



npg AG: Die Siedlung Burgunder

MINERGIE-P-ECO® und autofrei



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Gründung der npg AG für nachhaltiges Bauen	5
1.3	Nachhaltige Entwicklung als Basis	6
2	Projektentstehung «Siedlung Burgunder»	8
2.1	Vorgeschichte	8
2.2	Wahl der Architekten	9
2.3	Eingabe des Baugesuchs	10
3	Leitbild und Zielvorgaben «Siedlung Burgunder»	14
3.1	Die Idee der autofreien Siedlung	14
3.2	Definition der Zielvorgaben	16
3.3	Veränderungen der Zielvorgaben während der Projektphase	19
4	Finanzierung	20
4.1	Beschaffung des Eigenkapitals	20
4.2	Beanspruchung öffentlicher Unterstützung	23
4.3	Bankkredite	23
5	Die Siedlung Burgunder in der Realität – Ökologie	24
5.1	Zertifizierung nach MINERGIE-P-ECO®	26
5.2	Energieeffizienz und Komfort	27
5.3	Gesundheit und Ökologie	28
5.4	Haustechnik	29
5.5	Mobilität	31
5.6	Überprüfung der Zielvorgaben	32
5.7	Fazit	34



6	Die Siedlung Burgunder in der Realität – Ökonomie	35
6.1	Kompakte Bauvolumen, einfache Bautypologie und Raumfolgen	35
6.2	Verzicht auf eine Einstellhalle	36
6.3	Additive Strukturen und Elemente	36
6.4	Logische Systemtrennung	36
6.5	Materialechtheit und einfacher Ausbau	36
6.6	Weniger ist mehr	37
6.7	Konsequentes Kostenmanagement	37
7	Die Siedlung Burgunder in der Realität – Gesellschaft	38
7.1	Ausserordentliche Mieterrechte	38
7.2	Hausverwaltung	39
7.3	Hausverein	39
7.4	Mieterschulung / Sensibilisierung Nachhaltigkeit	41
7.5	Fazit	41
8	Auswertung und Kontrolle	42
8.1	Nachhaltigkeitsbeirat	42
8.2	Revisionsstelle	43
9	Ausblick	44
10	Anhang	46
10.1	Statuten npg AG	46
10.2	Gesamtbauteilsentscheid (Generelle Baubewilligung)	57
10.3	Gesamtbauteilsentscheid zu Projektänderung	67
10.4	Vereinbarung über die Ausnahme von den Parkplatzvorschriften	75
10.5	Mustermietvertrag für Wohnräume	81
10.6	Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Dokumentation BSR	90
10.7	Siedlung Burgunder, Gebäude Burgunderstrasse 95 «Altbau», Dokumentation AGW	97
10.8	Architekturpläne	100
11	Impressum	106

1 EINFÜHRUNG

Die erste autofreie Siedlung der Schweiz ist Realität. In Bümpliz, dem aufblühenden Westen Berns, sind 80 Wohnungen unterschiedlicher Grösse entstanden, die in sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht einmalig und nachhaltig sind. Die Wohnsiedlung Burgunder schliesst im Norden und Westen an ein traditionelles kleinmassstäbliches Wohnquartier an, wird südöstlich von der Bahnlinie Bern-Freiburg und nordöstlich von einem alten Fabrikareal begrenzt. Zusammen mit einem dritten Gebäude (wok Burgunder AG) umgeben die beiden von der npg AG erstellten Stadthäuserzeilen einen gemeinsamen Zugangs- und Aufenthaltshof. Im Rieghaus, einem bestehenden Altbau, der erhalten blieb und welcher zusammen mit einer grosszügigen Grünfläche und einem Spielplatz den zentralen Kern der Siedlung bildet, befinden sich nebst zwei Wohnungen eine Kindertagesstätte sowie ein Gemeinschaftsraum.

Die wok Burgunder AG und die npg AG stellen je 40 Wohneinheiten zur Verfügung. Sie haben Wohnraum für Mieterinnen und Mieter geschaffen, deren Lebensstil und Bedürfnisse mit den Zielen der Nachhaltigkeit, Partizipation und Gemeinnützigkeit in Einklang stehen.

1.1 Ausgangslage

Obwohl die Wohnungsproduktion in der Schweiz seit 2002 (ausgenommen 2009) auf über 40'000 Einheiten pro Jahr anstieg und im laufenden Jahr eine Produktionsziffer von über 45'000 zu erwarten ist, bleibt die Quote von leerstehenden Wohnungen auf tiefem Niveau (1. Juni 2011: 0.94%). Während sich die Leerstände im Vergleich zum Vorjahr in 16 Kantonen erhöhten nahmen sie in 10 Kantonen – zu welchen auch Bern zu zählen ist – ab.¹

Am 1. Juni 2011 lag die Leerwohnungsziffer der Stadt Bern bei 0.45% (337 leerstehende Wohnungen), in den Jahren 2001 bis 2010 schwankte sie zwischen 0.29 und 0.60%.² Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wären jedoch mindestens 1% leere Wohnungen erwünscht. Dies hat zur Folge, dass Wohnungen, die effektiv den Wünschen der Mieter entsprechen, sehr rar und somit schnell vermietet sind. Gerade für Familien mit kleinerem Budget ist es äusserst schwierig, in Bern eine passende Wohnung zu finden.³ Wohnungen für differenziertere Mieterbedürfnisse wie zum Beispiel Ökologie oder Partizipation existieren kaum.

¹ Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement, Bundesamt für Wohnungswesen: *Der Wohnungsmarkt auf einen Blick*, 1/2012, Seite 3

² Statistikdienste der Stadt Bern: *Die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes der Stadt Bern seit 1945*

³ Stadtentwicklung der Stadt Bern: *Wohnstadt Bern 2012*, Seite 8

In der Schweiz wird die Wohnungsproduktion mehrheitlich von Investitionsinteressen dominiert. Neben privaten Investoren sind aber auch gemeinnützige Bauträger wie Genossenschaften und Stiftungen aktiv. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand liegt bei etwa 8% (Kanton Bern 7.5%). Er ist somit gering und hat nur wenig Einfluss auf den allgemeinen Markt. Die gegenwärtige, gemeinnützige Wohnbautätigkeit wird von grösseren Genossenschaften getragen, die vor allem in Städten mit ausgesprochenem Wohnungsmangel wie Zürich und Genf tätig geblieben sind.

1.2 Gründung der npg AG für nachhaltiges Bauen

Vor diesem Hintergrund diskutierte ein in der Planung und Entwicklung gemeinnütziger Wohnbauten erfahrener Initiantenkreis vorwiegend aus dem Umfeld der WOGENO Bern ab 2002, eine eigene Gesellschaft zu gründen, die im Bereich des nachhaltigen Wohnungsbaus tätig werden sollte. Sie sollte selbständig formulierte Ziele verfolgen und über möglichst einfache Strukturen hinsichtlich Mittelbeschaffung und allgemeiner Aktivität verfügen.

Aus ihrer bisher gemeinnützig motivierten Tätigkeit standen die Initiantinnen und Initianten dem Genossenschaftswesen nahe. ^{→01} Nach längeren Diskussionen waren sie sich jedoch einig, dass eine Aktiengesellschaft für die Umsetzung ihres Vorhabens die geeignete Gesellschaftsform sei. Vorteile wie ein grösserer Handlungsspielraum für das Verfolgen von übergeordneten Zielen, mehr Flexibilität im Entscheidungsprozess bei einzelnen Projekten sowie einfachere Finanzierungsvoraussetzungen im Vergleich zur Genossenschaft waren für diesen Entscheid ausschlaggebend. Die Beschaffung von Eigenkapital gestaltet sich für eine Aktiengesellschaft einfacher und ist bei jungen Wohnbaugenossenschaften oft ein Manko. Die Initiantinnen und Initianten wollten eine längerfristig aktiv bleibende Gesellschaft errichten, die ihre Ziele in immer neuen Projekten umsetzt. Am 14. Januar 2004 wurde die npg AG für nachhaltiges Bauen gegründet (siehe 10.1 Statuten npg AG).

Die npg AG ist offen für eine breite und vielfältige Trägerschaft aus Einzelpersonen, Organisationen, Gruppen und Betrieben und strebt eine demokratische, transparente Organisationsstruktur an. Für die längerfristige Aufrechterhaltung des ursprünglichen Leitbildes und einer möglichst breiten Demokratie wäre es schädlich, wenn Stimmrechte durch Zukäufe konzentriert würden,

→01

Genossenschaften sind seit Jahrzehnten eigentliche Träger des nichtspekulativen Wohnungsbaus. Das genossenschaftliche Prinzip ermöglicht allen Beteiligten eine ausgeglichene Mitbestimmung. Durchschnittliche Mitglieder einer Genossenschaft sind jedoch häufig nur daran interessiert, eigene Wohninteressen zu erfüllen. Damit erlischt ein «Pioniergeist» oft bereits nach der Verwirklichung der ursprünglichen Ziele, die Genossenschaft wird träge und das erworbene Know-how geht verloren.

was in einer Aktiengesellschaft grundsätzlich möglich ist. Die npg AG beschränkt deshalb das Stimmrecht Einzelner auf maximal 5% aller Aktienstimmen. Private Organisationen und öffentlich-rechtliche Institutionen, welche die ideellen Ziele der Gesellschaft unterstützen, erhalten durch Stimmrechtsaktien die Möglichkeit, sich mit beschränktem Kapitaleinsatz an den Entscheidungen der Gesellschaft zu beteiligen.

Wie bei jeder Aktiengesellschaft ist die Generalversammlung das oberste Organ der npg AG. Sie findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Eine Aktie entspricht jeweils einer Stimme an der Generalversammlung. Die Oberleitung der Gesellschaft liegt beim Verwaltungsrat. Speziell ist bei der npg AG, dass alle ihre Investitionen von einem unabhängigen Nachhaltigkeitsbeirat geprüft werden. Dieser besteht aus mindestens fünf Mitgliedern, die für die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Dies gibt Anlegerinnen und Anlegern die Gewähr dafür, dass die npg AG ihre Gelder einzig für die Umsetzung der ideellen Ziele einsetzt.

1.3 Nachhaltige Entwicklung als Basis

Aus mehreren Workshops und Brainstormings, an welchen nebst dem Verwaltungsrat der npg AG und einzelnen Aktionärinnen und Aktionären teilweise auch Vertreter des Stadtplanungsamtes und der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Bern, des Bundesamtes für Wohnungsbau und des WWF teilnahmen, ergaben sich das Leitbild, der Zweck und die Statuten der Organisation, welche zusammengefasst folgende Punkte festhalten.

Die Gesellschaft bezweckt auf gemeinnütziger Basis die Entwicklung, Planung, Realisierung, Betreuung, Instandsetzung und Renovation von Gebäuden sowie den Erwerb und die Veräusserung von Liegenschaften. Basis der Aktivitäten ist Nachhaltigkeit in wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Hinsicht. ^{←02} Als nachhaltig wird eine Entwicklung bezeichnet, welche die heutigen Bedürfnisse zu decken vermag, ohne für künftige Generationen die Möglichkeit zu schmälern, ihre eigenen Bedürfnisse zu decken.

Ökologische Baumaterialien und mindestens MINERGIE®-Standard sind genauso Voraussetzungen für Investitionen der npg AG wie ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Verkehr und eine ausreichende Bebauungsdichte. Dabei fördert sie Nutzungsdurchmischungen, gemeinschaftliches, selbstver-

←02

Dimensionen der Nachhaltigkeit

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

waltetes sowie autofreies Wohnen und kinderfreundliche Wohnsiedlungen. Die Gesellschaft bezieht die bestehende oder künftige Bewohnerschaft in die Planung und Realisierung ihrer Vorhaben mit ein. Die Mietpreise ihrer Liegenschaften liegen im Bezug auf ihre Lage im Mittel oder wenn möglich darunter.

Mit diesem Angebot erwartet die npg AG, ökologisch bewusste Mieter zu gewinnen, die interessiert sind, ihre Lebenseinstellung zugunsten von Nachhaltigkeit in einer Siedlungsgemeinschaft mit andern zu teilen. Damit sollen ideell übereinstimmende, günstige Voraussetzungen für die Mieterpartizipation oder gar Selbstverwaltung geschaffen werden.

Die npg AG ist eine Organisation mit gemeinnützigen Zielsetzungen. Die Gewinnausschüttung ist daher auf maximal 6% limitiert. Hohe Gewinne und Dividenden stehen also nicht im Vordergrund. Eine auch ökonomisch nachhaltige Ertragsentwicklung bildet dennoch die Grundlage zum Erreichen der gesellschaftlichen und ökologischen Ziele. ^{→03} Die Gemeinnützigkeit der npg AG ist vom Bundesamt für Wohnungswesen anerkannt. Damit werden günstige Finanzierungsbeihilfen möglich.⁴ Bei einer Liquidation der Gesellschaft ist ein allfälliger Gewinn einer anderen Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuzuweisen.

→03

«Als gemeinnützige Bauträger gelten Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten. Ferner müssen die Statuten vorsehen, dass bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt wird.»

Aus: Wohnraumförderungsgesetz WFT, Merkblatt 2: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen, Mai 2010, Seite 2

⁴ Details zu den verschiedenen Förderungsmöglichkeiten sind auf der Webseite des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO aufgeführt (www.bwo.admin.ch).

2 PROJEKTENTSTEHUNG «SIEDLUNG BURGUNDER»

Die Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist eine der Hauptaufgaben der Wohnungspolitik des Bundes. Wie die Umfrage «Baulandpotenziale der Gemeinden - eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau»⁵ sowie das Gutachten «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln»⁶ zeigen (beide im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen ausgeführt), gibt es in diesem Bereich noch heute Entwicklungspotenzial, welches zukünftig optimal genutzt werden soll.

2.1 Vorgeschichte

Bereits während ihrer Gründungsphase machte sich die npg AG auf die Suche nach Nischengrundstücken mit nicht alltäglichen Rahmenbedingungen. Grundsätzlich kann man das Finden und Erwerben eines geeigneten Grundstückes als grösste Einstiegshürde für ein Projekt bezeichnen – gerade bei gemeinnützigen Wohnbauträgern, die zwar im regulären Markt aktiv werden können, jedoch meist eine Zusammenarbeit mit Gemeinden oder anderen nicht-kommerziellen Institutionen suchen.⁷

Im Januar 2004 wurde der Verwaltungsrat der npg AG darüber informiert, dass demnächst städtische Parzellen neben dem Bahnhof Bern Bümpliz Süd zum Verkauf ausgeschrieben werden könnten. Das Areal wurde bis zu diesem Zeitpunkt durch eine Steinhauerfirma gewerblich genutzt. Gleich angrenzend stand auf dem Land einer privaten Aktiengesellschaft seit fast 100 Jahren eine Sauerkrautfabrik. Seit 1980 wurden die beiden Arealteile mehrfach beplant, unter anderem mit einem Projekt für eine Gewerbeschule. Keines der Projekte wurde aber realisiert. 2003 reichte der Eigentümer der Sauerkrautfabrik ein Projekt für eine reine Wohnbebauung beider Grundstücke ein. Der Vorschlag wurde von den Behörden städtebaulich und architektonisch jedoch als ungenügend beurteilt, weshalb sie das Baugesuch ablehnten und sich entschlossen, ihr Land unabhängig vom Nachbarn überbauen zu lassen. Versuche der npg AG, in dieser Phase mit dem Eigentümer der Nachbarparzellen in Verhandlung zu treten, blieben unbeantwortet.

Im März 2004 beauftragte die npg AG die Werkgruppe agw mit einer summarischen Abklärung der Bebauungsmöglichkeiten, einerseits des gesamten Areals, andererseits ausschliesslich der städtischen Parzellen. Die Studie

⁵ Metron AG: Baulandpotenziale der Gemeinden – eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau, 25. Juni 2009

⁶ Schweizerische Vereinigung für Landesplanung: Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit raumplanerischen Mitteln, Raum & Umwelt, Januar Nr. 1/10

⁷ Metron AG: Baulandpotenziale der Gemeinden – eine Chance für den gemeinnützigen Wohnungsbau, 25. Juni 2009, Seite 4

zeigte ein beträchtliches qualitatives Potenzial der Grundstücke und bestätigte die vorangegangenen groben Abschätzungen mit einem Landwert von ca. CHF 600.–/m².

