und ein neuer Revisor gewählt. Ein Vorstandssitz blieb weiterhin vakant, die Bemühungen zur Wiederbesetzung gehen weiter. Neben der Behandlung der statutarischen Geschäfte bewilligten die Vereinsmitglieder einen Beitrag des Hausvereins an die Beschaffung von neuen Fussballtoren für den Spielplatz.

An der gemeinsamen MV mit dem Laubenhauseverein im November 2022 hiess das Hauptthema «Siedlungsregeln». Deren Notwendigkeit und wie sie formuliert werden sollten, um den unterschiedlichen Bedürfnissen (insbesondere bezüglich Ruhe und Ordnung) gerecht zu werden, war in den vergangenen Jahren immer wieder Thema. Vor drei Jahren wurde ein entsprechender Flyer im Siedlungsraum ausgehängt, vor einem Jahr eine Arbeitsgruppe zur Erarbeitung eines Neuvorschlags eingesetzt. Während die Kinder sich an einem Kinderforum ziemlich unkompliziert auf ihre Siedlungsregeln einigten und diese an den Anschlagbrettern in den Häusern aushängten, konnten sich die Erwachsenen auch an dieser MV nicht einig werden. Das Thema ist jedoch nicht vom Tisch. Basierend auf den wichtigen Inputs der Arbeitsgruppe wird der bestehende Flyer aktualisiert. Nach längerer Vakanz konnte zudem an dieser MV wieder eine Vertretung der Siedlung in die Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem QBB gewählt werden.



Siedlungsaction Burgunder, Foto Miriam Roser

Siedlungswohnung für Geflüchtete

Auf Initiative von Siedlungsbewohner*innen wurde im Frühling im Einverständnis mit der npg AG eine freiwerdende Siedlungswohnung für Geflüchtete aus der Ukraine eingerichtet. Fast die gesamte Ausstattung konnte innert Kürze aus der Siedlung Burgunder zusammengetragen werden. Im Sommer zog eine Mutter mit ihren zwei Kindern ein. Die Familie wird von Siedlungsbewohner*innen nach Bedarf im Alltag unterstützt.

Zu diesem Zweck wurde der Verein burgunderRaum gegründet. Dieser will weiterhin für Geflüchtete – auch aus anderen Krisengebieten - Wohnraum in der Burgundersiedlung und in der näheren Umgebung mieten sowie Geflüchtete unterstützen. Der Hausverein Burgunder unterstützte den Verein burgunderRaum mit einem Startbeitrag.

Verbesserungsmassnahmen für die Begegnungszone Bahnhofsweg

Einmal mehr war die kritische Situation am Bahnhofsweg (zu schnelle Velos, schlechte Sichtverhältnisse) Thema in den Siedlungsvereinen. Mit der Verkehrsplanung der Stadt Bern, der npg AG und der wok Burgunder AG fand eine Begehung statt. Anschliessend stellte die Stadt eine temporäre Messstation auf, um die Situation zu evaluieren. Im Frühling 2023 wird nun ein zusätzlicher Poller aufgestellt (ca. auf Höhe Haus 99) und die Begegnungszone bereits beim Bahnhof Bümpliz Süd markiert. Siedlungsintern wurde die Hecke an der Ecke Bahnhofsweg/Laubenhaus angepasst, der Flieder an der Ecke Haus 99/Bahnhofsweg wird noch zurückgeschnitten.

Projekt Stromboli, Holligerhof 5 – Siedlung Holliger, Bern

März 2022 bis Februar 2023

Im letzten Bericht stand noch: «... die Grundsteinlegung muss auf Frühling 2022 verschoben werden» – wir erinnern uns, der Herbst und Winter 2021/22 stand unter dem Zeichen von Corona. Schön, durften wir dann alle zusammen am 7. Juni 2022 in Kombination mit der Generalversammlung der npg AG die **Grundsteinlegung** «nachfeiern». Ein grosser Teil der Leser*innen war mit dabei. Mit Pauken und Trompeten wurde der besondere Stein in ein Kofferli gepackt, dies, weil die eigentliche Foundation des Gebäudes ja schon abgeschlossen war. Im Rahmen der Umgebungsarbeiten wird der Grundstein dann seinen abschliessenden Platz finden.

