



npg AG:

# Geschäftsbericht 2016

Nachhaltig, partizipativ, gemeinnützig

## **Inhaltsverzeichnis**

---

Jahresbericht des Präsidenten 2016	4
Präsentation der Jahresrechnung 2016	
Bilanz	8
Erfolgsrechnung	9
Anhang	10
Bericht der Revisionsstelle	13
Bericht des Nachhaltigkeitsbeirates	18
Bericht des Hausvereins Burgunder Präsidentin Frau Maddalena Tognola	15
Bericht Projekt Warmbächli Oberholligen Ein neues Stück Stadt	19
Bericht Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern	21
Verzeichnis der Verwaltungsrats- und Nachhaltigkeitsbeiratsmitglieder	23
Ziel und Zweck der npg AG	24
Verzeichnis der Partnerorganisationen	24

npg AG für nachhaltiges Bauen, Morgenstrasse 70, 3018 Bern

info@npg-ag.ch, <http://npg-ag.ch>

Layout Dominik Stauch

Fotos Christine Blaser, Jürg Omlin und Maddalena Tognola

Druck Gottardi Print

Papier Color Copy 100g<sup>m</sup>2 satiniert, FSC, green range, EU Ecolabel, CO<sup>2</sup> neutral



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

Die npg AG befasste sich auch im letzten Jahr wieder mit etlichen Projekten. Dabei konnte die 2000-Watt-Zertifizierung der Siedlung Burgunder erfolgreich abgeschlossen werden. Die Planung des Projekts Warmbächli läuft weiterhin auf Hochtouren und für den Investorenwettbewerb des Projekts Mutachstrasse wird aktuell die Dokumentation fertiggestellt. All diese und weitere Themen werden im nachfolgenden Geschäftsbericht genauer erläutert.

Das Jubiläumsjahr, das im Jahr 2015 begonnen hat, bescherte der Siedlung Burgunder auch in der zweiten Hälfte im Jahr 2016 viele tolle Momente und Anlässe. So gab es neben einem gross angelegten Siedlungsfest etliche weitere Höhepunkte.

Die vorliegende Broschüre enthält neben den Jahresberichten und den Berichten über die Projekte auch die Jahresrechnung 2016.

## **Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten der npg AG für nachhaltiges Bauen für das Jahr 2016**

Die Arbeit des Verwaltungsrats war im Jahr 2016 von folgenden Themen geprägt:

### **Verwaltungsrat**

Für den Verwaltungsrat der npg AG war es erneut ein eher ruhiges Sitzungs-jahr. Der Verwaltungsrat traf sich im Jahr 2016 lediglich für drei Sitzungen. Trotz der verhältnismässig wenigen Sitzungen hatte er mit seinen diversen Projekten allerhand zu tun. Im Fokus standen das Projekt Warmbächli (ehemalige Kehrrechtverbrennungsanlage Bern), das Projekt Mutachstrasse (Holligen Nord, Bern) und die 2000-Watt-Zertifizierung.

Ich möchte mich ganz herzlich bei den Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräten Susanne Vögeli-Gygax, Annemarie Lehmann-Schoop, Stefan Geissbühler und Martin Zulauf sowie bei den Nachhaltigkeitsbeiräten Barbara Stöckli, Daniel Arn, Hans Graf, Heinrich Lüthi-Studer und Christian Zeyer für die gute Zusammenarbeit und ihr Engagement bedanken.

### **Finanzielles**

In den insgesamt 55 Mietobjekten (Wohnungen und Ateliers) wechselten 9 Mietparteien.

Das Budget 2016 wurde gut eingehalten, sodass wir bei den Liegen-schaften Abschreibungen von CHF 210'000.00 vornehmen konnten. Der Jahresgewinn nach Abschreibungen beträgt CHF 60'280.24. Der Verwal-tungsrat beantragt deshalb, nebst der gesetzlichen Reservezuweisung, eine Dividende von 2 %, also CHF 61'640.00, auszuschütten.

Nebst diversen kleinen Unterhaltsausgaben haben auch die Probleme mit der Lüftungsreinigung und die Planungskosten der neuen Velounter-stände sowie der Grundrissänderungen der Wohnungen zu erhöhten Aus-gaben im Bereich Unterhalt geführt.