Dank dieser Vorarbeiten war die npg AG in der Lage, schnell zu reagieren, als im Frühsommer 2004 die Stadtparzellen zum Verkauf ausgeschrieben wurden. Am 28. April 2004 reichte sie ein Kaufs- sowie ein Baurechtsangebot bei der Stadt Bern ein. Die vorliegende Bebauungsstudie und das nachhaltige Leitbild der npg AG wurden beigelegt.

Im November 2004 entschied die zuständige Kommission, die Stadtparzellen dem Meistbietenden zu verkaufen und erteilte der npg AG eine Absage. Mit der Begründung, dass die Gemeinde Bern künftig grössere Grundstücke grundsätzlich nicht mehr verkaufen, sondern im Baurecht abgeben wird, beschloss der Gemeinderat der Stadt Bern im Januar 2005 jedoch entgegen dem Kommissionsantrag, das beste Baurechtsangebot zu berücksichtigen. Dieses wurde von der npg AG eingereicht.

Im Mai 2005 konkretisierten sich die Baurechtsverhandlungen mit der Stadt Bern. ^{→04} Gleichzeitig suchte die npg AG erneut ohne Erfolg das Gespräch mit dem Nachbarn, um eine koordinierte Planung des ganzen Areals sicherzustellen. In dieser Hinsicht entwickelte sich ein rasch wachsender Zeitdruck, weil der Baurechtsvertrag mit der Stadt vorgab, dass bis Ende 2006 ein bewilligungsfähiges Bauprojekt eingereicht werden musste. Ende August entschied die npg AG deshalb, die Planung vorerst auf die Baurechtsparzellen zu beschränken, ohne dadurch eine spätere Ausweitung zu beeinträchtigen.

→04

Der Baurechtsvertrag mit der Stadt Bern wurde am 18. Oktober 2005 unterzeichnet. Es wird eine Baurechtsdauer bis zum 30. Juni 2085 vereinbart, mit der Option, diese zu verlängern. Der vereinbarte Baurechtszins beträgt CHF 30.– je m² Bruttogeschossfläche, im Minimum jedoch CHF 90'000.–.

2.2 Wahl der Architekten

Parallel zu den Verhandlungen mit der Stadt Bern begann die npg AG damit, ein konkretes Bauprojekt zu planen. Da das Vorhaben einer gemeinsamen Bebauung zusammen mit den benachbarten Parzellen der ehemaligen Sauerkrautfabrik auch mittelfristig nicht realisierbar war, plante die npg AG die Erstellung einer nachhaltigen Wohnsiedlung beschränkt auf ihre Baurechtsparzellen und ohne Ausnahmen von den gültigen Bauvorschriften. Weil dadurch der städtebauliche Spielraum stark eingeschränkt war, verzichtete sie auf das ursprünglich geplante Studienauftragsverfahren auf Einladung und suchte ein geeignetes Projektierungsteam im Auswahlverfahren.

←05

Für die Auswahl waren nicht die Planungskosten entscheidend, sondern effiziente Strategien zur Beschränkung der gesamten Baukosten. Die Siedlung sollte kostengünstig sein, als Vorgabe wurden Baukosten von CHF 2400.-/m² vermietbare Fläche definiert. Den Teilnehmenden wurden das Leitbild der npg AG, Rahmenbedingungen baurechtlicher Art und spezielle Vorgaben zu Nutzung, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Partizipation zur Verfügung gestellt, zudem ein Situationsplan und ein Schemaprojekt.

Beurteilungskriterien**Kurzbericht zur Aufgabe**

- Aufgabenverständnis
- Chancen und Risiken der spezifischen Aufgabe
- Kommentare zum Schemaprojekt
- Vorgehensvorschläge

Referenzobjekte ähnlicher Aufgaben

- Städtebauliche und gestalterische Qualität
- Nachhaltigkeit:
wirtschaftlich: Kennwerte GF/HNF, CHF BKP 1-5/m² HNF, CHF BKP 1-5/m³ SIA416

ökologisch: Energiekonzept, Formfaktor, Materialien, Bodennutzung

sozial: Wohnqualität, Infrastruktur, Aussenräume, Nutzerpartizipation, Eignung für Behinderte

Firma und leitende Personen

- Ausbildung und Erfahrung
- Kapazität
- Qualitätsmanagement

Offerte Projektierungsauftrag

- Leistungsumfang
- Honoraransatz

Voraussetzung für die Umsetzung der Philosophie der Gesellschaft mit ihren aussergewöhnlichen Anforderungen war für den Verwaltungsrat die Wahl der richtigen Architekten. Für das Areal Burgunder beschloss er, ein Auswahlverfahren mit sechs Architekturbüros durchzuführen. Die eingeladenen Büros wiesen alle Erfahrungen im genossenschaftlichen und preisgünstigen Wohnungsbau auf. Die Wahl erfolgte aufgrund der eingereichten Unterlagen und gemäss vorgängig definierten Beurteilungskriterien. ←05

Das Auswahlgremium setzte sich aus drei vom Verwaltungsrat bestimmten Vertreterinnen und Vertretern der npg AG und einem für das Quartier zuständigen Vertreter des Stadtplanungsamtes zusammen.

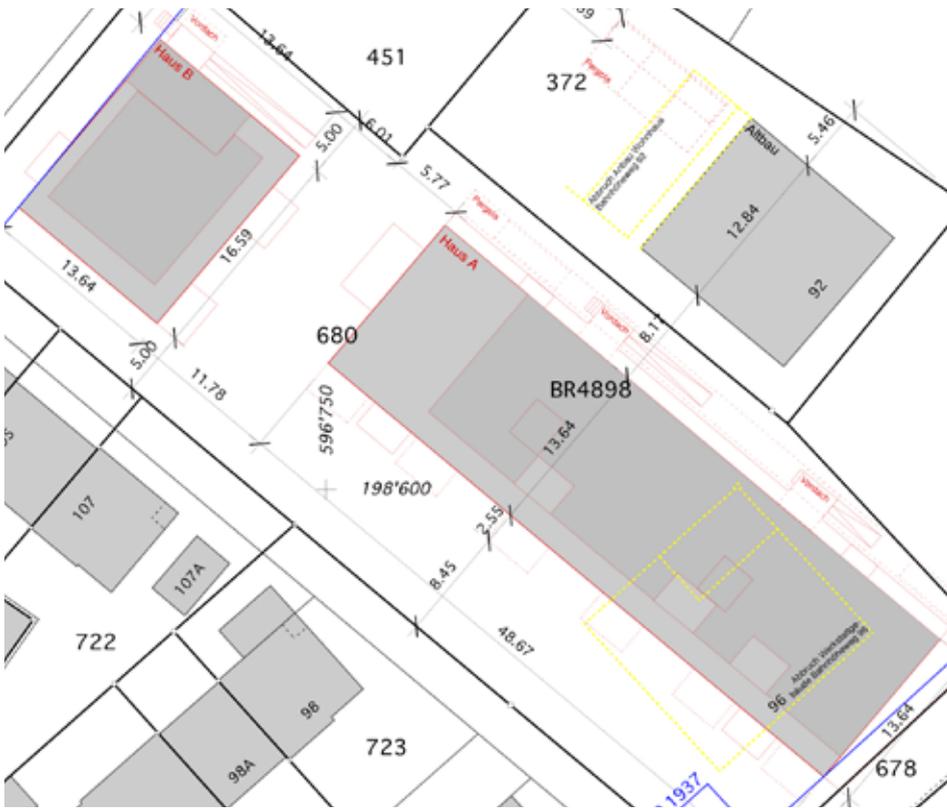
Nach der Vorprüfung und Bewertung durch das Auswahlgremium standen zwei Architekturbüros im Vordergrund. Diese wurden zu einem Vorstellungsgespräch eingeladen. Nach dem Gespräch beschloss das Auswahlgremium einstimmig, dem Verwaltungsrat der npg AG die BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten AG aus Bern für die Projektierung der Überbauung Burgunder vorzuschlagen.

Am 24. April 2006 genehmigte der Verwaltungsrat aufgrund eindeutiger Qualifikation die Auftragserteilung an die BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten AG. Ein wesentliches Kriterium für den Zuschlag war ihre hohe Qualifikation im Bereich MINERGIE®.

Für die weitere Planung wurde durch den Verwaltungsrat der npg AG eine Baukommission gewählt, in welcher wichtige Entscheide oder Änderungen besprochen und anschliessend dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt wurden.

2.3 Eingabe des Baugesuchs

Ende 2006 reichte die npg AG ein generelles Baugesuch mit 2 Gebäuden auf dem städtischen Land zur Genehmigung ein, im Mai 2007 wurde das Gesuch publiziert (siehe 10.2 Gesamtbauentscheid (Generelle Baubewilligung)).



Katasterplan der Baueingabe Haus A und B (BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten AG)

Da die Einsprachefrist ungenutzt verstrich, wurde klar, dass das Projekt der npg AG realisiert werden kann. Der Nachbareigentümer, der eine fristgerechte Eingabe verpasst hatte, zeigte sich im Anschluss daran erstmals an Verhandlungen interessiert. Für eine einheitliche, arealübergreifende Überbauung kam dieser Umschwung zu spät, sie ermöglichte aber eine koordinierte Bebauung beider Arealteile.

Im Herbst 2007 entschloss sich der Nachbareigentümer, seine eigenen Baupläne aufzugeben und das Gelände der Sauerkrautfabrik zu veräussern. Er verhandelte direkt mit der npg AG und schrieb das Land gleichzeitig auch zum Verkauf aus. Das Angebot der npg AG belief sich während der ganzen Verhandlungen unverändert auf 600.– CHF/m². Da die Kapitalbeschaffung der npg AG gegen Ende 2007 für die Finanzierung des Kaufpreises von CHF 2.7 Millionen nicht ausreichte, traten die beiden ihr nahe stehenden Pensionskassen Co-Opera Sammelstiftung PUK und Gepabu Personalvorsorgestiftung als Offertsteller auf. →⁰⁶ Das Angebot, den Kauf kurzfristig noch 2007 abzuwickeln, gab schliesslich den Ausschlag für das Zustandekommen des Geschäfts.

→⁰⁶

Zwischen den neuen Eigentümern und der npg AG wurden bereits vor dem Kauf informelle Abmachungen für eine koordinierte Bebauung der beiden Arealteile getroffen. Sie sollte auf den identischen Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeit basieren. Besonders wichtig war für die npg AG dabei, dass die neuen Eigentümer das Konzept einer autofreien Siedlung mittragen.

Gleichzeitig errichteten die Pensionskassen auf dem grösseren Teil ihres Landes ein Baurecht zugunsten der neu gegründeten wok Burgunder AG, an welcher sie je zur Hälfte beteiligt sind. Die ökologischen und ökonomischen Vorgaben für das Haus C, dessen Planung an die Werkgruppe agw und Reinhardpartner Architekten vergeben wurde, stimmen weitestgehend mit denjenigen der npg AG überein.

Die drei Neubauten bilden heute zusammen mit einem älteren Wohn- und Atelierhaus, welches sich auf dem Areal befindet und durch die Werkgruppe agw saniert wurde, die Siedlung Burgunder.

3 LEITBILD UND ZIELVORGABEN «SIEDLUNG BURGUNDER»

Für den Verwaltungsrat der npg AG war klar, dass die Zielsetzungen der Gesellschaft bezüglich Nachhaltigkeit nur realisierbar sind, wenn das Konzept der «Autofreiheit» ins Projekt integriert würde. Er war sich sicher, dass das Konzept auf eine grosse Nachfrage stossen wird. Dies untermauerte eine 2007 von der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern in Auftrag gegebene Marktstudie. Sie zeigte, dass zu diesem Zeitpunkt ganze 47% der Haushalte in der Stadt über kein eigenes Auto verfügten.⁸

Durch die gute Lage des erworbenen Grundstücks in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Bern Bümpliz Süd und den idealen Anschluss an den öffentlichen Verkehr waren die Voraussetzungen für die Realisierung der ersten autofreien Siedlung der Schweiz gegeben. Der Verwaltungsrat der npg AG setzte sich von Planungsbeginn an für die pionierhafte Umsetzung des Konzeptes ein und fand dabei breite Unterstützung, auch vom zuständigen Quartierplaner des Stadtplanungsamtes Bern.

3.1 Die Idee der autofreien Siedlung

Das Konzept autofreier Wohnsiedlungen ist seit bald 20 Jahren Bestandteil der umweltpolitischen Diskussionen. Die Mobilität ohne Privatauto, in erster Linie ausgerichtet auf den langsamen und den öffentlichen Verkehr, bildet eine wichtige Basis für die Zukunft. Dabei geht es nicht um die siedlungsinterne Verkehrsführung wie die Entflechtung von Fussgänger- und Motorfahrzeugverkehr. Ziel ist der Bau von Wohnsiedlungen für Leute, die ohne Privatauto leben.

Das Thema wurde in der Stadt Bern bereits intensiv diskutiert. Es wurden öffentliche Kontroversen geführt, als die IG autofreies Viererfeld auf dem städtischen Gelände Viererfeld im Länggassequartier eine solche Siedlung bauen wollte. Die Änderung des Nutzungszonenplans und des Bauklassenplans der Stadt Bern, welche dafür Voraussetzung gewesen wäre, wurde am 16. Mai 2004 vom Stimmvolk mit 51.71% Nein-Stimmen knapp abgelehnt.⁹

Nach diesen noch erfolglosen Bemühungen, eine autofreie Überbauung zu realisieren, wurde diese Zielsetzung von der npg AG jetzt mit dem Projekt «Siedlung Burgunder» konsequent angegangen. Die Erstellungspflicht für Autoabstellplätze ist im kantonalen Baugesetz und der zugehörigen Verordnung geregelt (Art. 16ff.). Vereinfacht zusammengefasst verlangt das Gesetz

⁸ Büro für Mobilität AG, Polyquest AG, Masciadri Communication & Design: Marktstudie für Nachhaltiges Wohnen im Raum Bern, Kurzfassung Juni 2007, Seite 5

⁹ Unterlagen und Ergebnisse der Abstimmung vom 16. Mai 2004 unter: www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/abstimmungen/ergebnisse

die Erstellung von 0.75 bis 1.2 Parkplätzen pro Wohnung. Davon abweichende Regelungen können nur im Rahmen einer Überbauungsordnung (Art. 88ff.) getroffen werden. In der Stadt Bern muss eine solche vom Volk genehmigt werden, was einen Zeitaufwand ab Planungsbeginn von drei und mehr Jahren bewirken kann. Ausserdem kann ein Projekt, wie im Falle des Viererfelds, vom Volk abgelehnt und somit verunmöglicht werden. Für die Siedlung Burgunder fiel dieser Weg auf Grund dessen ausser Betracht.

Eine andere, neue Lösung zu finden, erforderte von der npg AG einen erheblichen Aufwand und viel Durchhaltevermögen. In zahlreichen Verhandlungen mit der städtischen Verwaltung und der Gemeinde Bern mussten insbesondere rechtliche Fragen geklärt werden. Denn die npg AG entschied sich, die Ausnahmeregelungen zur Parkplatzerstellungspflicht über das Baubewilligungsverfahren abzuwickeln. Zu jenem Zeitpunkt war dieses Vorgehen erstmalig.

Gemäss Art. 54 der Bauverordnung vom 6. März 1985 sind besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf für Abstellplätze führen können, dann gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist. Eine autofreie Wohnsiedlung kann aufgrund des unterdurchschnittlichen Verkehrsaufkommens als deutlich unterdurchschnittliches Vorhaben bezeichnet werden. ^{→08}

Es galt nun, diese besonderen Verhältnisse im Falle der Siedlung Burgunder zu beweisen und festzulegen, wie diese langfristig gesichert werden können. In einem ersten Schritt wurden die Verhandlungen mit der Stadt Bern aufgenommen. Das Ergebnis daraus war eine Vereinbarung zwischen der npg AG und der Stadt Bern, die am 19. September 2007 vom Gemeinderat der Stadt Bern genehmigt wurde. Sie stellt sicher, dass die Voraussetzungen gemäss Art. 54 der Bauverordnung gegeben sind. Ausserdem regelt sie das Vorgehen, falls diese Voraussetzungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gegeben sein sollten. ^{→09}

Die Vereinbarung mit der Stadt Bern war für die npg AG das strategisch und politisch entscheidende Dokument, um die generelle Baubewilligung für das erweiterte Bauvorhaben Wohnsiedlung Burgunder unter Anwendung von Art. 54 zu erhalten. Diese wurde ihr von der Baubewilligungsbehörde Ende 2007 erteilt (siehe 10.2 Gesamtbauentscheid (Generelle Baubewilligung)). Ausnahmeregelungen in dieser Form kamen in der Gemeinde Bern somit zum ersten Mal zur Anwendung.