Der ganze Anlass wurde von einer Gerichtszeichnerin dokumentiert und mit einem echten Feuerwerk gekrönt. Aber, es wurde natürlich nicht nur gefeiert. Viele Hände und Maschinen haben mitgeholfen, den **Rohbau** hochzuziehen. Fast monatlich konnte man mitverfolgen, wie sich Handwerker*innen von einem Stock in den nächsten heraufgearbeitet haben. Der Längsbau war bereits im Sommer 2022 fertiggestellt, der Kopfbau mit seinen sieben Vollgeschossen war im Dezember abgeschlossen. Die **Aufrichte Rohbau** fand am 7. Dezember 2022 statt.



Grundsteinlegung mit Haus am Gern, 7. Juni 2022

(Foto Strasserarchitekten AG)



Feuerwerk Grundsteinlegung,
7. Juni 2022
(Foto Strasserarchitekten AG)

Auf der Planungsseite gab es noch viel zu tun. Der Montagebau der Fassade wie auch die Fenster in Aluminium sowie in Holz-Metall wurden vergeben. Leider haben wir hier die massiven **Preissteigerungen** auf dem Markt zu spüren bekommen. **Die Vergaben** lagen bei den Fenstern weit über dem Kostenvorschlag. Zum Schluss wurden Küchen- und Schreinerarbeiten, Boden- und Wandbeläge sowie die Malerarbeiten an die vorteilhaftesten Unternehmer*innen vergeben.

Neben den bauorganisatorischen Fragen, die **mit grosser Zuverlässigkeit** von unserem **Bauleiter Lukas Wüthrich** von Omlin Architekten GmbH – ihm sei an dieser Stelle herzlich für sein grosses Engagement gedankt – souverän gelöst und beantwortet werden, führt uns **mit sicherer Hand** die junge Architektin **Katrin Gurtner** (Geschäftsleitung Studio DIA GmbH) weiter durch alle Stufen des Bauvorhabens. Auch ihr und ihrem Team gebührt grosser Dank – und wir freuen uns natürlich auf alle weiteren gemeinsam zu knackenden Nüsse.

Die abschliessende Bemusterung der **Fassadenelemente und ihre Farbigkeit** waren ein wichtiges Thema, bei dem uns Dominik Stauch, der britisch-schweizerische Maler, Grafiker und Videokünstler aus Thun unterstützte. Eternit-Largo-Platten, textiler Sonnenschutz einfarbig dunkelrot und der Stahlbau in sommerfrischem gelb sind nur einige Stichworte für die zukünftige äussere Erscheinung des Gebäudes Nr. 5 im Holliger. Die Eindrücke der Fassadenmuster in M 1:1 sind vielversprechend.

Langsam, aber sicher rücken auch Themen wie **Vermietung und Partizipation** stärker in den npg AG–Stromboli–Fokus. Ein Partizipationsworkshop unter der kundigen Leitung von Ilja Fanghänel, unserem Geschäftsführer, zeigte uns den Spielraum der Möglichkeiten auf. Zusätzlich standen die Vermietungskriterien im Zentrum eines Workshops, der im Frühsommer unter den Verwaltungsräten und Verwaltungsrätinnen sowie der Treuhandbüro TIS GmbH durchgeführt wurde. Auch in dieser Siedlung wird die npg AG ihre Werte und Ziele weiter im Auge behalten. Alters- und Generationenwohnen soll im Stromboli ebenso verwirklicht werden wie das Experimentieren mit



Fassadenmuster am Gerüst im Herbst 2022
(Foto Susanne Vögeli-Gygax)

anderen Wohnformen. Dafür wird z.B. das besondere Angebot von Grosswohnungen bis zu 13.5 Zimmern beitragen. Belegungsrichtlinien für die Wohnungen sind bereits eine feste Grösse im Baurechtsvertrag und werden berücksichtigt. In Bezug auf die Partizipation werden z.B. die Aussenraumgestaltung und die Arbeitsweise des zukünftigen Hausvereins auf der Traktandenliste stehen, die von den zukünftigen Bewohner*innen entwickelt werden.