Die im Berichtsjahr erhaltene Zertifizierung 2000-Watt-Areal verur-sachte zusätzliche Kosten im Bereich Werbung und Public Relations (Öf-fentlichkeitsarbeit).

Nach der Zusage der Stadt Bern zur Bebauung des Grundstückes im Gebiet der alten Kehrrechtverbrennungsanlage Warmbächli werden die Kosten auf dem Projektkonto Warmbächli weiter laufend ansteigen.

### **Aktienkapitalsammlung**

Die statutarischen Grundlagen für die Kapitalerhöhung von CHF 1'540'000.00 wurden an der letzten ordentlichen Generalversammlung vom 7. Juni 2016 einstimmig genehmigt. Da die Kapitalerhöhung jedoch vor allem aufgrund des Projekts Warmbächli realisiert werden soll, und sich das Projekt bereits jetzt in die Länge zieht, wird auch mit der Aktienkapitalerhöhung noch zuge-wartet. Interessenten an Aktien können sich jedoch trotzdem bereits jetzt mit uns in Verbindung setzen und sich in die Warteliste eintragen lassen.

## **Zertifikat „2000 Watt Areal im Betrieb“**

Mit Freude dürfen wir verkünden, dass die Siedlung Burgunder gemeinsam mit vier weiteren Arealen in der Schweiz als erstes mit dem Qualitätslabel für 2000-Watt-Areale im Betrieb ausgezeichnet wurde. Diese Auszeichnung ist vom Bundesamt für Energie für die Förderung erneuerbarer Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen ins Leben gerufen worden.

## **Medien**

Das autofreie und energieeffiziente Wohnen bleibt nach wie vor ein Themengebiet, das auf Interesse stösst. Anfragen für Mitwirkungen in Projekten und Berichten gingen auch im letzten Jahr etliche ein.

In einem Artikel von „Der Bund“ vom 21. März 2016 über das Coworking-Space und Kaffeehaus Effinger wurde die Planung der Warmbächli-Überbauung in Bern als Beispiel für ein Konzept des Teilens erwähnt. So können beispielsweise Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt werden, damit der Platzbedarf der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner verringert wird.

Auch die Zeitschrift „Hauseigentümer“ berichtete in der Ausgabe vom 15. März 2017 über die npg AG als gutes Beispiel für die effiziente Beschaffung von Haushaltsgeräten.

Zuletzt erschien Anfang Jahr das 2000-Watt Faktenblatt der Siedlung Burgunder. Dabei wurden die Merkmale und Vorzüge der Siedlung Burgunder auf zwei A4 Seiten genau erklärt und veranschaulicht. Dieses werden wir an der nächsten ordentlichen Generalversammlung auflegen.

## **Projekte**

- **Warmbächli:** Die Planung des Projekts Warmbächli ist weiter fortgeschritten. Für die Umsetzung der gemeinsamen Bereiche ist die Infrastrukturgenossenschaft Oberholligen gegründet worden. Die sechs Bauträger sind automatisch Mitglieder dieser Genossenschaft. Der Koordinationsausschuss hat eine Zeitplanung für die Erfüllung der einzelnen Teilprojekte erstellt. Gemäss diesem ist der Bau des npg-Baufeldes U2 im Jahr 2021 geplant. Die Fertigstellung würde somit im Jahr 2022 erfolgen.
- **Mutachstrasse:** Die npg AG wurde gemeinsam mit der BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG im Präqualifikationsverfahren ausgewählt, um mit neun weiteren Investoren am Wettbewerb für die Realisierung des Neubaus von 110 Wohnungen sowie eines neuen Stadtteilparks im Quartier Holligen Nord, Bern teilzunehmen. Der Entscheid über das ausführende Team sollte im August/September 2017 getroffen werden. Im Bericht (Seite 21) von Susanne Vögeli-Gygax, die gemeinsam mit Hans Stucki (ehemaliger Verwaltungsrat der npg AG) als Vertretung der npg AG am Wettbewerb teilnimmt, werden die wichtigsten Eckdaten sowie der Stand des Projekts genauer erläutert.
- **Elektrosmogfreies-Haus:** Für die Realisierung dieses Projekts wird nach einem passenden Standort gesucht. Diese Suche erweist sich allerdings als sehr schwierig, da diverse Anforderungen zwingend gewährleistet wer-

den müssen. Dabei müsste es sich beispielsweise um ein bestehendes Gebäude oder um einen Neubau handeln, das/der möglichst geringen Strahlungen von Nachbargrundstücken, Antennen, etc. ausgesetzt wäre.