→08

Bauverordnung (BauV) vom 6. März 1985

Art. 54 [Fassung vom 22. 12. 1999]

2.5 Besondere Verhältnisse

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf führen können, sind gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise

- a im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb,*
- b in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Geschossfläche (GF) [Fassung vom 25. 5. 2011] bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei Lagerhallen oder*
- c in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung.*

→09

Für das Zustandekommen der Vereinbarung musste die npg AG nachweisen, dass die Fläche für die im kantonalen Recht (Art. 49ff) festgelegte Anzahl von Abstellplätzen für Motorwagen grundsätzlich auf ihrem Grundstück vorhanden wäre. Sie tat dies anhand eines Einstellhallenprojekts, welches sie im Falle von Nichteinhalten der Vereinbarung nachträglich realisieren könnte.

Die Vereinbarung enthält zudem Benutzungsvorschriften für die sieben Abstellplätze, welche die npg AG in ihrem Projekt plante. Diese dürfen grundsätzlich nur als Besuchendenparkplätze – also nicht von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Burgunder selbst – genutzt werden. Die Handhabung von Ausnahmefällen ist detailliert geregelt. In der Vereinbarung wird festgehalten, dass die npg AG Mieterinnen und Mietern, welche die Vorschriften nicht einhalten, den Mietvertrag innert drei Monaten kündigen muss.

Die npg AG verpflichtet sich gegenüber der Stadt Bern, bei einem Carsharing-Anbieter einen Fahrzeugstandplatz zu beantragen und der Polizeibehörde der Stadt Bern sowie der zuständigen Quartierorganisation jährlich einen Bericht über das Einhalten der Parkplatzbenutzung zuzustellen.

Nachdem sich die Eigentümersituation auf dem Nachbargrundstück veränderte und eine koordinierte Realisation der Siedlung Burgunder zusammen mit der wok Burgunder AG klar wurde (siehe 2.3 Eingabe des Baugesuchs), wurde die Vereinbarung über die Vermeidung von Parkplatzbedarf aktualisiert. Die heute gültige Vereinbarung zwischen der npg AG, der wok Burgunder AG und der Stadt Bern wurde vom Gemeinderat der Stadt Bern am 1. Juli 2009 genehmigt (siehe 10.4 Vereinbarung über die Ausnahme von den Parkplatzvorschriften).

Inzwischen hat sich das von der npg AG mit viel Pioniergeist erarbeitete Vorgehen im Kanton Bern etabliert. Ausführliche Informationen zum rechtlichen Rahmen sind auf der Webseite des Verkehrs-Clubs der Schweiz Region Bern zu finden.¹⁰

3.2 Definition der Zielvorgaben

Mit den Ausnahmeregelungen bezüglich der Abstellplätze war ein erster wichtiger Schritt für die Realisierung einer nachhaltigen Siedlung gemäss der Philosophie der npg AG getan. Sie kann als zentrales Puzzleteil bezeichnet werden, welches zusammen mit vielen anderen schliesslich ein abgerundetes Bild ergeben sollte. Um das Konzept ganzheitlich umsetzen zu können, mussten zu einem früheren Zeitpunkt der Planung, in den Jahren 2003 und 2004, weitere Themen der Nachhaltigkeit diskutiert und entsprechende Vorgaben definiert werden. Daraus ergaben sich folgende Zielvorgaben für die Nutzung, Wirtschaftlichkeit und Ökologie der Neubauten sowie die Partizipation der zukünftigen Mieterinnen und Mieter:

Nutzung

Als minimales Nutzungsmass werden 3000 m² BGF (ohne Altbau) vorgegeben. Eine höhere Ausnutzung ist nur ohne qualitative Einbussen erwünscht.

Es sollen 26 bis 32 Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern realisiert werden. Ergänzend können an exponierten Stellen 10 bis 15% Gewerbe-/Atelierflächen vorgesehen werden. Als Nutzerinnen und Nutzer der Atelierflächen denkt man in erster Linie an Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmieter; die externe Nachfrage wird als gering eingeschätzt.

Grundsätzlich sind Geschosswohnungen gefragt, Duplexeinheiten kommen allenfalls im 2. Obergeschoss verbunden mit der Attika in Frage. Als Richtgrös-

¹⁰ www.vcs-rgbern.ch/de/autofreies-wohnen.html

sen für die Wohnungen gelten folgende Nettflächen und folgender Wohnungsmix:

Anzahl Zimmer	Wohnfläche	Anteil
5	105 bis 115 m ²	10%
4	95 bis 100 m ²	35%
3	75 bis 85 m ²	35%
2	60 bis 70 m ²	20%

Table 1: Richtgrössen für die Wohnungen

Als Voraussetzung wird ausserdem festgehalten, dass alle Wohnungen behindertengängig ausgelegt und erschlossen sein müssen. Damit wird sichergestellt, dass mittelfristig ein höherer Anteil der Wohnungen von Betagten genutzt werden könnte, auch wenn sich die Erstvermietung auf Haushalte mit Kindern ausrichtet. Die Balkone / Aussenflächen zu jeder Wohnung müssen 8 bis 12 m² gross sein und eine Tiefe von mindestens 2.5 m aufweisen. Die Raumhöhe soll im Minimum 2.6 m betragen, damit die Räume eine persönliche Gestaltung erlauben und vielseitig genutzt werden können. Der Standard für die Grundausstattung wird niedrig gehalten, mit individuellen beziehungsweise späteren Ergänzungsmöglichkeiten. Als Hauptkomfortmerkmal wird eine Mindestgrösse für die einzelnen Zimmer von 15 m² angestrebt.

Die baustatische Flexibilität der Gebäudestruktur muss langfristig gewährleistet sein, eine kurzfristige Variabilität der Wohnungsgrössen ist erwünscht, was in den voraussichtlich kleinen Bauvolumen eventuell jedoch nur beschränkt möglich ist. Die Nebenräume zu den Wohnungen sind (mit Ausnahme der Technikräume) gebäudeweise anzuordnen. Die Wohnungen sollen durch einen Gemeinschaftsraum von 60 bis 80 m² im Erdgeschoss ergänzt werden. Dieser muss einen guten Aussenbezug haben und soll idealerweise im bestehenden Altbau liegen.

Wirtschaftlichkeit

Die Anlagekosten pro m² Hauptnutzfläche werden durch die erzielbaren Mieten auf CHF 2'400.– limitiert. Bei einem Verhältnis von minimal 0.8 zwischen Geschossfläche und Hauptnutzfläche entspricht dies ca. CHF 525.– BKP 1-4/m³ SIA 416.

←10

Das ABS-Immobilien-Rating®

Das von der ABS entwickelte ABS-Immobilien-Rating® bewertet Bauten und Renovationen nach fünf Kriterien:

Das **Kriterium der Betriebsenergie** gibt Ihnen Auskunft über den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Strom. Das ABS-Immobilien-Rating® bewertet die im Haushalt verbrauchten Nutzenergien mit der dafür benötigten nicht erneuerbaren Primärenergie-menge. Zusätzlich bilanziert es die Umweltbelastungen, die während der gesamten Prozesskette von der Gewinnung des Energieträgers bis zur Nutzung im Hause entstehen.

Das **Kriterium der Bauökologie** gibt Ihnen Auskunft über den Verbrauch Grauer Energie für die ersetzten Bauteile, über die baubiologische Qualität der verwendeten Baumaterialien sowie über den Umgang mit dem Regenwasser.

Das **Kriterium des Standortes** gibt Ihnen Auskunft über die Attraktivität der Gemeinde, die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Möglichkeiten des Langsamverkehrs sowie den Umgang mit Bauland.

Das **Kriterium der Nutzung** sagt Ihnen etwas über die Wohnqualität des Objektes sowie darüber, wie anpassungsfähig es ist, falls sich die Bedürfnisse der BewohnerInnen verändern.

Das **Kriterium der Ökonomie** gibt Ihnen Auskunft über die Anlagekosten Ihrer Immobilie.

Quelle: www.abs.ch/de/produkte-dienstleistungen/finanzieren/eigenheim/immobilienrating/

Die npg AG ist sich bewusst, dass diese Kennwerte nicht einfach zu erreichen sind, wenn gleichzeitig die erhöhten ökologischen Ansprüche erfüllt werden sollen. Nachhaltigkeit bedeutet für sie jedoch auch die Gewährleistung preisgünstiger Mieten.

Zusätzlicher ökonomischer Spielraum ergibt sich, wenn mit Sonderfinanzierungen einzelne Installationselemente wie zum Beispiel Solarkollektoren verbilligt werden können. Dies bedingt eine separate Erfassung der entsprechenden Kosten als Optionen im Baukastensystem. Eine Erweiterung des Kostenrahmens ist auch dann möglich, wenn aus den Zusatzaufwendungen nachweisbare Reduktionen bei den Nebenkosten für Energie resultieren.

Ökologie

Die Neubauten sollen baubiologisch und energetisch nach dem neusten Stand der Bauökologie realisiert werden. Der Baustandard MINERGIE® gilt als minimale Richtgrösse, wobei eine entsprechende Zertifizierung nicht zwingend erscheint. Auf der Basis von Komfortlüftungen soll mit optimaler Nutzung der Passivenergie versucht werden, die Standardheizinstallationen zu substituieren. Je mehr die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser gesenkt werden können, um so mehr erhöht sich der entsprechende Investitionsspielraum.

In jedem Fall muss eine erstklassige Bewertung gemäss dem ABS-Immobilien-Rating® erreicht werden. ←10 Die npg AG orientiert sich an diesem Standard, weil er von einem umfassenden ökologischen Begriff ausgeht und breit gefasst ist. Ziel ist nicht, das Rad neu zu erfinden, sondern bewährte Bewertungskriterien anzuwenden.

Partizipation

Die npg AG wendet für die Siedlung Burgunder die partizipativen Mietmodelle der Stiftung Wohnqualität an.¹¹ Diese basieren auf einer partiellen Selbstverwaltung der Mieterinnen und Mieter und einer nachhaltigen Nutzung der Liegenschaften. Weiter bieten die Modelle die Möglichkeit von Mieterwunschausbauten bis hin zur Rohbaumiete mit langfristigen Verträgen für die Erstmieterinnen und Erstmieter. Damit werden Elemente des Stockwerkeigentums ins Mietverhältnis übernommen. Allfällige Zusatzinvestitionen inklusive Planungsaufwand werden auf die Mieten übertragen, durch Standardverzicht können die Mieten auch reduziert werden.

¹¹ www.wohnqualitaet.ch

Die npg AG strebt eine sehr gute Durchmischung an. Die Grundlage dafür wird mit den verschiedenen Wohnungsgrössen gelegt. Der Mietermix soll aus Familien, Wohngemeinschaften, Paaren, alleinstehenden Personen, Studentinnen und Studenten, Menschen mit Behinderungen sowie Rentnerinnen und Rentnern bestehen.

3.3 Veränderungen der Zielvorgaben während der Projektphase

In einigen Nachhaltigkeitsbereichen wurden die Vorgaben während der Projektierung modifiziert. Statt MINERGIE® galt neu MINERGIE-P-ECO® als Standard. Die Mehrkosten dafür wurden teilweise durch die aktuell ausgerichteten Subventionen aufgefangen (siehe 4.2 Beanspruchung öffentlicher Unterstützung). Trotzdem musste der Kostenrahmen nach oben angepasst werden. Die markanteste Veränderung ergab sich durch die schweizweit erstmalige Realisierung der Autofreiheit im engeren Sinne.

Aufgrund grosser Nachfrage nach kleineren Wohnungen wurde das Haus B umprojektiert. Es wurden fünf kleinere statt drei grössere Wohnungen pro Normalgeschoss realisiert. Der definierte Kostenrahmen verursachte zum Beispiel im Bezug auf die Materialwahl für die Fassade intensive Diskussionen. Räume im Untergeschoss sollten als Ganzes genutzt werden können. Eine nachträgliche Unterteilung für die separate Vermietung sollte aber möglich sein. →¹¹

Bei den konkreten Zielvereinbarungen wurde klar definiert, bei wem die Verantwortung für die definierten Kriterien lag. So war beispielsweise für die Bereiche Integration, Lebenszykluskosten und Betrieb die Bauherrschaft zuständig, für die baulichen Kriterien waren es die Architekten und für die sozialen Kontakte, Partizipation und Infrastruktur wurden auch die Nutzerinnen und Nutzer zur Verantwortung gezogen.

→¹¹

Trotz schlechterer Ökobilanz wurde auf Grund von günstigeren Investitionskosten nicht eine vorgehängte Fassade (z.B. mit Holz), sondern eine Kompaktfassade gewählt. Aufgrund anderer guter ECO-Werte konnte dieser Materialentscheid in der Bewertung ausgeglichen werden. Die vollständige Fassadenbegrünung mit wilder Rebe – welche ein sich jahreszeitlich veränderndes Bild und eine nachhaltige Ästhetik thematisiert – kann den Fassadenaufbau wahrscheinlich nicht ganz ausblenden.

4 FINANZIERUNG

Für die Neubauten der Siedlung Burgunder wurde mit Erstellungskosten von insgesamt CHF 11'500'000.– gerechnet. Alle Mehrkosten konnten durch die günstigen Bauzinsen aufgefangen werden. Das Budget wurde eingehalten.

Das Finanzierungsmodell der npg AG sieht einen anzustrebenden Finanzierungsschlüssel von 20% Eigenkapital und 80% Fremdkapital vor. Im Falle der Siedlung Burgunder erhielt die npg AG von der Bank 70% und vom Fonds de Roulement des Schweizerischen Verband für Wohnungswesen 15% des Fremdkapitals. ^{←12} Das Modellziel konnte nicht ganz erreicht werden. Mit 15% Eigenkapital ist der Selbstfinanzierungsgrad durch den Verkauf von Aktien jedoch deutlich höher, als er beispielsweise bei vielen Genossenschaften ist. Ein Grund dafür kann darin liegen, dass es als neu gegründete Aktiengesellschaft nicht einfach ist, Investorinnen und Investoren zu finden. In der Pionierphase lassen sich diese insbesondere im engeren persönlichen Umfeld finden.

←12

Zweck des Fonds de Roulement des SVW ist die «Ausrichtung von zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen an gemeinnützige Bauträger für die Restfinanzierung von Neubauten, Renovationen und für den Erwerb von bestehenden Liegenschaften.»

Quelle: www.svw.ch/darlehen/fonds_de_roulement

4.1 Beschaffung des Eigenkapitals

Die npg AG wurde am 14. Januar 2004 gegründet und mit einem Aktienkapital von CHF 200'000.– ausgestattet. Das Aktienkapital wurde zu 100% von den Gründerinnen und Gründern gezeichnet und voll liberiert.

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 3. September 2007 wurde eine Erhöhung des Aktienkapitals auf CHF 1'400'000.– beschlossen. Dies ergab 1400 Stimmrechtsaktien mit einem Nennwert von CHF 100.– und 1260 Stammaktien mit einem Nennwert von CHF 1'000.–. ^{←13}

←13

Stimmrechtsaktien können nur juristische Personen und öffentlich-rechtliche Institutionen erwerben, welche die ideellen Ziele der Gesellschaft unterstützen. Zudem werden pro Aktionär höchstens 5% aller Aktien im Aktienregister eingetragen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Zweck und die Ziele der npg AG nicht durch einzelne Aktionäre beeinflusst werden können.

Die Stammaktien verteilten sich zu diesem Zeitpunkt auf rund 30 Personen aus dem persönlichen und beruflichen Umfeld der Verwaltungsratsmitglieder. Dies ist dadurch zu erklären, dass eine Aktiengesellschaft in ihrer Gründungsphase noch keine Erfolge vorweisen kann und das Aktienkapital somit für Investoren Risikokapital ist. Es braucht Vertrauen ohne Erfolgsnachweis, welches vorwiegend durch persönliche Kontakte hergestellt werden kann.