Was sich schon lange abgezeichnet hat, wird nun von der Stadt Bern bestätigt. Eine weitere **Basisstufe** wird im Holliger **im Gebäude der npg AG** auf Niveau Erdgeschoss, im oberen Gewerberaum realisiert. Damit werden insgesamt drei Basisstufenklassen im Areal beheimatet sein. Der Aussenraum wird mit den vielseitigen Angeboten der näheren Umgebung kombiniert und v.a. auf dem Hofniveau angelegt sein.

Überall ist unsere Gesellschaft mit den Fragen der Energieversorgung und zukünftigen Energiegewinnung konfrontiert. Die **Photovoltaikanlage** (PV) auf dem Dach von Stromboli wird einen grossen Beitrag zur teilweisen Selbstversorgung leisten. Unser Elektroplaner Stefan Kasteler von **KASTELER ENGINEERING GMBH** erarbeitete in der Ausschreibung präzise Vorgaben der PV-Anlage in Bezug auf die Leistung, für deren Betrieb mit Verrechnungstools, dem Monitoring, dem Montagesystem etc. Alle Argumente pro und contra im Zusammenhang mit dem Selbsterwerb durch die npg AG oder einer Contracting-Lösung wurden eingehend diskutiert. Der Entscheid fiel klar auf

eine Lösung mit Selbsterwerb durch die npg AG und einem zukünftigen Leistungsangebot von ca. 88 kW Peak. Die npg AG will alle Möglichkeiten nutzen, ihr Know-how auf diesem Gebiet zu erweitern und ihre Bewohner*innen an finanziell vorteilhaften Bedingungen für den Strombezug teilhaben zu lassen.

Ähnlich steht es mit der Planung für das **WLAN-Angebot** im Haus Stromboli. In der Genossenschaft Warmbächli wurden sehr gute Erfahrungen mit einem Gemeinschaftsangebot für WLAN gemacht. Das gleiche System wird in unserem Gebäude Holligerhof 5 realisiert. Der Entscheid fiel klar für diese Lösung aus, da sie einen sehr guten Netzanschluss zu ausserordentlich günstigen Bedingungen für alle ermöglichen wird.

Die **terminliche Entwicklung** auf der Baustelle ist **sehr erfreulich**. Nach heutigem Wissen sollte, wenn alles nach Plan läuft, einem Bezug der Gesamtanlage im Dezember 2023 nichts mehr im Wege stehen.

Die Baukostenkontrolle zeigt mit den zusätzlichen Kosten für den Kauf der Photovoltaikanlage, den Investitionen für das eigene WLAN-System und der zu erwartenden Bauteuerung in der Grössenordnung von CHF 19.7 Mio., eine **leichte Baukostenerhöhung** an, die bewusst von der Bauherrschaft für die damit verbundenen Mehrwerte entschieden wurde.

Jutta Strasser, März 2023



Projekt Gurzelen – Blumenstrasse Nord, Biel

März 2022 bis Februar 2023

Mit den Planungsvereinbarungen der Fachplaner im März 2022 war der Startschuss für die Zusammenarbeit mit den geforderten Fachgebieten gegeben. Das Team setzt sich gemäss Angaben des letzten Jahresberichtes zusammen. Die Arbeitsgemeinschaft Studio **Manuel Burkhardt** und **Lucas Michael** Architektur **startete** mit der Bearbeitung des **Vorprojektes** gemeinsam mit DUO Landschaftsarchitekten Sarl aus Lausanne und der Sozialraumplanerin Christina Schumacher von sofa*p und wählten für Bauleitung und Baumanagement das Büro Anderegg Partner AG von Solothurn aus. Dies ist das gleiche Büro, das dieselben Aufgaben für das Baufeld Süd übernimmt. Wir hoffen damit Synergien zwischen den beiden Baufeldern nutzen zu können. Das Baufeld Süd wird gemeinnützigen Wohnungsbau und im zweigeschossigen Zwischenbau geschützte Werkstätten der Stiftung Zentrum SIV anbieten. Die npg AG ist an einer Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Gurzelen Plus sehr interessiert. Daher fand im Frühsommer 2022 eine erste Zusammenkunft der beiden Trägerschaften statt.