### **Besuch Landtagsdelegation aus Nordrhein-Westfalen**

Im Juni 2016 wurde die Siedlung Burgunder von einer Delegation des Landtages aus Nordrhein-Westfalen besucht. Dabei interessierten sich diese vor allem für die Wohnraumförderung in der Schweiz und für neue/moderne energieeffiziente Wohnüberbauungen. Die Siedlung Burgunder wurde von den Parlamentsdiensten des Kantons Bern und vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) als sehr geeignet empfunden und angefragt.

### **Siedlung Burgunder**

- **Gemeinschaftsraum:** Von der Arbeitsgruppe Gemeinschaftsraum ging bei den beiden Eigentümerinnen der Siedlung Burgunder der Wunsch nach einer zusätzlichen Schallisolation des Gemeinschaftsraumes ein. Um den Hall zu reduzieren, wird der Einbau von Decorschaumstoffplatten geplant. Eine Offerte für die Ausführung dieser Arbeiten ist bereits eingegangen. Gemeinsam mit der WOK Burgunder AG werden wir nun das weitere Vorgehen besprechen.
- **Veloabstellplätze:** Der Vorschlag von der npg AG und der WOK Burgunder AG für die Erstellung weiterer Velounterstände wurde von den beiden Mitgliederversammlungen angenommen. Mit dieser erfolgten Zustimmung hat sich die Velogruppe zurückgezogen und aufgelöst. In einem weiteren Schritt werden wir nun gemeinsam mit der WOK Burgunder AG das Baugesuch ausarbeiten. Das Projekt wird weiter von beiden Vorständen der Hausvereine begleitet.
- **Lüftungsproblematik:** An der Burgunderstrasse 93 gab es zwischen September und Dezember 2016 Probleme mit einigen Lüftungen. Dabei konnten die Türen teilweise nicht mehr gut geöffnet werden, da sich in den Wohnungen ein Überdruck gebildet hatte. Nach etlichen Abklärungen konnte die Ursache des Problems eruiert werden. Dabei wurde bei einer Lüftungsreinigung der Firma König Haustechnik und Service AG fälschlicherweise eine Klappe geschlossen und nicht wieder geöffnet. Der Fehler wurde anschliessend von der Firma Badertscher + Co AG behoben, sodass die Lüftung nun wieder einwandfrei läuft.
- **Grundrissänderung:** Auf Wunsch einer weiteren Projektgruppe der Siedlung Burgunder sollten vier 3.5-Zimmerwohnungen in je zwei 2.5-Zimmerwohnungen und zwei 4.5-Zimmerwohnungen umgewandelt werden. Die npg AG erarbeitete gemeinsam mit den Architekten einen Vorschlag für die Umsetzung. Das Projekt wurde nun jedoch von der Projektgruppe auf Eis gelegt, da eine betroffene Partei weggezogen und die Weiteren mit der aktuellen Situation zufrieden sind.
- **Jubiläumsjahr und Siedlungsfest:** Der Abschluss des fünfjährigen Jubiläumsjahrs der Siedlung Burgunder wurde im September 2016 mit einem gross angelegten Siedlungsfest gefeiert. Die Hausvereine und die Miete-

rinnen und Mieter halfen alle tatkräftig mit und gestalteten so einen unvergesslichen Anlass für Jung und Alt. Neben den musikalischen Höhepunkten gab es diverse schmackhafte Verpflegungsmöglichkeiten und auch die Kleinen wurden mit etlichen Programmpunkten und Spielen ununterbrochen unterhalten.

Mit einem siedlungsinternen Tag der offenen Wohnungen, mit den Jubiläums-Wanderungen und mit dem Besuch der Bewohner der Siedlung Oberfeld aus Ostermündigen war das Jubiläumsjahr mit diversen weiteren Highlights versehen.

- MieterInnenwechsel: Im Jahr 2016 gab es in der Siedlung Burgunder insgesamt 4 WohnungsmieterInnen- und 5 AteliermieterInnenwechsel in allen drei Häusern. Für die ausgezogenen Mietparteien konnten erfreulicherweise interessierte Nachfolger gefunden werden.