Somit ist die Gewinnung von Stimmrechtsaktionären, also Organisationen und Institutionen, die in der Öffentlichkeit grosses Vertrauen geniessen, gerade für eine junge Aktiengesellschaft von entscheidender Bedeutung. Die npg AG

konnte in einem intensiven, langen Prozess von Verhandlungen und Diskussionen unter anderem folgende Stimmrechtsaktionäre gewinnen: WWF Sektion Bern, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Bern (SVW), Stiftung Wohnqualität, Verein Innovationsfonds der Alternativbank Schweiz, CoOpera Sammelstiftung PUK, VCS Schweiz und Gepabu Personalvorsorge-stiftung.

Um Projekte umsetzen zu können, war es das oberste Ziel der npg AG, ihr Eigenkapital laufend zu erhöhen. An der fünften ordentlichen Generalversammlung vom 3. Juni 2009 wurde deshalb eine weitere Erhöhung des Aktienkapitals um 50% auf CHF 2'100'000.– beschlossen. Die Aktien wurden in 700 neue Stimmrechtsaktien und 630 neue Stammaktien eingeteilt. Die Aktien sollten bis zur nächsten Generalversammlung im Frühling 2010 platziert werden.

Im Winter 2010 / Frühling 2011, während der Fertigstellung des ersten Gebäudes (Haus A), wurde eine intensive Werbekampagne geführt. Die npg AG genoss in den öffentlichen Medien wie auch in der Fachpresse eine hohe Aufmerksamkeit. Sie konnte erstmals einen Erfolgsausweis vorlegen – Kosten und Mieterschaft waren weitgehend bekannt, die Ertragschancen liessen sich ziemlich genau berechnen und somit war das Risiko eines Aktienengagements recht präzise abzuschätzen. Diese Situation wollte die npg AG für die Gewinnung neuer Aktionäre und Aktionärinnen nutzen. Sie startete eine Kampagne, indem sie in ausgewählten Printmedien Inserate schaltete oder Flyer beiheftete. In einzelnen Medien wurde ein redaktioneller Beitrag über das Projekt Siedlung Burgunder publiziert.

Der Erfolg der Kampagne entsprach nicht ganz den Erwartungen. Trotz konkreten Ergebnissen der bisherigen Bemühungen der npg AG sowie einer planmässig erstellten und fast voll vermieteten Liegenschaft blieb die Aktienkapitalbeschaffung harzig. Neue Aktionärinnen und Aktionäre waren zu Beginn der Kampagne weiterhin vorwiegend im engeren persönlichen und beruflichen Umfeld des Verwaltungsrats zu finden. Diese wurden mittels Direktmailing oder persönlich auf die Möglichkeit und Attraktivität einer Investition aufmerksam gemacht. Gegen Ende der Kampagne aber, sozusagen als «Spätfolge» davon, begann sich der Kreis langsam zu öffnen. Entscheidend dafür war die aktive Kontaktaufnahme mit Menschen, die beispielsweise durch das Anfordern einer Dokumentation Interesse an der npg AG bekundeten. Im Januar 2011 konnte die Aktienkapitalerhöhung schliesslich erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Struktur der Aktionäre präsentierte sich danach wie folgt:

Das Aktienkapital

	Stammaktie	Stimmrechtsaktie
1 Aktie = CHF	1'000.–	100.–
Jahr 2010	1'522'000.–	178'000.–
Erhöhung 1.2011	345'000.–	30'000.–
Total nach Aktienart	1'867'000.–	208'000.–
Gesamtes Aktienkapital	2'075'000.–	

Die Verteilung der Aktien

	Stammaktie	Stimmrechtsaktie
Anzahl Aktien	1'867	2'080
Anzahl Aktionär/-innen	72	12
Ø Aktienbesitz	26	173
grösster	200	200
kleinster	1	20
1 – 9 Aktien	19	0
10 – 99 Aktien	48	1
100 – 200 Aktien	5	11

←₁₄

Hier zeigt sich ein grundlegender Unterschied zur Gesellschaftsform einer Wohnbaugenossenschaft, welche die Mieterinnen und Mieter ihrer Wohnungen verpflichtet, sich am Genossenschaftskapital zu beteiligen. Die npg AG gibt den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung Burgunder die Möglichkeit, durch den Kauf von Aktien Stimmrechte an der Generalversammlung zu erwerben und dadurch Entscheide der Gesellschaft mitzutragen. Eine solche Investition hat aber keinen Zusammenhang mit dem Anrecht auf eine Wohnung.

Die Herkunft der AktionärInnen

	Stammaktie		Stimmrechtsaktie
	Vor Erhöhung 1.2011	Erhöhung 1.2011	
Umkreis VR	37	5	12
Mieter/-innen ← ₁₄	6	3	0
Reaktion Inserate	2	3	0
nicht bekannt	3	13	0
Total	48	24	12
Gesamt	84		

Tabelle 2: Aktienstruktur der npg AG im Januar 2011

Am 15. Juni 2011 hat die Generalversammlung der npg AG eine weitere Erhöhung des Aktienkapitals im Nennwert von maximal 1'037'500 CHF beschlossen. Mit der neusten Aktienkapitalerhöhung will die npg AG das Eigenkapital aufstocken und Geld für neue Projekte bereitstellen.

4.2 Beanspruchung öffentlicher Unterstützung

Besonders wichtig war es für die npg AG, die Möglichkeiten von A-fonds-per-du-Beiträgen optimal auszuschöpfen, also Beiträgen, auf deren Rückzahlung die öffentliche Hand von vornherein verzichtet. Das Gesuch der npg AG um Förderbeiträge des Kantons Bern an die MINERGIE-P®-Bauweise wurde positiv beantwortet. Für das Haus A wurde ihr ein Beitrag von CHF 171'178.– zugesprochen, CHF 152'675.– für das Haus B. Weitere Subventionsmöglichkeiten waren der npg AG nicht bekannt. Sie hat jedoch verschiedene Möglichkeiten von vergünstigten Krediten geprüft und schliesslich vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) einen Kredit aus dem Fonds de Roulement in Höhe von CHF 1'845'000.– bewilligt erhalten. Er ist mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Zinssatz von 2% versehen.

4.3 Bankkredite

Während der gesamten Planungs- und Bauzeit vergaben die kommerziellen Banken Hypotheken zu ausserordentlich tiefen Zinsen, das Zinsniveau sank auf einen historischen Tiefpunkt. Für den Baukredit erhielt die npg AG von einer schweizerischen Grossbank sehr günstige Zinskonditionen, der Zins lag nie höher als 2.0%.

Gegen Ende der Bauphase, als die Regelung der ordentlichen Finanzierung anstand, war es wiederum dieselbe Bank, die der npg AG ein sehr attraktives Angebot unterbreitete. Sie konnte, abgesichert auf 30 Jahre, eine Liborhypothek mit Zinsabsicherung zu einem Zinssatz von 2.39% abschliessen. Ein neues Modell für langfristige Festhypotheken.

Dank dem Zusammenspiel dieser drei Finanzierungsarten präsentiert sich die finanzielle Situation der npg AG heute wie folgt:

	Modell	Aktuelle Situation
1. Eigenkapital	20%	15%
2. gemeinnützige Finanzinstitute	80%	15%
3. kommerzielle Finanzinstitute		70%

Tabelle 3: Finanzierungsanteile – Modell und aktuelle Situation

5 DIE SIEDLUNG BURGUNDER IN DER REALITÄT – ÖKOLOGIE

Die Wohnsiedlung Burgunder wurde konsequent nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Entwicklung – auf gesellschaftlicher, ökonomischer und ökologischer Ebene – geplant und realisiert. Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit stützten sich Bauherrschaft und Planende unter anderem auf folgende Instrumente:

- SIA-Empfehlung 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau»¹²
- Nachhaltigkeitsrating der Alternativen Bank Schweiz ABS¹³
- Nachhaltigkeitsdiagramm: Interessante Vergleiche lassen sich mit einer Beurteilung anhand des Spinnendiagramms visualisieren, wie es für Bauten und Projekte in «Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft» angewendet wird.¹⁴ Für die drei Dimensionen Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft werden je fünf Bereiche anhand von einzelnen mess- oder abschätzbaren Kriterien dargestellt (siehe Diagramm rechte Seite).
- SIA-Effizienzpfad Energie¹⁵
- 2000-Watt-Gesellschaft resp. 1-Tonne-CO²-Gesellschaft¹⁶
- Qualitätsstandards nach MINERGIE®, MINERGIE-P® und MINERGIE-ECO®¹⁷

¹² Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Nachhaltiges Bauen – Hochbau: SIA-Empfehlung 112/1. Zürich, 2004

¹³ Alternative Bank Schweiz ABS: Das ABS-Immobilien-Rating®. Olten

¹⁴ Stadt Zürich, Novatlantis, Hochparterre: Bauen für die 2000-Watt Gesellschaft, Stand der Dinge. Zürich, 2010

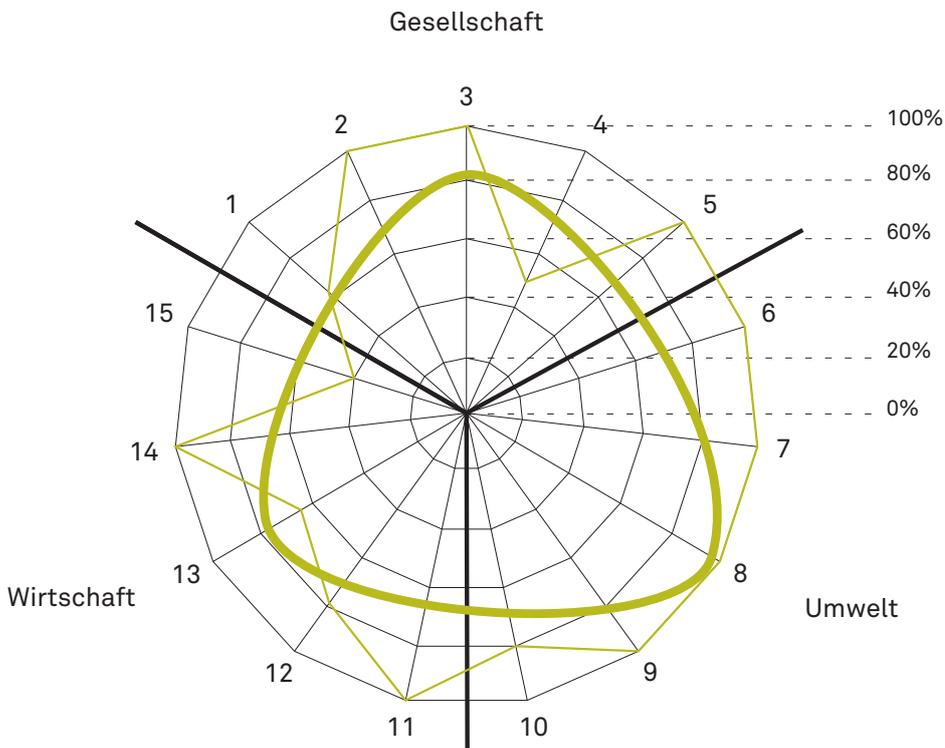
¹⁵ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: D 0126 SIA-Effizienzpfad Energie. Zürich, 2006

¹⁶ www.2000watt.ch, www.novatlantis.ch

¹⁷ www.minergie.ch

Nachhaltigkeitsdiagramm ^{→15}

1. Vergabeverfahren
2. Anbindung ÖV
3. Durchmischung
4. Öffentliche Zugänglichkeit
5. Ausstrahlung auf das Umfeld
6. Betriebsenergie
7. Verhältnis Stehplätze Langsam-/Autoverkehr
8. Nutzung regenerativer Energien
9. Massnahmen graue Energie
10. Landverbrauch
11. Ausnutzungsziffer
12. Kosten der Nutzfläche
13. Verhältnis GF ober-/unterirdisch
14. Verhältnis NF/GF
15. Standortqualität



→15

Kommentar zu den einzelnen Punkten:

1. Die Vergabe erfolgte über ein selektives Verfahren.
2. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit dem weniger als 100 Meter entfernten S-Bahnhof Bümpliz Süd optimal.
3. Die Bautypologie sowie die Flexibilität und Anpassbarkeit der Grundrisse ermöglichen eine hohe soziale Durchmischung, was sich auch in der Vermietung bestätigt.
4. Die öffentliche Zugänglichkeit wesentlicher Teile des Aussenraumes und des gemeinschaftlichen Hofhauses ist gegeben.
5. Die (zukünftige) Ausstrahlung der autofreien Siedlung wird als hoch eingestuft.
6. Die Betriebsenergie (Heizwärme und Kältebedarf) beträgt 11 kWh/m² EBF (Nutzenergie).
7. Im Konzept der autofreien Siedlung stehen 90 Veloparkplätze nur 7 Autoparkplätzen (Besuchende und Carsharing) gegenüber.
8. Mit einer Wärmepumpe wird Erdwärme genutzt (Contracting), mit einer Photovoltaikanlage Sonnenenergie (Contracting, in Planung).
9. Graue Energie ist durch geeignete Materialwahl und insbesondere auch durch den Verzicht auf eine Einstellhalle optimiert.
10. Landverbrauch und Dichte werden mit einer Erneuerung und Verdichtung im städtischen Kontext gut bewertet.
11. Die Ausnutzungsreserve ist kleiner als 20%.
12. Die Kosten pro m² Nutzfläche (BKP 1-5, m² HNF) sind mit CHF 3'266.- im günstigen Bereich.
13. Verhältnis Geschossfläche ober-/unterirdisch: 3.7.
14. Verhältnis Nutzfläche/Geschossfläche: 0.74.
15. Die Standortqualität (Kriterien Lärm, Luft, Elektro, Altlast, Energie) wird durch Bahnhofsnahe und optimale Bezüge zu den Quartiernutzungen gekennzeichnet, jedoch auch durch negative Einflüsse von Bahnlärm und Elektrosmog belastet.

←16

«Der MINERGIE®-Standard ist ein freiwilliger Baustandard, der den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung ermöglicht. [...] Der Standard MINERGIE-P® bezeichnet und qualifiziert Bauten, die einen noch tieferen Energieverbrauch als MINERGIE® anstreben. MINERGIE-P® bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept. [...] MINERGIE-ECO® ist eine Ergänzung zum MINERGIE®, MINERGIE-P® bzw. MINERGIE-A®-Standard.

Während Merkmale wie Komfort und Energieeffizienz MINERGIE®-Gebäuden eigen sind, erfüllen zertifizierte Bauten nach MINERGIE-ECO® auch Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise.»

Quelle und weitere Details: www.minergie.ch

5.1 Zertifizierung nach MINERGIE-P-ECO®

Die Neubauten der Häuser A und B wurden nach dem Standard MINERGIE-P-ECO® geplant, gebaut und zertifiziert: Label BE-012-P-ECO und BE-013-P-ECO. ←16 Die zwei einfachen und kompakten Bauvolumen nutzen mit ihrer Ausrichtung und einem differenzierten Öffnungsverhalten die solare Energie. Mit einer klaren Typologie – tragende Aussenwände und Kern, flexible Zwischenwände – wird Raumqualität geschaffen und eine hohe (mittel- und langfristige) Anpassungsfähigkeit erlangt. Eine möglichst konsequente Systemtrennung, mit zugänglichen und zum Teil offen geführten Lüftungsleitungen, ist eine logische Konsequenz davon. Hohe Materialechtheit und gebrauchstauglicher Ausbau sind weitere Merkmale.

Der bestehende Riegbau als letzter Zeuge der einstigen Bebauung erreicht dank der kompakten Gebäudeform und einer konsequenten Innendämmung der Gebäudehülle sowie dem Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer Komfortlüftungsanlage den MINERGIE®-Standard.

MINERGIE-P® gibt mit der gewichteten Energiekennzahl Wärme einen Zielwert vor. Die Primäranforderung an die Gebäudehülle liegt beim Haus A bei 16.2 kWh/m²a und beim Haus B bei 18.1 kWh/m²a (Anforderung: 19.0 resp. 19.4 kWh/m²a). Die gewichtete Energiekennzahl Wärme liegt im Haus A bei 26.8 kWh/m²a und beim Haus B bei 25.2 kWh/m²a (Anforderung: 30 kWh/m²a).