Lucas Michael und Manuel Burkhardt stellen ihr Projekt vor



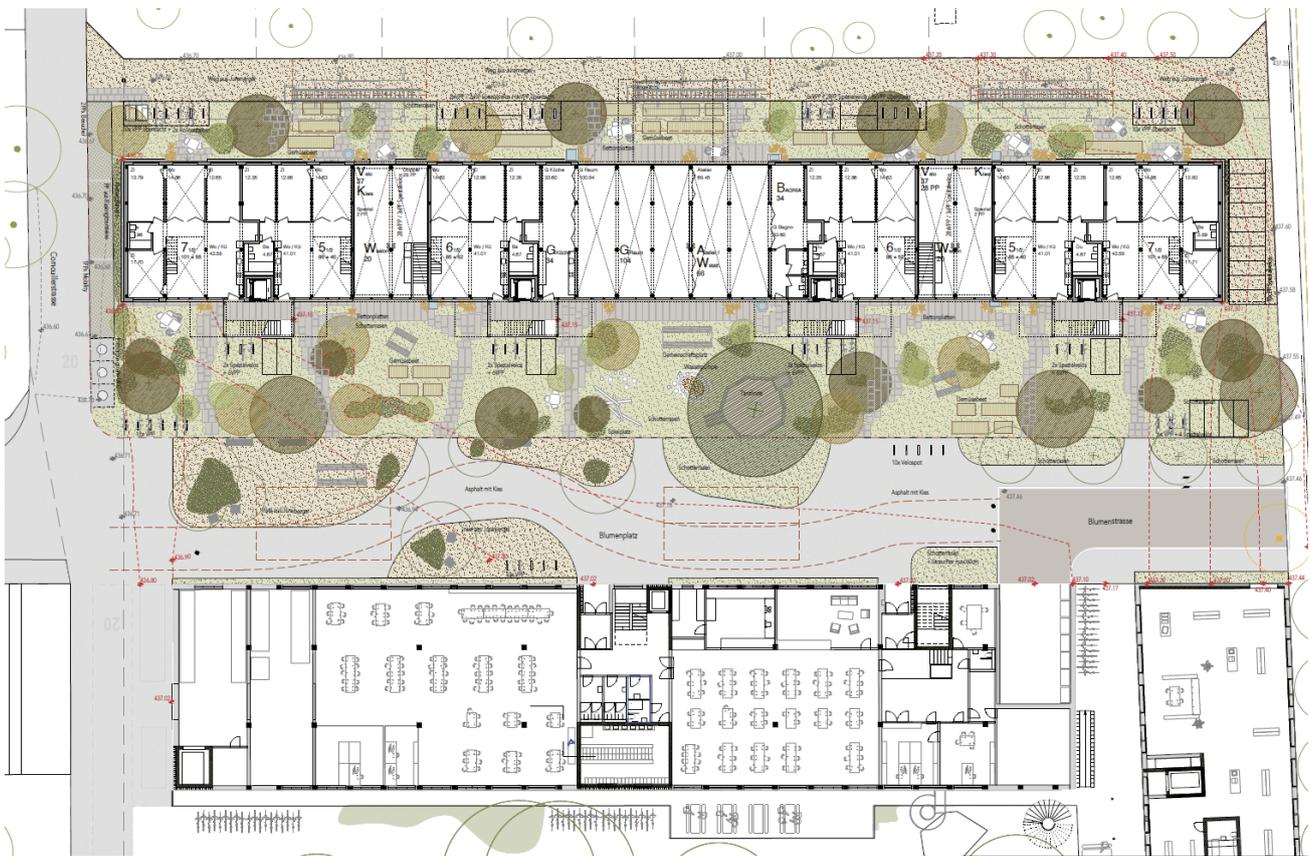
Erstes Treffen mit dem Planungsteam & der Bauherrschaft vom Baufeld Süd
(Fotos Strasserarchitekten AG)