### **Ausblick**

Die beiden Projekte Warmbächli und Mutachstrasse werden den Verwaltungsrat auch im Jahr 2017 auf Trab halten und für etliche spannende Sitzungen und Diskussionen sorgen.

Günther Ketterer, Verwaltungsratspräsident, April 2017



## Jahresrechnung 2016

<b>Bilanz</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
Flüssige Mittel	313'721.96	319'707.37
Forderungen aus Leistungen	2'593.95	7'295.00
übrige Forderungen	23.37	0.00
unabgerechnete Nebenkosten	45'813.85	76'785.95
Aktive Rechnungsabgrenzung	722.60	1'522.60
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>362'875.73</b>	<b>405'310.92</b>
mobile Sachanlagen	536.00	260.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Burgunder)	12'083'851.00	11'873'851.00
immaterielle Werte (Projekt Warmbächli)	11'511.65	53'831.80
<b>Anlagevermögen</b>	<b>12'095'898.65</b>	<b>11'927'942.80</b>
<b>Aktiven</b>	<b>12'458'774.38</b>	<b>12'333'253.72</b>
Kreditoren aus Leistungen	37'773.30	117'488.00
Passive Rechnungsabgrenzung	130'735.85	135'390.25
kurzfristiges Fremdkapital	168'509.15	252'878.25
langfristiges Fremdkapital (verzinst)	9'115'145.00	8'906'615.00
<b>Fremdkapital</b>	<b>9'283'654.15</b>	<b>9'159'493.25</b>
Aktienkapital	3'082'000.00	3'082'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	13'069.15	16'486.25
Reserve für eigene Aktien	0.00	0.00
Gewinnreserven	13'069.15	16'486.25
Gewinnvortrag	11'709.47	14'993.98
Gewinn laufendes Jahr	68'341.61	60'280.24
Bilanzgewinn	80'051.08	75'274.22
<b>Eigenkapital</b>	<b>3'175'120.23</b>	<b>3'173'760.47</b>
<b>Passiven</b>	<b>12'458'774.38</b>	<b>12'333'253.72</b>





## 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 erstmals 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 die Liegenschaften mit maximal 4 % und die Mobilien mit maximal 25 % abgeschrieben.

### 3. Zusammensetzung des Verwaltungsrats per 31.12.16

Geissbühler Stefan, von Lauperswil, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien  
 Ketterer Günther, von Bern, in Bern, Präsident, Kollektivunterschrift zu zweien  
 Lehmann-Schoop Annemarie, von Dozwil, in Langnau i.E., Kollektivunterschrift zu zweien  
 Vögeli-Gygax Susanne, von Grafenried, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien  
 Zulauf Martin, von Langenthal, in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien

### 4. Revisionsstelle

Abrakadabra Treuhand, Renato Giacometti, Hühnerbach 211, 3550 Langnau im Emmental

### 5. Anzahl Vollzeitstellen

Die npg AG für nachhaltiges Bauen hat keine Angestellten.

### 6. Brandversicherungswerte / GVB Wert

	2015 / CHF	2016 / 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	<b>14'710'000.00</b>	<b>14'710'000.00</b>

### 7. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete, abgetretene Aktiven; Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

	2015 / CHF	2016 / CHF
Anlagewert 3 Liegenschaften Siedlung Burgunder	13'029'755.62	13'029'755.62
./. kumulierte Abschreibungen	-945'904.62	-1'155'904.62
Buchwert	12'083'851.00	11'873'851.00
WBG-CH Darlehen (Fonds de Roulement)	1'465'145.00	1'356'615.00
Hypothek CS 942100-51-3	7'650'000.00	7'550'000.00
Total	<b>9'115'145.00</b>	<b>8'906'615.00</b>

## 8. Kapitalerhöhung

An der Generalversammlung vom 07.06.2016 wurde eine genehmigte Kapitalerhöhung von CHF 1'540'000.00 beschlossen.