MINERGIE-ECO® ist prozessbezogen und umfasst einige Ausschlusskriterien sowie einen Katalog von Massnahmen. Es müssen mindestens 66 von maximal 100 Punkten erreicht werden. Für den Bereich der Gesundheit (Licht, Lärm, Raumluft) liegen die Werte im Haus A bei 71.2 und beim Haus B bei 72.1 Punkten. Für den Bereich der Bauökologie (Rohstoffe, Herstellung, Rückbau/Entsorgung) liegen die Werte für Haus A bei 72.3 und bei Haus B bei 72.2 Punkten.

Der SIA-Effizienzpfad Energie¹⁸ unterscheidet sich im Wesentlichen vom Standard MINERGIE-P-ECO® indem die induzierte Mobilität und die Graue Energie in die Systemgrenze einbezogen werden. Anhand des SIA-Effizienzpfades Energie kann nachgewiesen werden, inwiefern die Ziele einer 2000-Watt-Gesellschaft mit der nach MINERGIE-P-ECO® gebauten autofreien Siedlung Burgunder umgesetzt werden. Der Fokus der Betrachtung liegt auf der nicht erneuerbaren Primärenergie.

Der Effizienzpfad definiert Zielwerte für Graue Energie, Heizen, Elektrizität für Haustechnik (Lüftung, Klima und Hilfsbetriebe), Warmwasser, Apparate

¹⁸ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Merkblatt 2040 SIA-Effizienzpfad Energie. Zürich

und Beleuchtung sowie die Mobilität. Im Vergleich beruhen bei MINERGIE-P® die Berechnungsverfahren auf anderen Primärenergiefaktoren. Bei der ECO-Ergänzung bestehen qualitative Vorgaben (Fragekatalog) in den Bereichen Ökologie (Ressourcen, Herstellung, Entsorgung) und Gesundheit (Tageslicht, Lärm, Luft). Die Mobilität ausgenommen deckt MINERGIE-P-ECO® die Themen des Effizienzpfades ab und geht in den Bereichen der ökologischen und gesundheitlichen Auswirkungen weiter.

Die Berechnungen im Effizienzpfad zeigen bei den Treibhausgasemissionen (TGEK) markante Unterschiede bei Betriebsenergie und Mobilität. Diese sind insbesondere durch unterschiedliche Zielwertvorgaben sowie durch die ökologische Qualität des Strommixes der SBB zu begründen.

5.2 Energieeffizienz und Komfort

Die beiden Neubauten A und B der Siedlung Burgunder sind nach dem polaren Prinzip aussen rundum konsequent wärmegeklämmt und gedichtet. Unter der Bodenplatte entspricht dies 30 cm Misapor, bei den Kellerwänden in Beton 18 cm XPS, bei den Fassadenwänden in Backstein 2 x 16 cm EPS (U-Wert 0.11 W/m²K), bei den Attikaterrassen 16 cm PUR (U-Wert 0.10 W/m²K), bei den Attikadächern 2 x 16 cm EPS (U-Wert 0.10 W/m²K). Die Fenster haben ein U-Wert Glas von 0.7 W/m²K, einen g-Wert von 43%, einen Randverbund von 0.035 W/m²K sowie einen U-Wert für den Holzmetallrahmen von 1.2 W/m²K.

Dabei schliesst die Dämmung auch das ganze Untergeschoss inklusive die Bodenplatte ein. Dies hat neben ökologischen auch ganz klare ökonomische Vorteile. Die einfachen konstruktiven Details ermöglichen sparsame Lösungen mit wenigen Durchdringungen und dadurch minimalen Wärmebrücken. Durch eine klare Trennung der Aussenbauteile wie Vorzonen und Balkonkonstruktionen, welche statisch eigenständig konstruiert sind, konnten die Durchdringungen nochmals reduziert werden. Aus ästhetischen Gründen wurden allerdings die Balkonkonstruktionen nicht vollständig vom Hauptgebäude losgelöst. Dies führte zu einigen grösser dimensionierten Anschlussteilen an der Fassade und somit zu einem schlechteren energetischen Wert.

Durch Wandscheiben auf den Balkonen, die den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern eine grössere Privatsphäre ermöglichen, wurden zudem zusätzliche Verschattungen in Kauf genommen, welche sich auf den passiven Energiegewinn leicht negativ auswirkten. Die (ökonomische) Beschränkung auf wenige Fensterformate – nach dem Prinzip von grossen Fenstern auf den mehrheitlich

besonnten Seiten und kleinen Fenstern auf den weniger besonnten Seiten – erwies sich aus formaler Sicht jedoch nicht als Nachteil.

Gestalterisch einschneidender wirkte sich die volumetrische Anpassung des Attikageschosses aus. Mit der Umplanung von drei auf vier Wohnungen im Gebäude A musste auf die überzeugendere asymmetrische Anordnung des Attikas verzichtet werden.

Für das Gesamtbild noch wesentlicher erwies sich die vor allem ökonomisch begründete Wahl einer Kompaktfassade an Stelle der ursprünglich geplanten Holzkonstruktion. Die – in Zukunft – vollständig begrünte Fassade soll dennoch ein sichtbares Zeichen eines nachhaltigen Bauens setzen. Es sind also weniger die hohen energetischen Ansprüche und die Komfortbedürfnisse, als vielmehr die Zielkonflikte zwischen Architekturanspruch und wirtschaftlichen Grenzen, welche sich in den Gebäuden widerspiegeln.

5.3 Gesundheit und Ökologie

Für die direkte Umsetzung der Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise, die sich über den Standard MINERGIE-ECO® beurteilen lassen, erwiesen sich folgende Punkte als besonders wichtig:

- Klare und frühzeitige Zieldefinition durch die Bauherrschaft, d.h. bereits in der Phase des qualifizierten Auswahlverfahrens für das Planerteam (siehe 3.2 Definition der Zielvorgaben).
- ECO ist ein Prozessinstrument und wird in den Planungsphasen vom Vor-, Bau- zum Ausführungsprojekt laufend verfeinert. Dies fordert eingehende fachliche Diskussion, Argumentation, Konsensfindung und Entscheide der Planenden und der Bauherrschaft.
- Präzise Formulierung der Ausschreibungsunterlagen was die allgemeinen als auch die konstruktionspezifischen Beschriebe anbelangt.
- Laufende Qualitätssicherung während der Planung.
- Kontinuierliche Kontrolle auf der Baustelle.
- Umfassende Kommunikation innerhalb des Planerteams, mit Unternehmen und Lieferanten, insbesondere auch mit den direkt involvierten Handwerkern auf der Baustelle.

Grundsätzliche und übergeordnete Erläuterungen zu einer Bauweise nach MINERGIE-ECO® sollten insbesondere die Ziele, den Nutzen und den Pro-

zess kurz umschreiben und motivierend wirken. Allerdings genügen generelle Bemerkungen in den allgemeinen Submissionsbestimmungen nicht. Entscheidend ist, dass die konstruktiven Details konsequent mit Sicht auf die Nachhaltigkeitskriterien entwickelt und die Ausschreibungstexte präzise formuliert werden.

Weiter ist eine sehr frühe Sensibilisierung der beteiligten Unternehmen entscheidend: Was bedeutet MINERGIE-ECO®, was beinhaltet dieses Qualitätslabel und was sind die konkreten Folgen für die Arbeiten der einzelnen Unternehmen? Dazu ist eine klare Kommunikation zwischen den Planenden und den einzelnen Unternehmen unabdingbar. Und es braucht ein Verständnis der Ausführenden bereits vor der Vergabe der Arbeiten. Diese müssen sich bewusst sein, was sie für den kalkulierten Preis leisten müssen (ohne nachträgliche Mehrkosten).

Die transparente Kommunikation ist auf sämtlichen Stufen entscheidend und betrifft externe wie auch interne Abläufe: Geschäftsleitung, Kalkulation, Bauleitung, ausführende Handwerker. Denn unsachgemässe Konstruktionsdetails und Materialwahlen können zu unpopulären Korrekturen führen. Mit entsprechender Kommunikation kann daraus aber auch ein Lerneffekt für Planende und Ausführende entstehen.

5.4 Haustechnik

Heizung

Auf Grundlage der planerischen Vorgaben und der örtlichen Gegebenheiten wurde zunächst ein Variantenvergleich zwischen Holzpellets und Erdwärme als Primärenergieversorgung erstellt. Beide Energieträger ermöglichen eine CO²-freie beziehungsweise CO²-neutrale Versorgung, die bestens mit dem Basisziel eines CO²-freien Wohnens korrespondieren. Es galt dabei auch die Tatsache zu berücksichtigen, dass bei MINERGIE-P-ECO® die Bedeutung der Heizenergie aufgrund einer hervorragenden Gebäudehüllendämmung grundsätzlich abnimmt, der Warmwasserbedarf hingegen bleibt unverändert und erhält damit für die Auslegung des Energiesystems mehr Gewicht.

Aufgrund technischer und wirtschaftlicher Abwägungen fiel der Systementscheid zu Gunsten einer Nutzung der Erdwärme mit einer Wärmepumpenanlage aus. ^{←17} Deren Investitionskosten liegen höher, die jährlichen Betriebskosten aber deutlich tiefer, so dass die Gesamtkosten günstiger ausfallen.

←17

Bei der Variante Erdwärme stand zuerst eine Grundwassernutzung im Vordergrund. Hydrogeologische Untersuchungen zusammen mit einer Probebohrung führten jedoch zur Erkenntnis, dass der vorhandene Grundwasserleiter im Bereich der Siedlung nicht geeignet ist. Daraufhin wurde die Lösung in Form von Erdwärmesonden gesucht. Für das grössere Haus A sind schliesslich sechs Bohrungen und für das kleinere Haus B vier Bohrungen ausgeführt worden.

Dank der ganzjährig zur Verfügung stehenden Erdwärme ergeben sich günstige und ökologisch optimale Bedingungen für den Wärmepumpenbetrieb. Der Heizbetrieb erfolgt mit maximal 30°C Vorlauftemperatur. Die Energieverordnung erlaubt bei diesem Temperaturbereich sowohl auf Einzelraumregulierungen als auch auf eine Heizkostenabrechnung zu verzichten, was sich kostensenkend auswirkt.

Zugleich wurde auch eine zentrale Auslegung der Komfortlüftung beschlossen, so dass die gesamte Technik in jeweiligen Zentralen platziert werden konnte. Heizwärme, Nachwärmung der Zuluft sowie Warmwasseraufbereitung werden heute ganzjährig über diese Wärmepumpenanlage sicher gestellt. Die Energieversorgung wird also zu 100% durch Erdwärme gewährleistet. Eine zusätzliche Spitzenlastabdeckung ist nicht erforderlich. Heizenergie wird mit Hilfe der Wärmepumpe erzeugt, die mit Strom betrieben wird.

Kühlung

Zusätzlich konnte eine Freecooling-Schaltung installiert werden, damit man einerseits eine sommerliche Kühlung der Wohnungen realisieren und andererseits den Untergrund über die Erdwärmesonden thermisch «aufladen» kann. Die hydraulische Verbindung erfolgt über einen den Wärmepumpen vorgelegerten Wärmetauscher. Lüftung und Bodenheizung dienen hier der Komfortsteigerung. Die Aussenluft wird im Winter nachgewärmt und im Sommer gekühlt.

Warmwasser

Das Energiesystem wurde so ausgelegt, dass die Wärmepumpe eine optimale Kondensationstemperatur und Jahresarbeitszahl aufweist und die Warmwassertemperatur an den Zapfstellen in den Wohnungen minimal 45°C beträgt. Die von den Erdwärmesonden kommende Sole gelangt in die Wärmepumpe, der Energie entzogen wird, um damit im Sekundärkreislauf einen maximalen Temperaturwert von 51°C zu ermöglichen. Die von der Berner KWT Kälte-Wärmetechnik AG konzipierte Wärmepumpe versorgt nach Bedarf entweder die Bodenheizung mit 30°C oder den 5000 Liter umfassenden Speicher für die Warmwasserversorgung.

Zwischen diesem Speicher und den einzelnen Zapfstellen im Gebäude sind drei Durchlauferhitzer beziehungsweise Plattenwärmetauscher zwischengeschaltet, wodurch ein schlankes, vom Speicher getrenntes Frischwassersystem ermöglicht wird. Die sonst üblichen Speichermassen entfallen, womit

die Legionellengefahr auf der Frischwasserseite unterbunden wird. Durch die tieferen Warmwassertemperaturen konnten die installierten Anlagen auf eine niedrigere Leistung ausgelegt werden, was die Investitions- und Betriebskosten verringert, die Energieeffizienz jedoch erhöht.

Lüftung

Die Lüftung wird von einem Monoblocksystem gespeisen, das für minimale Luftmengen geplant wurde. Der Luftwechsel liegt in den Wohnungen bei 0.5 bis 1 pro Stunde. Die Luftmenge beträgt beispielsweise für alle Wohnungen des Hauses A insgesamt 3000 m³ pro Stunde, mit einer Temperatur von 20°C. Die Aussenluft wird in einer drei Meter hohen Luftfassung aufgenommen und in einem erdverlegten Rohr in die Zentrale geführt. Im Monoblock wird die Luft gefiltert, durch die Wärmerückgewinnung vorgewärmt und im Winter bei Bedarf nachgewärmt. Dazu dient ein direkter hydraulischer Anschluss an die Versorgung der Bodenheizung.

Contracting

Bereits zu einem frühen Planungszeitpunkt stellte sich die Frage nach einer geeigneten Betreuung des gesamten Haustechniksystems. Dazu wurden die Stadtwerke Energie Wasser Bern (ewb) als Contractor involviert; sie konnten somit auch die Ausführung der beiden Energiezentralen in den jeweiligen Gebäuden mitbestimmen. Für die Bauherrschaft npg AG stellt das Contracting der ewb eine ideale Grundlage für einen optimierten und zuverlässigen Betrieb des gesamten Energiesystems dar. ^{→18}

→18

Die ewb hat ab der Planungsphase ihr Know-how zur Verfügung gestellt und damit die Voraussetzungen für eine reibungslose Überwachung und Betreuung der einzelnen Anlagen geschaffen. Auch Unterhalt und Service dieser Anlagen sind eingebunden in das Betreuungsangebot des Energiedienstleisters.

5.5 Mobilität

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Burgunder ist das Zentrum von Bern Bümpliz in wenigen Minuten zu Fuss, mit dem Velo oder dem Bus erreichbar. Dieses bietet alles, was das Alltagsherz begehrt: von Einkaufszentren über Arztpraxen, Drogerien, Apotheken und der Klinik Permanence Bern mit eigenem Notfalldienst bis hin zum beliebten Weyermannshausbad. Auch die Volksschule mit Tagesschule befindet sich in Gehdistanz. Der weitläufige Könizbergwald lädt vor der Haustür zum Joggen und zur Erholung ein, Radfahrende müssen kaum Steigungen in Kauf nehmen.

Der Bahnhof Bern Bümpliz Süd ist rund hundert Meter von der Siedlung Burgunder entfernt. Mit der S-Bahn, die mehrmals stündlich fährt, erreicht man

das Stadtzentrum innerhalb von vier bis acht Minuten. Weiter befindet sich Tramhaltestelle Bümpliz Post ungefähr fünf Gehminuten von der Siedlung Burgunder entfernt. Die Siedlung ist somit optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

In der Siedlung Burgunder hat es zurzeit einen Mobility®-Standort¹⁹ für ein Fahrzeug, zwei weitere Standplätze sind am Bahnhof Bern Bümpliz Süd sowie bei der Post in Bümpliz zu finden. Sollte der Bedarf an Carsharing-Fahrzeugen in der Siedlung Burgunder steigen, könnte ein zweiter Standplatz in der Siedlung selber erstellt werden.