Bei der Bauaufgabe von Gurzelen werden wir uns mit dem Thema von **Re-use**, also der Wiederverwendung von bereits gebrauchten Bauteilen auseinandersetzen. Wie schon im Wettbewerb gefordert haben wir hier die Aufgabe, einen sehr bewussten Blick auf die CO²-Emissionen unseres Gebäudes zu werfen. Dabei eingeschlossen sind die Transportwege, die eigentliche Materialwahl – es ist eine **reine Holzkonstruktion** für das Gebäude vorgesehen – die Wiederverwendung von bereits gebrauchten Baustoffen/Bauteilen und die Berücksichtigung des Gedankens der **Suffizienz**; wie viel oder besser wie wenig benötigen wir für guten Wohnungsbau, was können wir alles weglassen? An was haben wir uns gewöhnt, auf was können wir ohne grosse Einschränkungen verzichten? Die Antworten auf diese Fragen werden in das Projekt einfließen. Für die Planung und Umsetzung von Re-use unterstützt uns ein

Fachplaner der Firma Zirkular, eine Firma, die bereits über grosses Know-how im Umgang mit gebrauchten Bauteilen, deren Suche, der Logistik und der Organisation sowie mit vertraglichen Abmachungen dafür verfügt.

Gleich wie die Siedlung Burgunder, Bümpliz und das Projekt Stromboli, Holligerhof 5 in Bern wird die Blumenstrasse Nord, Biel eine autofreie Siedlung sein. Dafür benötigen wir ein **Mobilitätskonzept**, das uns von der Erstellung einer Einstellhalle befreit. Ergänzend werden zahlreiche Massnahmen eingeplant, um eine gute Mobilität für alle Bewohner*innen zu gewährleisten. Dazu gehören ein oder zwei Besucherparkplätze, ein Mobility-Standort, ein grosszügiges Angebot an Veloabstellplätzen (gedeckt und offen) und Cargobikes aber auch E-Ladestationen und Velomietlösungen.

Die **Grundrisse** werden im Sommer/Herbst 2023 weiter verfeinert, Ihre Machbarkeit im Zusammenhang mit den zweigeschossigen Räumen, ihre Zuordnung in der ganzen Überbauung und das dafür vorgesehene **Nutzungsangebot** von Gemeinschaftsräumen wird überprüft. Die Überbauung wird weiterhin über einen **guten Mix** aus grosszügigen Familienwohnungen, 3.5 Zimmer-Wohnungen im Attikageschoss und einem zuschaltbaren «Stöckli-Wohnangebot» – insgesamt ca. 32 Einheiten – verfügen.



Grundrisse, Stand 30. November 2022
(Plan Lucas Michael und Studio Burkhardt)

Im November 2022 lagen die **Fachplanerkonzepte** sowie die Baukosten des Vorprojektes vor. Für diese Überbauung stehen dabei wo immer möglich **Low-Tech-Lösungen** im Vordergrund. Insgesamt rechnet die npg AG mit **Anlagekosten von CHF 16.9 Mio.** Die zunehmende Teuerung in der Baubranche und die steigenden Energiekosten haben einen spürbaren Einfluss auf die Baukostenentwicklung der letzten beiden Jahre. Dazu entwickeln sich die Bankzinsen in eine in den letzten 12 Jahren nicht gewohnte Richtung nach oben. Dies erfordert ein besonderes Bewusstsein für **Einfachheit und Pragmatismus**. Das Planungsteam ist sich dieser Tatsache bewusst und versucht mit intelligenten Lösungen darauf zu reagieren.