## 9. Zahlung an Verwaltungsrat (nahestehende Personen)

An den Verwaltungsrat wurden folgende Vergütungen ausbezahlt:

Netto-Vergütungen VR	2015 / CHF	2016 / CHF
PR & Öffentlichkeitsarbeit	715.00	0.00
Verwaltungsratshonorare	4'240.00	5'600.00
Projekt Warmbächli	3'618.00	0.00
<b>Gesamttotal</b>	<b>8'573.00</b>	<b>5'600.00</b>
davon aktiviert:	3'618.00	0.00
davon in Erfolgsrechnung:	4'955.00	5'600.00

An nahestehende Personen wurden im Jahr 2016 folgende Vergütungen ausbezahlt:

### Treuhandbüro TIS GmbH

#### (Beträge inkl. MwSt, ohne Spesen)

	2015 / CHF	2016 / CHF
LS-Verwaltung (pauschal)	39'760.25	42'825.50
zusätzlicher Aufwand LV (HV-Gründung, div. Anlässe)	6'040.00	0.00
zusätzlicher Aufwand für Unterhalt	2'028.80	13'470.00
Spesen	0.00	1'650.75
Administrative Bewirtschaftung	0.00	935.05
Aktien	282.20	791.85
Betreuung Homepage / PR	2'785.55	11'870.90
Projekt Mutachstrase	0.00	619.15
Projekt Warmbächli	2'893.65	4'474.15
<b>Gesamttotal</b>	<b>53'790.45</b>	<b>76'637.35</b>

## 10. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

<b>Kreditoren aus Leistungen</b>	2015 / CHF	2016 / CHF
davon gegenüber Dritten	27'461.70	65'290.65
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	10'311.60	52'197.35
<b>Total</b>	<b>37'773.30</b>	<b>117'488.00</b>

<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	2015 / CHF	2016 / CHF
Vorauszahlungen Mietzinse	47'470.85	42'286.25
Heiz- und Nebenkostenkonto	81'565.00	81'404.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	1'700.00	11'700.00
<b>Total</b>	<b>130'735.85</b>	<b>135'390.25</b>
<b>Detail Kapitalkosten</b>	2015 / CHF	2016 / CHF
Hypothekarzinsen	185'777.44	185'380.14
WBG-CH-Zins FdR	15'465.45	14'380.15
Baurechtzins	131'535.80	131'141.00
Finanzierungskosten Contracting EWB	36'342.85	34'332.95
<b>Total</b>	<b>369'121.54</b>	<b>365'234.24</b>
a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	46'228.25	56'250.00
<b>11. Gewinnverwendung</b>	2015 / CHF	2016 / CHF
Vortrag vom Vorjahr	11'709.47	14'993.98
Ergebnis laufendes Jahr	68'341.61	60'280.24
Reservenzuweisung 5% vom Ergebnis	-3'417.10	-3'014.00
<b>Zwischentotal zu verteilen</b>	<b>76'633.98</b>	<b>72'260.22</b>
Auflösung/Zuweisung an Reserve für eigene Aktien	0.00	0.00
Dividendenausschüttung (in % vom Aktienkapital)	2.0% -61'640.00	2.0% -61'640.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>14'993.98</b>	<b>10'620.22</b>

# Abrakadabra Treuhand

Buchführung, Revision, Beratung und betriebswirtschaftliche Dienstleistungen, insbesondere für Nonprofit-Organisationen

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der NPG AG für nachhaltiges Bauen, Bern

Als Revisionsstelle habe ich die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der NPG AG für nachhaltiges Bauen für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

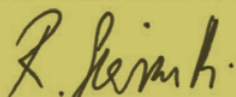
Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine 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 meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung (Bilanzsumme: Fr.12'333'253.72 / Jahresgewinn: Fr. 60'280.24) sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Langnau, den 22. April 2017

**Abrakadabra Treuhand**



Renato Giacometti

Beilage: Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)



## **Jahresbericht Hausverein Siedlung Burgunder 2016 für die npg AG**

Der Höhepunkt des Jahres war bestimmt das Siedlungsfest am ersten Samstag im September 2016. Es war der krönende Abschluss der Feier für das fünfjährige Bestehen der Siedlung Burgunder. Der Siedlungsplatz war überdeckt mit einem weissen Segel, die Reben rankten sich im üppigen Grün an den Fassaden und schon währte man sich in einem Schlossgarten irgendwo am Mittelmeer. Für die Kinder war wieder die beliebte Röllelibahn, eine Rutschbahn aus rollenden Zylindern, in Betrieb. Mitmachen war beim Theater-Sport für Kinder mit der TAP Schnudergäng angesagt.