5.6 Überprüfung der Zielvorgaben

Anmerkung: Betriebsenergie mit Schweizer Strommix; Mobilität Durchschnitt Regional- und Fernverkehr mit Strommix SBB

Thema	PE gesamt [MJ/m ²]			PE nicht erneuerbar [MJ/m ²]			TGEK [kg CO ² eq/m ²]			Instrumente
	Zielwert	Planwert	erfüllt	Zielwert	Planwert	erfüllt	Zielwert	Planwert	erfüllt	
Baumaterial	130	?		110	74	+	8.5	?		Minergie-ECO, SNARC, eco-invent (Bauteilkatalog)
Heizen	70	34	+	35	15	++	0.4	0.3	+	Minergie-P, SIA 380/1
Lüften, Klima, Hilfsenergie	40	53	-	20	47	--	0.2	0.8	--	Minergie-P, HT-Berechnung, SIA 380/4, 382/1
Warmwasser	70	117	-	35	62	--	0.5	1.0	--	Minergie-P, SIA 380/1-Fixwert
Licht und Apparate	220	16	++	110	102	+	1.4	1.7	-	Minergie-P, energiebox, SIA 380/4
Total Betriebsenergie	400	320	+	200	227	-	2.5	3.8	-	
Mobilität	150	96	+	130	62	+	5.0	0.9	++	Microzensus Kt. Bern/www.mobility.ch/SIA 2039
Betriebsen. und Mobilität	550	416	+	330	289	+	7.5	4.7	+	
Total	680			440	363	+	16			

Tabelle 4: Übersicht über die Ziel- und Planwerte

¹⁹ www.mobility.ch

Baumaterial (Graue Energie)

Die qualitative Beurteilung der Grauen Energie wurde mit SNARC²⁰ ermittelt; die Aussagekraft ist entsprechend grob. Der Zielwert wird trotz des Massivbaus unterschritten. Einen entscheidenden positiven Faktor bildet die nicht vorhandene Einstellhalle und der damit geringe Anteil unterirdischer Bauvolumen. Weiter wirkt sich die Einfachheit des Ausbaus und des Installationsgrades positiv aus. Mit einer Reduktion von Konstruktions- und Materialschichten – einem Ansatz von Suffizienz – werden Ressourcen geschont und Umweltauswirkungen vermindert. Negativ wirken sich der Massivbau und selbstverständlich die Kompakt-Aussendämmung mit EPS aus. Die Wandaufbauten wurden in einer frühen Planungsphase mittels Ökobilanzen (nach ecoinvent)²¹ analysiert und optimiert. Die ökonomische Gewichtung war dabei grösser als die ökologische.

Heizen, Lüften, Klima, Warmwasser

Diese klassischen Grössen der Energiebilanz fliessen in die gewichtete Energiekennzahl nach MINERGIE® ein. Bei der Heizwärme wird dank einer optimierten Gebäudehülle und der Wärmepumpe mit hohem Anteil von erneuerbarer Energie ein sehr guter Wert erreicht. Der Strombedarf für die Haustechnik wird stark vom Anteil der Komfortlüftung dominiert. Hier besteht noch Optimierungs- beziehungsweise Entwicklungspotenzial. Der Zielwert wird bei weitem nicht erreicht. Ein relativ kleiner Anteil macht dabei das Freecooling im Sommer aus. Der Energiebedarf für Warmwasser ist im MINERGIE-P®-Nachweis wenig beeinflussbar. Der Bedarf ist gemäss SIA 380/1²² vorgegeben, nur der Anteil erneuerbarer Energie respektive die effiziente Erzeugung wird optimiert. Die heute üblichen Warmwassertemperaturen führen dazu, dass auch mit guten Wärmepumpen der Zielwert kaum erreichbar ist. Realisierte Optimierungen wie kleine Warmwasservolumen und dadurch tiefe Warmwassertemperaturen, Durchflussbegrenzungen und Warmwasseranschlüsse bei den Abwasch- und Waschmaschinen müssen bei den Messresultaten analysiert werden. Der Einfluss der Benutzerinnen und Benutzer wird vor allem beim Warmwasserbedarf gross sein, aber auch der berechnete Heizwärmebedarf beruht zum Teil auf idealen Standardannahmen. Bei der Haustechnik sind bei guten Betriebseinstellungen kleine Abweichungen zu erwarten.

²⁰ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: D 0200 SNARC – Systematik zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Architekturprojekten für den Bereich Umwelt. Zürich, 2004

²¹ ecoinvent Centre: ecoinvent data v 1.2, Datenbank für Ökobilanzen, www.ecoinvent.ch, 2005

²² Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Thermische Energie im Hochbau 380/1. Zürich, 2009

Licht und Apparate

Der Planwert beruht auf einer Berechnung mit energybox²³ und hat geringe Genauigkeit. Die Vorgaben von MINERGIE-P® für den Einsatz von Bestgeräten beeinflussen etwa die Hälfte des Haushaltstroms. Auch bei der allgemeinen Beleuchtung sind beste Leuchten verwendet worden. Trotzdem bleibt den Bewohnerinnen und Bewohnern ein grosser Spielraum, diesen Energieanteil zielführend zu beeinflussen. Eine entsprechende Kommunikation erfolgte sowohl mündlich als auch über das Betriebs- respektive Benutzerhandbuch (siehe 7.4 Mieterschulung / Sensibilisierung Nachhaltigkeit).

Mobilität

Für die Mobilität sind auf Ebene Gebäude wenige Planungsinstrumente vorhanden. Ein einfaches Modell basierend auf Verkehrserhebungen²⁴ und mittleren Energiekennzahlen²⁵ kann für erste Annäherungen angewendet werden. Eine Verifizierung mit dem Entwurf des SIA-Merkblattes 2039 Mobilität²⁶ bestätigt die Resultate. Der durchschnittliche Mobilitätsbedarf beträgt in der Schweiz wie auch in der Stadt Bern 40 km pro Tag; davon wird etwa die Hälfte dem Wohnen angerechnet. Der Modal Split liegt im schweizerischen Durchschnitt bei knapp 70% motorisiertem Individualverkehr, 20% öffentlichem Verkehr und knapp 10% Fahrrad- oder Fusswegen. In der Stadt Bern sinkt der Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf 50%, zu Gunsten von 40% öffentlichem Verkehr. In der Siedlung Burgunder wird angenommen, dass zwar der Verkehrsbedarf durchschnittlich ist, jedoch ganz auf das Auto verzichtet wird. Der Zielwert wird somit deutlich unterschritten. Die Reserve beträgt 2'000 jährliche Autokilometer (z.B. für Carsharing); bei der Betrachtung über den Treibhauskoeffizienten sind es noch 150 km. Nicht zu vergessen ist dabei, dass im Effizienzpfad nur die Alltagsmobilität berücksichtigt wird. Alle längeren Verkehrswege über drei Stunden ab Wohnort (z.B. Flugverkehr) liegen ausserhalb der definierten Systemgrenzen.

5.7 Fazit

Das Überprüfen der Planungswerte und erste Auswertungen von Messwerten zeigen, dass der Zielwert (Betriebsenergie, Graue Energie, Mobilität) von 440 MJ/m²a nicht erneuerbarer Primärenergie deutlich unterschritten wird.

Die Siedlung Burgunder ist damit nicht nur die erste autofreie Wohnsiedlung der Schweiz, sondern auch klar 2000-Watt- und 1-Tonne-CO²-kompatibel.

²³ www.energybox.ch

²⁴ Ecoplan: Auswertung Mikrozensus zum Verkehrsverhalten 2005 für den Kanton Bern. Bern, 2007

²⁵ www.mobitool.ch

²⁶ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein: Merkblatt 2039 Mobilität – Energiebedarf in Abhängigkeit vom Gebäudestandort. Zürich: Vernehmlassungsexemplar, 2010

In der P&D-Dokumentation des Bundesamtes für Energie sind detaillierte Auswertungen eines Messprojektes zum Energieverbrauch und zur Bewohner/-innenumfrage über Wohnqualität und Mobilitätsverhalten zusammengestellt.²⁷

6 DIE SIEDLUNG BURGUNDER IN DER REALITÄT – ÖKONOMIE

Bei der Suche der richtigen Balance der verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft) setzten sich in etlichen Bereichen harte wirtschaftliche Argumente durch. Diese erwiesen sich innerhalb der klaren Zieldefinition für alle Ebenen einer nachhaltigen Entwicklung oft als stärker gegenüber z.B. ökologischen oder im weiteren Sinne kulturellen Aspekten.

6.1 Kompakte Bauvolumen, einfache Bautypologie und Raumfolgen

Die im baurechtlichen Rahmen (drei Vollgeschosse plus Attika) und in der Massstäblichkeit des Quartiers mögliche Dichte wurde mit zwei kompakten Gebäudevolumen ausgenutzt. Allerdings setzte die relativ niedrige Geschossigkeit und bauliche Dichte – eine vorstädtische und ländliche Realität – auch Grenzen. Im Vergleich zum langen Gebäude C (wok Burgunder AG) ist bei den Gebäuden A und B (npg AG) das gesamte Verhältnis von Oberfläche zu Volumen geringer, was sich recht deutlich auf die Kosten auswirkte.

Tragende Aussenwände in Backstein, ein innerer Kern mit Treppe und Nasszone in Beton sowie Decken in Beton bilden eine einfache und kostengünstige Struktur der Gebäude A und B. Sämtliche Zwischenwände sind nicht tragend. Dies ermöglicht eine hohe planerische Flexibilität und garantiert eine langfristige Anpassungsfähigkeit. Im Haus A werden 22 Wohnungen mit zwei Treppenhäusern (3-Spänner) und im Haus B 18 Wohnungen mit einem Treppenhaus (5-Spänner) erschlossen. Damit liegt die Effizienz der Erschliessung leicht über dem Durchschnitt. Die Gebäudeform und die Grundrissstruktur sind auf Grund der baurechtlichen und städtebaulichen Randbedingungen optimiert.

²⁷ Bundesamt für Energie: Wohnsiedlung Burgunder, Bern. Autofrei und Minergie-P-ECO: Ein 2000-Watt-kompatibles Siedlungs- und Gebäudekonzept. P&D-Projekt, Schlussbericht, Juni 2012

6.2 Verzicht auf eine Einstellhalle

Der Verzicht auf eine Einstellhalle war bezüglich der Kostenoptimierung der entscheidende Faktor. Dadurch konnte z.B. die statische Struktur und die Grundrisstypologie der Wohngeschosse bis ins Kellergeschoss weitergeführt werden. Es entstanden keine teuren über das Gebäude hinausragenden Untergeschossteile oder häufig nötige Abfangdecken auf Grund der unterschiedlichen Tragstruktur. Die möglichen Mieterträge eines Autoeinstellhallenplatzes decken bekanntlich die Erstellungskosten einer Einstellhalle nicht. Somit entfällt die sonst für die Finanzierung der Einstellhalle nötige Mietzinsbelastung auf den Wohnungen.

6.3 Additive Strukturen und Elemente

Additive Strukturen aufgrund der Wahl der Gebäudetypologie und die Nutzung gleicher Bauelemente ermöglichten eine Kostenoptimierung. So zum Beispiel reduzierte konstruktive Details, wenige Fensterformate, gleiche Balkenelemente oder modulare Aufbauten im Küchen- und Sanitärbereich.

6.4 Logische Systemtrennung

Um auf die unterschiedlichen Lebenszyklen der Konstruktionen und Materialien einzugehen und mittel- bis langfristige Veränderungen zu ermöglichen, wurden Systeme möglichst getrennt. Am augenfälligsten ist die Strategie bei der Verbindung von Raumstruktur und Infrastruktur erkennbar. Installationskanäle sind zugänglich, Leitungsführungen der Lüftung z.B. sichtbar geführt. Kurze Leitungen und Verzicht auf aufwändige Verkleidungen sind Teil der Kostenoptimierung.

6.5 Materialechtheit und einfacher Ausbau

Im Innenausbau beschränkte man sich auf das Wesentliche. Das Basiselement bildet der nur gebürstete und geölte Eichen-Klötzli-Parkett. Der Beton des Sanitärkerns und der Decken blieb roh (Schalungstyp 2), also ohne jegliche Oberflächenveredelung. Zudem wurden Langlebigkeit und Materialechtheit als wichtiges Kriterium umgesetzt. Dadurch waren Kunstharzküchen und Kunst-

stofffenster trotz Kostensparpotenzial kein Thema. Es wurden Holzmetallfenster und Metallküchen eingebaut. Die Strategie des Wenigen und Soliden führte zu grosszügigen charaktvollen Wohnungen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern viel Gestaltungsfreiraum lassen. Diese Strategie reduzierte die Investitionskosten, lässt günstige Unterhaltskosten erwarten und produziert auf Grund des geringeren Materialverbrauchs weniger Graue Energie.

6.6 Weniger ist mehr

Die Suffizienz wurde im ganzen Planungs- und Realisierungsprozess immer wieder intensiv thematisiert. Bewusstes Weglassen fordert ebenso Bauträgerschaft als auch Planende heraus. Im Bewusstsein des wirtschaftlichen Ziels wurde sehr früh auf einen Rohbau in Holz verzichtet wie auch auf eine Holzfassade oder eine mineralische Gebäudehüllendämmung mit einer hinterlüfteten Fassade. Das Projekt sollte nicht an zu hohen Zielen scheitern.

Das Beispiel der Fassade zeigt eindrücklich, dass auch nach ausgedehnten Studien und intensiven Diskussionen über eine Ästhetik der Nachhaltigkeit vieles theoretisch respektive mit eher bescheidenem Output blieb. Ob die Idee der mit wilden Reben begrünter Fassade ihre nachhaltige Wirkung zeigt, bleibt abzuwarten und zu hoffen.

6.7 Konsequentes Kostenmanagement

Durch ein konsequentes Kostenmanagement konnten die Anlagekosten (BKP 1-5) mit CHF 3'266.- /m² HNF tief gehalten werden. Mit einem Baurechtzins von CHF 30.- je m² Bruttogeschossfläche für das Haus A und 23.- je m² Bruttogeschossfläche für das Haus B ergeben sich durchschnittliche Nettomieten von CHF 230.-/m²a Haus A und CHF 240.-/m²a Haus B. Die Berechnungsgrundlage der Mietzinse ist die Kostenmiete. Die Mietverhältnisse sind indexiert. Die bereits erwähnte und im Rahmen des P&D-Projekts des Bundesamts für Energie durchgeführte Umfrage zur Mobilität und zur Wohnzufriedenheit lässt weitere Schlüsse über das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu.

7 DIE SIEDLUNG BURGUNDER IN DER REALITÄT – GESELLSCHAFT

Die npg AG setzt sich dafür ein, dass interessierte Mieterinnen und Mieter über das übliche Mass hinaus auf ihren Wohnbereich Einfluss nehmen und ihre Wohnqualität durch Eigeninitiative steigern können. So können sie innerhalb einer Bandbreite über den Innenausbau ihrer Wohnung bestimmen, wobei die Mehr- und auch die Minderkosten bei der Miete berücksichtigt werden. Mieterinnen und Mieter sollen auch vermehrt Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in ihrem direkten Wohnumfeld angeboten werden, um so die Identifikation mit der Wohnung, dem Haus, der Nachbarschaft und dem Quartier zu stärken. Und nicht zuletzt können Mieterinnen und Mieter auch eine teilweise Selbstverwaltung ausüben.

Familien mit Kindern	9
WG's	3 (davon 1 Rollstuhl-WG sowie 1 Studenten-WG)
Alleinstehende Personen	18
Paare	12

Personen von 18 – 35 Jahre	31
Personen von 36 – 60 Jahre	25
Personen über 60 Jahre	7

Tabelle 5: Zusammensetzung der Mieterinnen und Mieter, Februar 2012

7.1 Ausserordentliche Mieterrechte

Vieles von dem, was die Qualität des Wohnens ausmacht, wird durch den Mietvertrag (mit-)bestimmt. Um die genannten Ziele zu erreichen orientiert sich die npg AG am Mietmodell der Stiftung Wohnqualität.

Der Mustermietvertrag der Stiftung Wohnqualität geht in drei wichtigen Punkten über den Normalfall hinaus:

- Mitgestaltung in Wohnung, Haus und Garten
- Gemeinsame Selbstverwaltung des Hauses soweit erwünscht
- Mitbestimmung bei der Mieterauswahl

Dies bedeutet: Die Erstmieterinnen und Erstmieter können den Innenausbau in einem vorgegebenen Rahmen mitgestalten. Deshalb werden 5- bis 10-jährige, indexgebundene Verträge abgeschlossen.

Ausserdem verpflichten sich die Mieterinnen und Mieter der Siedlung Burgunder im Mietvertrag, auf ein eigenes Auto zu verzichten und so die Philosophie der npg AG mitzutragen (siehe 10.5 Mustermietvertrag für Wohnräume).

7.2 Hausverwaltung

Die teilweise Selbstverwaltung des Hauses wird von Seiten der Vermieterschaft grundsätzlich gefördert. Die Mieterinnen und Mieter organisieren ihr Zusammenleben untereinander selbst. Sie gestalten die Hausordnung und setzen sie um. Sie befassen sich mit der Gestaltung und Pflege der Umgebung und wirken bei Projekten der Mieterschaft mit, wie zum Beispiel der Organisation eines Quartierfestes. Bei Mieterwechseln besteht ein Vorschlagsrecht.