Pünktlich zum Jahresabschluss erhielt die npg AG die Rückmeldung der Stadt Biel, dass der **Baurechtsvertrag** für die Abgabe des Grundstücks an uns im Stadtrat **genehmigt** wurde. Ein guter Grund im Januar 2023 auf dem zukünftigen Bauplatz mit einer Startveranstaltung den Aushub der Tanzlinden-Baumgrube zu feiern und das Quartier dafür zu sensibilisieren, dass es an diesem Ort Veränderungen geben wird.

Nach der **Genehmigung** des **Vorprojektes** durch den **Verwaltungsrat** der npg AG Anfang dieses Jahres und dem gesprochenen **Projektierungskredit** für das **Bauprojekt** wurde der Startschuss für diese Phase gegeben. Es ist das Ziel aller, das Bauprojekt auf August 2023 abzuschliessen um anschliessend die Baueingabe einreichen zu können. Dass diesem Terminplan nichts im Wege zu stehen scheint, zeigte sich auch an einer sehr konstruktiven Sitzung mit den Baubehörden und der Jury des Wettbewerbes im Februar 2023, an der wir ein sehr positives Echo zur Entwicklung des Projektes erhalten haben.

Jutta Strasser, März 2023



Projekt «Tilleul à dancer», Visualisierung Lucas Michael und Studio Burkhardt



Siegerprojekt VIF! Vierer-/Mittelfeld 2019,
Visualisierung HBF HUGGENBERGERFRIES ARCHITEKTEN AG

Projekt Vierer-/Mittelfeld, Bern

Auf dem Vierer-/Mittelfeld soll Wohn- und Lebensraum für rund 3'000 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Mindestens 50% der Wohnfläche sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Etwa die Hälfte des Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds bleiben grün und stehen als Stadtteilpark für Spiel und Naherholung zur Verfügung.

Die Visualisierung vom Siegerprojekt VIF! des städtebaulichen Wettbewerbs von 2019 zeigt schön auf, wie das Quartier Länggasse gegen Norden mit einer hohen Dichte weiterentwickelt und daneben fast die Hälfte des Grünraums erhalten und den Bewohnenden wie auch dem ganzen Quartier zur Naherholung zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Kredit für die Erschliessungs- und Planungskosten von CHF 124.6 Mio. fand trotz kontroverser Diskussionen und heftigem Abstimmungskampf von gegnerischem und Pro Komitee in der städtischen Abstimmung vom 12. März 2023 mit 64.1% Ja eine erfreulich hohe Zustimmung. So ist zu hoffen, dass an der folgenden Abstimmung im Juni 2023 auch die Vergabe des ersten Baufelds an die Hauptstadt-Genossenschaft und eine Investorengruppe um die Die Mobiliar-Versicherung eine klare Zustimmung findet. So könnten gegen Ende des Jahrzehnts erste Bewohner*innen ins autofreie Viererfeld einziehen und parallel dazu weitere Bauten realisiert werden, unter anderem hoffentlich auch durch die npg AG!

Aktuell stehen provisorisch für einige Jahre auf dem nördlichen Viererfeld 400 Wohn- und Bürocontainer für bis zu tausend Schutzsuchende. Diese wurden vor allem wegen der hohen Zahl ukrainischer Flüchtlinge erstellt.



Siedlungsaction Burgunder, Foto Miriam Roser

Ausblick Aktienkapitalerhöhung 2023/24 - die npg AG entwickelt sich

Damit sich die npg AG wie geplant entwickeln kann, braucht sie frisches Eigenkapital. Das bedeutet, dass wir neue Aktien herausgeben werden. Wie bereits in der Vergangenheit beantragt der Verwaltungsrat an der nächsten ordentlichen Generalversammlung am 13. Juni 2023, das Aktienkapital um den maximal möglichen Wert von 50% des vorhandenen Aktienkapitals aufzustocken. Das Aktienkapital beträgt heute CHF 5'538'000. Es würde also um CHF 2'769'000 auf insgesamt CHF 8'307'000 erhöht werden. Dabei werden 2'520 Stimmrechtsaktien im Wert von je CHF 100 und 2'517 Stammaktien im Wert von je CHF 1'000 ausgegeben. Damit behalten die Stimmrechtsaktien, wie statutarisch vorgeschrieben, die Stimmenmehrheit.