Mit den Konzerten der Perkussionisten von „Free Style Drummers“ aus Basel und der angesehenen Mundart Band „Troubas Kater“ leisteten sich die Hausvereine ein grosses und auch grossartiges Geschenk. Hier geht der Dank an die WOK Burgunder AG, die npg AG und die Stadt Bern für ihre Unterstützung.

Das Fest war der Abschluss des Jubiläumsjahrs, das auch andere Aktivitäten umfasste. Im Januar fand ein siedlungsinterner Tag der offenen Wohnungen mit gegenseitigen Besuchen in allen Häuserteilen der Siedlung statt. Im Februar fanden die Jubiläums-Wanderungen mit dem Ortsarchivar von der Quelle des Stadtbachs bis zum Stadtteil Bümpliz statt. Ende April konnten wir einen Gegenbesuch aus der autofreien Siedlung Oberfeld in Ostermundigen empfangen und durch das Areal der Siedlung Burgunder führen. Beim anschliessenden Apéro tauschte man sich über die Vorzüge und Nachteile der jeweiligen Orte aus. Beneidet man uns um die Nähe zum öffentlichen Verkehr und somit zur Stadt, so beneiden wir den grosszügigen Umgang mit Platz, insbesondere auch die gedeckten Plätze für die Fahrräder.

Das Thema der mangelnden Veloabstellplätze hat uns auch 2016 beschäftigt. Die Vorschläge der zwei Eigentümerinnen npg AG und WOK Burgunder AG für den Bau und das Einrichten neuer Velounterstände wurden von den Mitgliederversammlungen angenommen. Die Velogruppe löste sich auf und gab die Begleitung der Umsetzung in die Hände des gemeinsamen Vorstandes, der aus den Vorständen beider Hausvereine zusammengesetzt ist. Die Eigentümerinnen haben angekündigt, dass sie die Baueingabe einreichen werden.

Die Siedlung Burgunder ist seit 2016 beim Forum der Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB) dabei und seit dem 13. März 2017 offizielles Mitglied der QBB.

Maddalena Tognola, Präsidentin Hausverein Burgunder, März 2017



stas  
bis  
rsti

bi

ascom  
BIAR  
FEST  
DIT



# Burgunder Siesta





### **Bericht Nachhaltigkeitsbeirat**

Seit der letzten Generalversammlung hat der Beirat keine Sitzung abgehalten. Er liess sich per Mail über die Entwicklung der Projekte Warmbächli und Mutachstrasse sowie über die Zertifizierung „2000-Watt-Areal im Betrieb“ informieren.

Der Nachhaltigkeitsbeirat freut sich auf die kommende spannende Zeit und die Mitwirkung an den Projekten.

Bern, April 2017

## Projekt Warmbächli Oberholligen - Ein neues Stück Stadt

Durch die Verlegung der in die Jahre gekommenen Kehrichtverwertungsanlage (KVA) vom Warmbächliweg, entsteht die in der Stadt Bern seltene Gelegenheit, an zentrumsnaher, gut erschlossener Lage, neuen Wohnraum zu schaffen. Um die hohe Qualität des gesamten Areals zu sichern, ist es sinnvoll, dass der Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern seine beiden eigenen Grundstücke an der Güterstrasse 8 und Bahnstrasse 21 ebenfalls für eine neue Nutzung bereitstellt. Auf dem Areal wird ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Haushaltstypen und Altersgruppen geschaffen und zwar zu 100 % durch gemeinnützige Wohnbauträger.

2012 führte die Stadt Bern einen städtebaulichen Ideenwettbewerb über den Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Warmbächliweg - Güterstrasse durch. Die planungsrechtlichen Grundlagen wurden mit der Volksabstimmung über den Zonenplan vom 17. Juni 2012 geschaffen und der Erwerb der KVA-Parzelle durch die Stadt Bern genehmigt. Im vergangenen August 2016 genehmigte der Gemeinderat der Stadt Bern die Reservationsvereinbarung mit sechs gemeinnützigen Bauträgern.