Es wurde darauf verzichtet eine Hausordnung zu erstellen. Die Gestaltung des Nahbereichs der Wohnungen und das soziale Zusammenleben sind in der Siedlung Burgunder pro Treppenhaus organisiert. Für die Mitwirkungsbedürfnisse im Nahbereich der Wohnungen haben die Mieterinnen und Mieter Ansprechpersonen pro Treppenhaus bestimmt. Diese treten gegenüber der Hausverwaltung als Partner auf. Die Nachbarinnen und Nachbarn sprechen sich pro Treppenhaus bezüglich ihrer Anliegen untereinander und gegenüber der Vermieterschaft ab. Erste verbindliche Entscheidungen sind bereits gefallen. Einige Mieterinnen und Mieter haben bereits Hauswartfunktionen übernommen, andere haben sich klar für eine externe Hauswartlösung ausgesprochen.

7.3 Hausverein

Die Mitwirkungsstruktur für die Siedlung Burgunder wurde von der Vermieterschaft an zwei Vollversammlungen mit der Mieterschaft besprochen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einigten sich darauf, einen Siedlungsverein für alle in der Siedlung Burgunder Wohnenden zu gründen. Später wurde dieser Entschieden revidiert. Es wurde beschlossen zwei Hausvereine zu gründen. Je einen Hausverein für die Mieterschaft der WOK Burgunder und der npg AG. Der Hausverein der Mieterschaft der npg AG wurde im März 2012 mit Statuten und Selbstverwaltungsvertrag gegründet. In der Aufbauphase waren die

Mieterinnen und Mieter vorerst in den Arbeitsgruppen «Gemeinschaftsraum» und «Aussenraumgestaltung / Spielplätze» aktiv. Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Aussenräume zum Beispiel handelte die Arbeitsgruppe der Mieterschaft direkt mit den Architekten aus. Die aus der Diskussion hervorgegangene Hausvereinsstruktur präsentierte sich wie folgt:

Der Hausverein

Gemeinsames Organ (Mitgliederversammlung) der Mieterschaft der npg AG

- **repräsentiert die Bewohnerschaft**
- **ist Vertragspartner gegenüber der Bauträgerschaft für den Gemeinschaftsraum und**
- **ist Besteller für die Aussenraumgestaltung und die Spielplätze**

Ansprechpersonen pro Treppenhaus

Für die Mitwirkungsbedürfnisse im Nahbereich der Wohnungen haben die Mieter/-innen Ansprechpersonen pro Treppenhaus bestimmt. Sie treten gegenüber der Hausverwaltung als Partner auf.

Gemeinschaftsraum

Eine Arbeitsgruppe interessierter Mieter/-innen verwaltet den Gemeinschaftsraum Burgunderstrasse 95, zusammen mit dem Hausverein der WOK Burgunder.

Aussenraumgestaltung und Spielplätze

Eine Arbeitsgruppe interessierter Mieter/-innen macht Vorschläge für die Gestaltung, den Betrieb der öffentlich zugänglichen Aussenräume sowie der Spielplätze. Der Hausverein beteiligt sich an der Aussenraumgestaltung und den Spielplätzen.

Koordinationsausschuss / Vereinsvorstand

Der Hausverein der Mieter/-innen der npg AG hat einen gewählten Vorstand. Dieser ist das Verbindungsglied zu der Hausverwaltung.

7.4 Mieterschulung / Sensibilisierung Nachhaltigkeit

Alle Neumieterinnen und Neumieter werden über die MINERGIE-P-ECO®-Bauweise der Siedlung Burgunder sowie die Nutzung einer MINERGIE®-Wohnung bereits beim Einzug ausführlich informiert. Zusätzlich erhalten sie ein Handbuch, welches durch die Architekten erstellt wurde.

Dieses beinhaltet folgende Punkte:

- Dämmung Gebäudehülle
- Freecooling: zusätzlicher Komfort im Sommer durch zusätzliche bauliche Massnahmen
- Funktion der Komfortlüftung
- Einsatz erneuerbarer Energien mit der Erdsondenwärmepumpe für Heizen und Warmwasser
- Tiefer Stromverbrauch dank energieeffizienten Geräten

Nachdem der Hauptteil der Wohnungen bezogen worden war, fand zusätzlich eine spezielle Schulung betreffend Reinigung und Nutzung einer MINERGIE®-Wohnung statt.

7.5 Fazit

Die Ziele der angestrebten Durchmischung wurden erreicht. In Zukunft will die npg AG versuchen, die grösseren Wohnungen an Familien zu vermieten. Zurzeit sind neun Familien in der Siedlung wohnhaft.

Die Mieterschaft hat das an zwei Vollversammlungen besprochene Mitwirkungskonzept gut aufgenommen. Die Vermieterschaft darf in der Siedlung Burgunder auf eine an der Mieterpartizipation interessierte Mieterschaft zählen. Wie erste Rückmeldungen der Hausverwaltung bestätigen, geht die Mieterschaft verantwortungsvoll und verbindlich mit diesem von der traditionellen Hausverwaltung abweichenden Mitwirkungsmodell um. Nicht unerwartet haben sich bereits unterschiedliche Mitwirkungslösungen herausgezeichnet. Dies zeugt vom aktiven Engagement der Mieterschaft in der Siedlung Burgunder. Das Mitwirkungsmodell Burgunder ist auf gutem Weg.

8 AUSWERTUNG UND KONTROLLE

Basis der Aktivitäten der npg AG ist die Nachhaltigkeit in sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht. Die zentralen Kontrollorgane für die Überprüfung dieser Ziele bilden der Nachhaltigkeitsbeirat und die Revisionsstelle.

8.1 Nachhaltigkeitsbeirat

Die Statuten der npg AG geben vor, dass der Nachhaltigkeitsbeirat aus mindestens fünf Mitgliedern besteht, die für die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Seine Mitglieder dürfen weder dem Verwaltungsrat, der Revisionsstelle, der Geschäftsleitung noch dem Personal der Gesellschaft angehören.

Der Nachhaltigkeitsbeirat ist von der npg AG unabhängig und prüft sämtliche Investitionen der Aktiengesellschaft. Eine externe Kontrollinstanz zu schaffen, ist für eine Aktiengesellschaft absolut aussergewöhnlich. Die Idee basiert auf den guten Erfahrungen der Alternativen Bank Schweiz mit ihrem früheren externen Ethikrat resp. der heutigen ethischen Kontrollstelle.

Die Mitglieder des Nachhaltigkeitsbeirats sind in die Arbeit des Verwaltungsrates eingebunden. Die Art und Weise der Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat der npg AG ist wie folgt geregelt:

- Es findet jährlich eine gemeinsame Sitzung des Verwaltungsrates mit dem Nachhaltigkeitsbeirat statt.
- Die Traktandenliste des Verwaltungsrates wird den Mitgliedern des Nachhaltigkeitsbeirates zur Kenntnisnahme zugestellt.
- Sofern im Verwaltungsrat Themen traktandiert sind, die in den Themenbereich des Nachhaltigkeitsbeirates fallen, können dessen Mitglieder an den Sitzungen des Verwaltungsrates mit beratender Stimme teilnehmen.
- Auf Wunsch werden für die Nachhaltigkeitsbeiratsmitglieder Protokollauszüge erstellt.

Im Nachhinein sind sich der Nachhaltigkeitsbeirat und der Verwaltungsrat der npg AG einig, dass der Nachhaltigkeitsbeirat zu spät in das Projekt Siedlung Burgunder eingebunden wurde. Wesentliche Entscheide bezüglich des Bauprojektes waren längst getroffen worden. Bereits beim Landkauf und noch viel mehr bei der Projektplanung wäre eine externe Kontrolle eminent wichtig gewesen. Gemäss Auffassung des Nachhaltigkeitsbeirates handelten die für

das Bauprojekt Burgunder zuständigen Stellen jedoch gemäss den Zielsetzungen der Nachhaltigkeit. Interventionen des Nachhaltigkeitsbeirates gab es im Bereich Partizipation bezüglich der im Mietvertrag festgehaltenen Mitwirkung. Die Vorschläge des Nachhaltigkeitsbeirates, das FSC-Label auch auf einheimisches Holz auszudehnen und für die Wärmepumpe Wasserstrom einzukaufen, wurden umgesetzt. Weiter unterstützte der Nachhaltigkeitsbeirat die Bestrebungen des Verwaltungsrates, eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach einzurichten.

8.2 Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt für die Dauer eines Jahres eine/-n oder mehrere Revisorinnen beziehungsweise Revisoren als Revisionsstelle, wobei für die Amtsdauer die Daten der ordentlichen Generalversammlung massgebend sind. Als Revisionsstelle können auch Handelsgesellschaften und Genossenschaften bestellt werden.

Die Revisionsstelle ist in erster Linie eine Finanzkontrolle. Sie überprüft Buchhaltung, Jahresrechnung und die durch die Generalversammlung vorgeschlagene Verwendung des Jahresgewinns im Bezug auf ihre Konformität mit Gesetz und Statuten. Sie hat vollständige Einsicht in alle Geschäftsunterlagen und erstattet der Generalversammlung Bericht über ihre Erkenntnisse.

9 AUSBLICK

Unsere Gesellschaft war in den letzten Jahrzehnten einem grossen Wandel unterworfen. Immer häufiger wurden gleiche Altersgruppen in eigenen Wohnformen zusammengefasst. Dieser Tendenz will die npg AG entgegenwirken, indem sie auf nutzungsdurchmischtes, gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnen sowie kinderfreundliche Siedlungen Wert legt. Durch unterschiedliche Wohnungsgrössen beispielsweise spricht sie verschiedene Altersgruppen an. Wichtig ist der npg AG dabei, dass die Mietpreise für ihre Liegenschaften im Bezug auf ihre Lage im Mittel oder, wenn möglich, darunter liegen. Auch Familien mit Kindern sollen es sich leisten können, eine Wohnung der npg AG zu beziehen.

Die npg AG für nachhaltiges Bauen hat mit der Siedlung Burgunder ihr erstes Projekt erfolgreich umgesetzt und ihr vorderstes Ziel somit erreicht. Bei der Realisierung der zukunftsfähigen, nachhaltigen Überbauung wurde viel Wert auf ökologische Bausubstanzen gelegt. Mit der Zertifizierung nach MINERGIE-P-ECO® und der noch kommenden Installation einer Photovoltaikanlage auf den Häusern A und B hat sie die ökologischen Möglichkeiten voll ausgeschöpft, ohne aber den Blick auf die ökonomischen Aspekte zu verlieren.

Die Erfahrung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der autofreien Siedlung zeigt, dass sie ohne Einschränkung von Lebensqualität einen Beitrag zur Erhaltung unserer Umwelt leisten können und sich bewusst dafür entscheiden, dies zu tun. Die npg AG wird die Öffentlichkeitsarbeit zur Förderung des Nachhaltigkeitsbewusstseins in der Gesellschaft intensivieren. Gleichzeitig will sie die umsichtige Form des Bauens und die Idee des genossenschaftlichen Wohnens bekannt machen. Dazu nimmt sie an Messen teil, hält Vorträge und unterstützt zum Beispiel junge Hochschulabsolventen bei ihren Forschungen oder den VCS beim Zusammenstellen von Informationsmaterial über das autofreie Bauen.

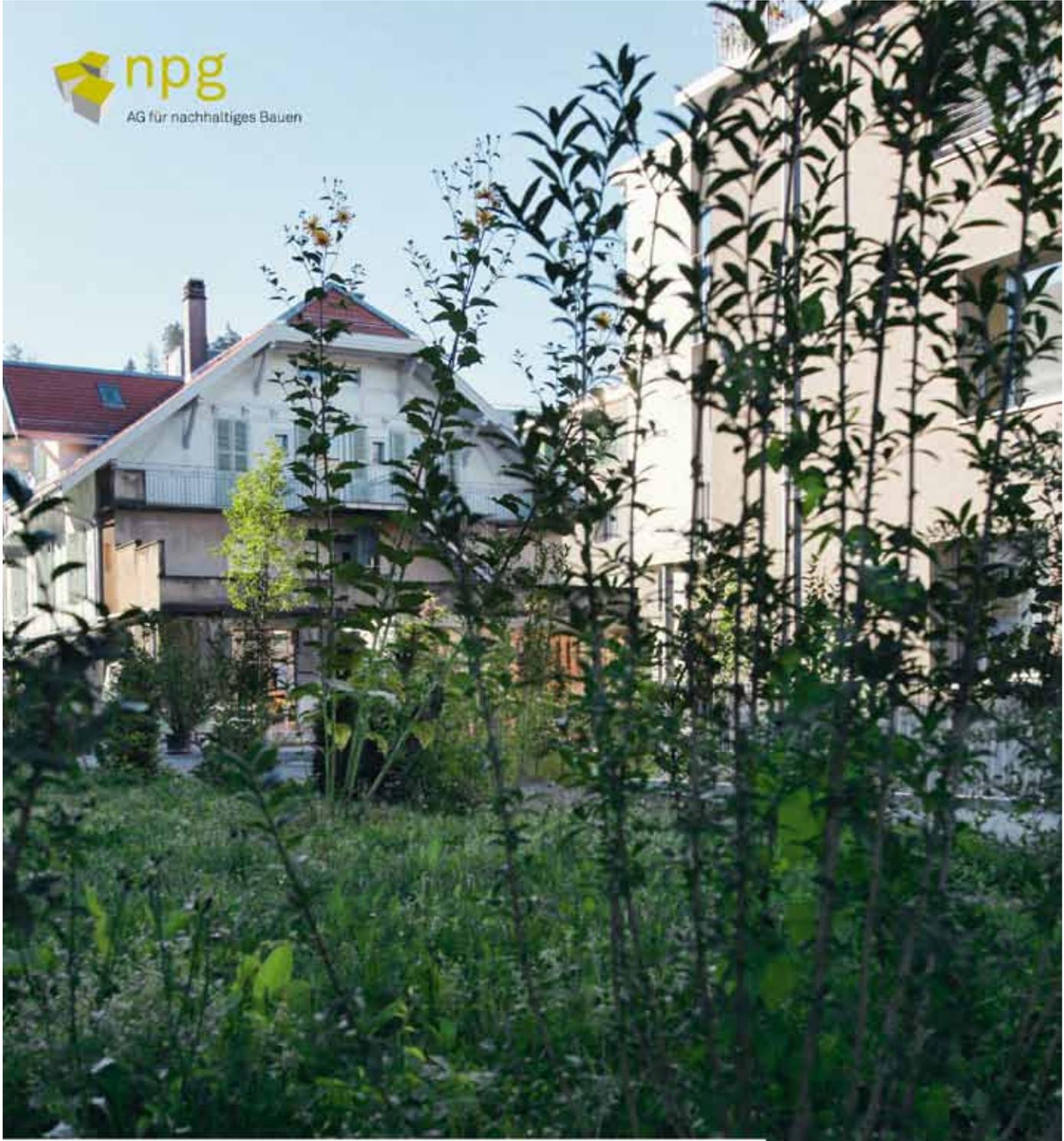
Die weitere Entwicklung der npg AG hängt vor allem von zwei Faktoren ab: einerseits von zur Verfügung stehenden bebaubaren Grundstücken in der Region Bern und im Espace Mittelland, die den Anforderungen der npg AG entsprechen und eine ausreichende Bebauungsdichte ermöglichen, um mit verschiedenen Bauentwicklern und Fachleuten neue Projekte zu realisieren. Andererseits sind finanzielle Aspekte entscheidend. Die npg AG wird weiterhin intensiv Aktienkapital suchen, um die Modellvorstellung von 20% Eigenkapi-

tal zu erreichen. Sie wird laufend Kapitalerhöhungen vornehmen um schnell reagieren zu können, wenn sich ein interessantes Projekt anbietet.

Durch den Einbezug von kompetenten Verwaltungsrätinnen und Verwaltungsräten, Architektinnen und Architekten sowie dem Nachhaltigkeitsbeirat kann die npg AG auf eine vielseitige Erfahrung in den wichtigsten Bereichen zurückgreifen. Das Fachwissen aller Beteiligten wird durch regelmässigen Austausch und in speziellen Workshops vertieft. Gleichzeitig arbeitet die npg AG an einem tragfähigen Netzwerk. Sie verfolgt die Diskussionen über die Hauptstadtregion intensiv und wirft Fragen auf: Was kann unser Beitrag sein, was für Schlüsse können wir daraus ziehen und was trägt die heutige Zukunftsforschung zu unserem Anliegen bei?