Das frische Aktienkapital benötigen wir für die Realisation unseres dritten Projekts «Tileuil a danser» an der Blumenstrasse Nord in Biel. Im Frühsommer 2024 möchten wir mit dem Bau beginnen können. Bis dahin muss das Eigenkapital bereit sein. Mit «Tileuil a danser» setzen wir die neusten Erkenntnisse in Sachen nachhaltig Bauen und Wohnen um und leisten damit unseren Beitrag zu den Klimazielen.

Wenn uns die Kapitalerhöhung vollumfänglich gelingt, so wäre es möglich, an der Blumenstrasse Nord eine grosse Photovoltaikanlage als Areal ZEV im Eigentum der npg AG zu erstellen. Die Anlage würde die Dächer der ganzen Überbauung bedecken, also auch jene des Nachbarbaufeldes. Die Baugenossenschaft Gurzelen+ sucht einen Partner für die Erstellung einer Anlage auf ihren Dächern. Wir würden uns ihnen gerne anbieten. Mittel- und langfristig ist der Betrieb einer Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch (ZEV) interessant. Das wissen wir bereits aus unserer Planung von Stromboli, Bern. Auch dort erstellen wir eine Anlage auf eigene Rechnung. Mit den gestiegenen Strompreisen wird die Sache noch interessanter, als sie bereits zuvor schon war. Gelingt uns die Aktienkapitalerhöhung nicht in vollem Umfang, so könnte nur eine Anlage auf unserem eigenen Gebäude erstellt werden.

Es haben sich bereits zahlreiche Interessent*innen auf eine Warteliste setzen lassen. Wir hoffen, dass sich auch viele bestehende Aktionär*innen an der Erhöhung beteiligen werden. Das würde uns sehr freuen. Je weniger Aufwand wir für die Kapitalbeschaffung betreiben müssen, desto mehr Geld steht für unsere Projekte zur Verfügung, und desto grösser ist der Nutzen für unsere Mietenden und unsere Aktionär*innen.

Stefan Geissbühler, April 2023



Siedlung Burgunder, Foto Treuhandbüro TIS GmbH

Der Verwaltungsrat 2022



Mathias Bigler, Verwaltungsratspräsident

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



Sanna Frischknecht

Soziologin, Sozialplanerin und Projektleiterin BG Aare.



Stefan Geissbühler, Stv. Verwaltungsratspräsident

Sozialversicherungsfachmann. Führt seit 1990 die «Unabhängige Vorsorgeberatung», eine Beratungsstelle für Vorsorgefragen.



Günther Ketterer

Ehemaliger Geschäftsführer der Genossenschaften WOGENO Bern und BWG «visarte.ateliers.bern». Stiftungsrat, Stiftung PROGR, Zentrum für Kulturproduktion.



Tanja Moser

Bauzeichnerin EFZ, Immobilienvermarkterin FA und dipl. Immobilientreuhänderin.



Rolf Steiner

Verkehrsplaner SVI/VSS/FSU lic. Phil. Nat. Geograph. Mitinhaber und Senior Projektleiter der Verkehrsteiner AG.



Jutta Strasser

Dipl. Architektin FH SIA SWB. Mitinhaberin Strasserarchitekten AG, Mitglied der Geschäftsleitung. Ausgebildete Fachberaterin MINERGIE.



Susanne Vögeli-Gygax

Architektin FH. Ehemalige Vorstands-Präsidentin der Genossenschaft WOGENO Bern.

Geschäftsführung 2022



Ilja Fanghänel

Sozial-Raum-Planer, Bern

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

npg AG für nachhaltiges Bauen
Morgenstrasse 70
3018 Bern

031 991 22 44

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

 **npg**
AG für nachhaltiges Bauen