Beteiligt sind:

- O1 Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern
- O2 Wohnbaugenossenschaft Warmbächli
- O3 FAMBAU Genossenschaft
- U1 Baugenossenschaft Aare Bern
- U2 npg AG für nachhaltiges Bauen
- U3 Baugenossenschaft Brünnen Eichholz

Diese haben sich organisiert und am 14. Februar 2017 gemeinsam die Infrastrukturgenossenschaft Oberholligen (ISGO) gegründet. Martin Zulauf wurde als Präsident der Verwaltung gewählt. Günther Ketterer vertritt die npg AG in der siebenköpfigen Verwaltung. Als Geschäftsleiter amtiert Urs Indermühle und auch die Geschäftsstelle ist bei der FAMBAU Genossenschaft domiziliert.

Auf Grundlage der ZPP und des Ergebnisses aus dem Ideenwettbewerb wird derzeit eine Überbauungsordnung durch die Stadt Bern in Zusammenarbeit mit der ISGO erarbeitet.

Der Infrastrukturvertrag zwischen den Bauträgern und der Stadt Bern schreibt vor, dass für sämtliche Bauetappen in der weiteren Arealentwicklung öffentliche Projektwettbewerbe nach SIA-Ordnung 142 durchgeführt werden müssen. Die Eckpunkte der Wettbewerbsprogramme müssen durch den Gemeinderat genehmigt werden. Ebenso die Überbauungsordnung vor und nach der öffentlichen Auflage, welche diesen Herbst erfolgen soll. Danach können die Baurechtsverträge abgeschlossen und die Wettbewerbe durchgeführt werden. Als erster wird der kombinierte Wettbewerb auf den Baufeldern U3 und O3 starten, in dem auch der Quartierplatz in der Ecke Freiburgstrasse/Warmbächliweg gestaltet werden soll.

Sobald das Resultat vom Wettbewerb 1 bekannt ist, kann der zweite durchgeführt werden – voraussichtlich im Frühjahr 2018. In diesem wird

das Baufeld U2 – dasjenige der npg AG - das Thema sein, eventuell kombiniert mit dem benachbarten Baufeld U1 der Baugenossenschaft Aare Bern. Als letzte Planerkonkurrenz folgt gegen Ende 2018 dann das Baufeld O1 der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern, auf dem ein markantes Hochhaus projiziert wird.

Auf dem Baufeld O2 steht das ehemalige Lagerhaus der Firma Tobler. Dessen Umgestaltung planen die Architekten, die den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen haben. Weil hier kein Wettbewerb mehr notwendig ist, kann die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli voraussichtlich im Frühjahr 2018 als erste ihr Baugesuch einreichen. Gleichzeitig muss die ISGO ein generelles Baugesuch für die Autoeinstellhalle einreichen, welche etappenweise in den Baufeldern U3, O3, O2 und O1 erstellt bzw. umgenutzt wird. Die Baugenossenschaft Aare Bern und die npg AG haben auf einen Anschluss an die Einstellhalle verzichtet – die npg AG plant ihren Teil autofrei zu vermieten.

Das ganze Areal Oberholligen wird nach dem Merkblatt 2040 Sia Effizienzpfad Energie zur Erreichung des baulichen Ziels der 2000-Watt-Gesellschaft geplant. Alle Baufelder werden an das Fernwärmenetz der neuen KVA angeschlossen. Weitergehende Energiekonzepte stehen im Ermessen der einzelnen Bauträger.

Die npg AG wird erneut den Standard Minergie-P-ECO vorgeben. Ihr Anteil an der gesamten Nutzung beträgt 4'300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Wohnen und 200 m<sup>2</sup> Gewerbe. Je nach Wohnungsmix wird die npg AG also 35 bis 45 Wohnungen und ein paar Ateliers realisieren können. Das Investitionsvolumen dafür liegt bei ca. CHF 13 Millionen.

Ab dem 2. Quartal 2017 wird die ISGO ihren Genossenschaftlern periodisch für den Planungsaufwand der gemeinschaftlichen Anlagen Rechnung stellen. Neben der Einstellhalle umfassen diese den gemeinsamen Aussenraum mit dem Arealhof als Zentrum – hier verläuft auch der offen zu legende Stadtbach – und die im Sockel des Altbaus O2 zusammengelegten Gemeinschaftsräume aller Bauträger.

Nach dem Wettbewerbsentscheid braucht es für die Baubewilligung und die Ausführungsplanung ca. 18 Monate, so dass der Baubeginn auf dem Baufeld U2 der npg AG nicht vor Anfang 2020 erfolgen wird. Der Bezug der Wohnungen folgt dann per Ende 2021 oder Anfang 2022.

Martin Zulauf, März 2017



Nutzungskonzept, Stadtteilpark Holligen Nord – Nutzungsvorgaben für den Wettbewerb

## Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern

Auf städtischem Land, an attraktiver Lage, soll eine Wohnüberbauung mit günstigem Wohnraum entstehen. Das Areal befindet sich im Stadtteil III, in der Nähe des Loryplatzes und mit Bezug zum Schloss Holligen. Auslöser für das Wettbewerbsverfahren an der Mutachstrasse war eine seit 2004 hängige Motion von SP/JUSO betreffend Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern.

Im Rahmen eines Wettbewerbs soll ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ vorgelegt werden. Es soll eine ressourcenschonende Wohnsiedlung mit kostengünstigem Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse, mit flexibel nutzbarer Raumstruktur und hoher Belegungsdichte, entstehen. Für den kombinierten Wettbewerb, welcher den Neubau von rund 110 Wohnungen und die Realisierung eines neuen Stadtteilparks für das Quartier beinhaltet, hat sich das Team der npg AG im Rahmen einer Präqualifikation beworben und den Zuschlag erhalten, als eines von 10 Teams am Wettbewerb teilzunehmen. Bei den Bauträgern/ Investoren sind ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger aus der Schweiz zugelassen.

Das Team ist aus den im Rahmen der Ausschreibung verlangten Fachbereichen zusammengestellt:

- Gemeinnütziger Bauträger: npg AG, vertreten durch Susanne Vögeli-Gygax und Hans Stucki
- Architektur: BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG
- Landschaftsarchitektur: Weber + Brönnimann AG, Landschaftsarchitektur
- Sozialplanung: Joelle Zimmerli, Raum + Gesellschaft

Das Verfahren soll ein architektonisch und funktional überzeugendes und kostengünstiges Projekt hervorbringen, das auf der Basis des Baurechtsvertrages zur Realisierung empfohlen werden kann. Mitte Mai 2017 ist der Eingabetermin für den Wettbewerb. Der Entscheid durch die Jury (Preisgericht) wird im August 2017 erwartet.

Es wäre toll, dieses Projekt mit dem Team der npg AG zu realisieren!



## Der Verwaltungsrat 2016



**Günther Ketterer**, Verwaltungsratspräsident  
Geschäftsführer des Treuhandbüros TIS GmbH und der WOGENO Bern.  
Stiftungsrat, Stiftung PROGR, Zentrum für Kulturproduktion.



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



**Annemarie Lehmann-Schoop**  
Fürsprecherin und Mediatorin SAV/SDM bei SOLVAS Advokatur  
Notariat Mediation.



**Susanne Vögeli-Gygax**  
Architektin FH. Baumanagerin beim Amt für Grundstücke und  
Gebäude des Kantons Bern. Präsidentin der WOGENO Bern.



**Martin Zulauf**  
Architekt ETH SIA BSA. Selbstständig in der werkgruppe agw.  
Projektleitung Überbauung Vordere Lorraine Bern. Präsident des  
Verwaltungsrates der WOK Burgunder AG und der Infrastrukturgenossen-  
schaft Oberholligen (ISGO).

## Der Nachhaltigkeitsbeirat 2016

**Daniel Arn**, Stv. Sektionschef Landschaftsstrategie BAFU, Politik  
Ländlicher Raum, Aktionär npg AG, Mieter Siedlung Burgunder.

**Hans Graf**, Dipl. Forstingenieur ETH, Aktionär npg AG.

**Heinrich Lüthi-Studer**, Betriebsingenieur ETH, Energieingenieur NDS,  
Aktionär npg AG.

**Christian Zeyer**, Dr. sc. nat. ETH, Umwelt- und Energieberater.

**Barbara Stöckli-Krebs**, Dipl. Forstingenieurin ETH/sia.

## 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:



**COOPERA**

Stiftung Wohnqualität

 **wohnbau**genossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger  
**coopératives d'habitation Suisse**  
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
**cooperative d'abitazione svizzera**  
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

**IGRÄRER  
SCHÄRER  
BÜRGI** Architektur  
und Planung AG

**GEPADU**



Für Mensch  
und Umwelt **VCS**

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