10 ANHANG

10.1 Statuten npg AG



npg AG:
Statuten



1 FIRMA, SITZ UND ZWECK DER GESELLSCHAFT

Art. 1 Firma, Sitz

Unter der Firma «NPG AG für nachhaltiges Bauen» besteht mit Sitz in Bern eine Aktiengesellschaft im Sinne der Art. 620 ff OR. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

Art. 2 Zweck

Die Gesellschaft ist eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV und der Karta der gemeinnützigen Wohnbauträger. Sie bezweckt auf gemeinnütziger Basis die Entwicklung, Planung, Realisierung, Betreuung, Instandsetzung und Renovation von Gebäuden sowie den Erwerb von Grundstücken. Die Gesellschaft bezieht die bestehende oder künftige Bewohnerschaft in die Planung und Realisierung ihrer Vorhaben mit ein und fördert die Selbstverwaltung. Grundstücke sollen nur in Ausnahmefällen veräussert werden. Steht die Veräusserung eines Grundstückes mit einem Buchwert von mehr als CHF 200'000.00 zur Diskussion, ist das Geschäft der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Basis der Aktivitäten der Gesellschaft ist Nachhaltigkeit in wirtschaftlicher, sozialer, raumplanerischer und ökologischer Hinsicht. Als nachhaltig wird eine Entwicklung bezeichnet, welche die heutigen Bedürfnisse zu decken vermag, ohne für künftige Generationen die Möglichkeit zu schmälern, ihre eigenen Bedürfnisse zu decken. Dem Prinzip der Nachhaltigkeit soll auch bei Bauvorhaben und im Umgang mit der Bausubstanz nachgelebt werden.

Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Zweigniederlassungen errichten, gleichartige oder verwandte Unternehmungen erwerben oder sich mit solchen zusammenschliessen und alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Gesellschaft zu fördern oder die direkt oder indirekt damit in Zusammenhang stehen.

2 AKTIENKAPITAL UND AKTIEN

Art. 3 Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 2'075'000.00 (in Worten: Schweizer Franken zwei Millionen nullhundertfünfundsiebzigtausend). Es ist eingeteilt in 2'080 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) mit einem Nennwert von CHF 100.00 und 1'867 Stammaktien (Stammaktien) mit einem Nennwert von CHF 1'000.00. Die Stimmrechtsaktien und die Stammaktien sind zu 100% liberiert.

Auf Anordnung des Verwaltungsrates können auf mehrere Aktien lautende Zertifikate ausgegeben werden. Ein über mehrere Aktien ausgestelltes Zertifikat kann jederzeit umgetauscht werden gegen mehrere Zertifikate über eine kleinere Anzahl von Aktien, welche insgesamt den gleichen Nennwert wie das

3

umgetauschte Zertifikat aufweisen. Die Aktientitel tragen keine Coupons. Die Gesellschaft kann Partizipationsscheine herausgeben.

Art. 3a genehmigte Kapitalerhöhung

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 15. Juni 2013 das Aktienkapital der Gesellschaft um höchstens CHF 1'037'500.00 zu erhöhen, und zwar durch Ausgabe von maximal 958 neuen, voll zu liberierenden Namenaktien zu CHF 1'000.00 (Stammaktien) und maximal 795 neuen, voll zu liberierenden Namenaktien zu CHF 100.00 (Stimmrechtsaktien). Eine Erhöhung in Teilbeträgen ist zulässig. Die Erhöhung von maximal CHF 1'037'500.00 ist voll zu liberieren.

Für die neuen Aktien gelten die in den Statuten enthaltenen Beschränkungen der Übertragbarkeit.

Der Ausgabepreis, die Art der Liberierung, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und der Beginn der Dividendenberechtigung werden vom Verwaltungsrat festgelegt.

Die nicht ausgeübten oder entzogenen Bezugsrechte werden vom Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft zugewiesen.

Art. 4 Eintragung, Übertragung, Vinkulierung

Pro Aktionärin und pro Aktionär können höchstens 5% aller Aktien im Aktienregister eingetragen werden.

Im Aktienregister werden nur diejenigen Aktionärinnen und Aktionäre eingetragen, die an den Aktien auch wirtschaftlich berechtigt sind. Bei jedem Aktienerwerb hat die Erwerberin oder der Erwerber persönlich auf dem hierfür zur Verfügung stehenden Vordruck unter Angabe des Namens, der Staatsangehörigkeit und der Adresse einen schriftlichen Antrag auf Genehmigung der Aktienübertragung zu stellen und zu erklären, dass sie oder er die Aktien für eigene Rechnung erworben hat und besitzen wird.

Die Aktien dürfen nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates übertragen oder zu Nutzniessung hingegeben werden. Abgesehen von den statutarischen Erwerbsbeschränkungen dieses Artikels kann das Gesuch um Zustimmung jedoch nur abgelehnt werden, wenn der Veräusserin oder dem Veräusserer der Aktien angeboten wird, die Aktien für die Gesellschaft oder auf Rechnung Dritter zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuches zu übernehmen. Gegen die Verweigerung der Eintragung kann der Entscheid der Generalversammlung angeufen werden. Können sich die Parteien über den wirklichen Wert der Aktien nicht einigen, entscheidet der Richter am Sitz der Gesellschaft.

Zum Erwerb der Stimmrechtsaktien sind nur berechtigt:

juristische Personen und öffentlichrechtliche Institutionen, welche die ideellen Ziele der Gesellschaft unterstützen, direkt oder indirekt mindestens 10 Personen vertreten und mindestens 20 Stimmrechtsaktien im eigenen Namen übernehmen.

Fallen einzelne Voraussetzungen zum Erwerb der Stimmrechtsaktien nachträglich weg, kann die Gesellschaft für sich oder für Rechnung Dritter die Aktien zum wirklichen Wert für die Gesellschaft erwerben.

3 ORGANE

A. Die Generalversammlung

Art. 5 Allgemeines

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Sie wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.

Die ordentliche Generalversammlung ist alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres durchzuführen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Generalversammlung, auf Anordnung des Verwaltungsrates, der Revisionsstelle oder der Liquidatoren. Ferner können ein/e oder mehrere Aktionärinnen bzw. Aktionäre, deren Aktien mindestens den zehnten Teil des Aktienkapitals darstellen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zweckes verlangen. In diesem Falle hat der Verwaltungsrat die Generalversammlung innerhalb von vier Wochen einzuberufen.

Art. 6 Einberufungsformalitäten

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt gemäss Artikel 19 hiernach, mindestens zwanzig Tage vor der Versammlung unter Angabe von Ort, Datum, Zeit, der Art, wie sich die Aktionärinnen bzw. Aktionäre zu legitimieren haben, der Verhandlungsgegenstände sowie der Anträge des Verwaltungsrates oder der Aktionärinnen bzw. Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder Vertreterinnen bzw. Vertreter sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Form abhalten. In dieser Versammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, solange die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder Vertreterinnen bzw. Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind.

Art. 7 Durchführung

Jede Aktie berechtigt unabhängig von ihrem Nennwert zu einer Stimme. Vorbehalten bleibt Art. 693 Abs. 3 OR.

Stimmberechtigt ist, wer durch den Eintrag im Aktienbuch am Tage des Versandes der Einladungen ausgewiesen oder von der Aktionärin bzw. vom Aktio-

5

när dazu schriftlich bevollmächtigt ist. Gesetzliche Vertreterinnen bzw. Vertreter benötigen keine schriftliche Vollmacht. Die Vertreterin bzw. der Vertreter muss auch Aktionärin bzw. Aktionär sein, sofern es sich nicht um eine gesetzliche Vertreterin bzw. einen gesetzlichen Vertreter handelt. Keine Aktionärin und kein Aktionär kann jedoch an eigenen und vertretenen Stimmen zusammen mehr als so viele Aktienstimmen abgeben, als pro Aktionärin oder Aktionär im Aktienregister eingetragen werden können. Diese Beschränkung gilt auch für Organisationen und deren Unterorganisationen und Sektionen sowie verbundene Gesellschaften.

Die Generalversammlung wird von der Vorsitzenden bzw. vom Vorsitzenden des Verwaltungsrates, bei ihrer bzw. seiner Verhinderung durch ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates und nötigenfalls durch eine/n von der Versammlung gewählte/n Tagespräsidentin bzw. Tagespräsidenten abgehalten.

Die Vorsitzende bzw. der Vorsitzende der Generalversammlung bezeichnet die Protokollführerin bzw. den Protokollführer und die Stimmzählerinnen bzw. Stimmzähler, welche nicht Aktionärinnen bzw. Aktionäre sein müssen.

Über die Beschlüsse der Generalversammlung wird ein Protokoll geführt, das von der Vorsitzenden bzw. vom Vorsitzenden und von der Protokollführerin bzw. vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Soweit das Gesetz es nicht anders bestimmt, ist die Generalversammlung beschlussfähig, ohne Rücksicht auf die Zahl der vertretenen Stimmen, und sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen unter dem gleichen Vorbehalt mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei der Berechnung des Mehrs werden Stimmenthaltungen und leer eingelegte Stimmen nicht berücksichtigt.

Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der Vorsitzenden bzw. des Vorsitzenden, sofern gesetzlich zulässig.

Die Stimmabgabe erfolgt offen, sofern nicht die/der Vorsitzende geheime Abstimmung anordnet.

Art. 8 Befugnisse

Der Generalversammlung stehen folgende ausschliessliche Befugnisse zu:

- die Festsetzung und Änderung der Statuten nach vorgängiger Genehmigung des BWO;
- die Bestimmung der Zahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle sowie deren Wahl oder Abberufung;
- die Bestimmung der Zahl der Mitglieder des Nachhaltigkeitsbeirates sowie deren Wahl und Abberufung;
- die Genehmigung des Jahresberichtes;
- die Genehmigung der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, insbesondere die Festsetzung der Dividende; diese darf 6% des einbezahlten Aktienkapitals nicht übersteigen; die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- die Beschlussfassung über die sonstigen durch Gesetz oder Statuten

der Generalversammlung vorbehaltenen Gegenstände, insbesondere über Anträge der Verwaltung oder einzelner Aktionärinnen bzw. Aktionäre.

B. Der Verwaltungsrat

Art. 9 Allgemeines

Der Verwaltungsrat besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern, die Aktionärinnen bzw. Aktionäre sein müssen. Er konstituiert sich selbst.

Jede Aktionärskategorie hat Anspruch auf mindestens einen Sitz im Verwaltungsrat. Kein Geschlecht darf mehr als 60% der Verwaltungsratsmitglieder stellen.

Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates beträgt ein Jahr, wobei die Amtszeit von einer ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten als ein Jahr zu betrachten ist. Bei Ersatzwahl treten die Gewählten in die Amtsdauer ihrer Vorgängerinnen bzw. Vorgänger ein. Wiederwahl ist zulässig.

Art. 10 Aufgaben

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

- Die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung der Richterin bzw. des Richters im Falle der Überschuldung.

Der Verwaltungsrat beschliesst über alle weiteren Angelegenheiten der Gesellschaft, welche nicht durch Gesetz oder durch die Statuten in die Kompetenz eines anderen Organs fallen.

Art. 11 Delegation

Der Verwaltungsrat kann die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglementes ganz oder zum Teil an ein oder mehrere Mitglieder (Dele-

7

gierte) oder Dritte, die nicht Aktionärinnen bzw. Aktionäre zu sein brauchen, übertragen sowie deren Rechte und Pflichten festsetzen.

Das Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt insbesondere die Berichterstattung. Der Verwaltungsrat orientiert die Aktionärinnen bzw. Aktionäre und Gesellschaftsgläubigerinnen bzw. Gesellschaftsgläubiger, die ein schutzwürdiges Interesse glaubhaft machen, auf Anfrage hin schriftlich über die Organisation der Geschäftsführung.

Art. 12 Vertretung

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen. Er ist berechtigt, eine Sekretärin bzw. einen Sekretär zu bestellen, welche/r weder Mitglied des Verwaltungsrates noch Aktionärin bzw. Aktionär zu sein braucht.

Der Verwaltungsrat kann die Vertretung oder einen beliebigen Teil davon an einen oder mehrere Mitglieder oder an Dritte, die nicht Aktionärinnen bzw. Aktionäre zu sein brauchen, übertragen sowie deren Rechte und Pflichten selber festsetzen. Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates muss zur Vertretung befugt sein.

Der Verwaltungsrat bezeichnet die für die Gesellschaft zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnung.

Art. 13 Beschlussfassung, Einberufung

Der Verwaltungsrat bestimmt seine Geschäftsordnung selbst. Die Beschlussfassung erfolgt anlässlich von Verwaltungsratssitzungen oder, sofern nicht ein Mitglied mündliche Beratung verlangt, auf dem Zirkulationsweg durch Zirkularbrief, Telegramm, Telefax oder Email. Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu erstellen, in das auch die auf dem Zirkulationsweg gefassten Beschlüsse aufzunehmen sind.

Der Verwaltungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder Überwachung von Geschäften, Ausschüssen oder einzelnen Mitgliedern zuweisen. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Der Verwaltungsrat wird von seiner Vorsitzenden bzw. seinem Vorsitzenden oder deren Stellvertreter bzw. dessen Stellvertreter einberufen, so oft die Geschäfte dies erfordern. Jedes Mitglied ist berechtigt, bei der Vorsitzenden bzw. beim Vorsitzenden schriftlich unter Angabe des Zweckes die Einberufung einer Sitzung zu verlangen.

Besteht der Verwaltungsrat aus mehr als einem Mitglied, so ist er beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit absoluter Mehrheit der anwesenden Mitglieder gefasst. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der Vorsitzenden bzw. des Vorsitzenden.

C. Die Revisionsstelle

Art. 14

Die Generalversammlung wählt für die Dauer eines Jahres eine/n oder mehrere Revisorinnen bzw. Revisoren als Revisionsstelle, wobei für die Amtsdauer die Daten der ordentlichen Generalversammlung massgebend sind. Die Generalversammlung kann auch Ersatzfrauen bzw. Ersatzmänner bezeichnen.

Als Revisionsstelle können auch Handelsgesellschaften und Genossenschaften bestellt werden.

Die Revisionsstelle hat insbesondere die im Gesetz vorgeschriebenen Aufgaben zu erfüllen und der Generalversammlung Bericht zu erstatten.

4 WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 15 Nachhaltigkeitsbeirat

Der Nachhaltigkeitsbeirat besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, die für die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Seine Mitglieder dürfen weder dem Verwaltungsrat, der Revisionsstelle, der Geschäftsleitung noch dem Personal der Gesellschaft angehören. Kein Geschlecht darf mehr als 60% der Nachhaltigkeitsbeirätinnen bzw. -beiräte stellen.

Der Nachhaltigkeitsbeirat kontrolliert und überwacht die gesamte Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im Hinblick auf ihre ideellen Ziele.

Der Jahresbericht hat eine Stellungnahme des Nachhaltigkeitsbeirates zur Geschäftspolitik und den aktuellen Projekten zu enthalten.

Der Nachhaltigkeitsrat enthält sich jeglicher Eingriffe in die Geschäftstätigkeit. Seine Mitglieder sind gehalten, der ordentlichen Generalversammlung beizuwohnen.

Art. 16 Bilanz, Reservefonds, Gewinnverwendung

Bücher und Jahresrechnung werden auf den 31. Dezember eines jeden Jahres, oder auf einen anderen, durch den Verwaltungsrat zu beschliessenden Zeitpunkt, abgeschlossen.

Für die Aufstellung der Bilanz sowie der Erfolgsrechnung sind die gesetzlichen Vorschriften massgebend.

Die Bilanz, die Erfolgsrechnung, der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht und die Anträge über die Verwendung des Bilanzgewinns sind spätestens zwanzig Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Gesellschaftssitz und bei allfälligen Zweigniederlassungen zur Einsichtnahme durch die Aktionärinnen bzw. Aktionäre aufzulegen.

9

Über die Verwendung des Bilanzgewinns beschliesst die Generalversammlung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, wobei die Dividende auf 6% des einbezahlten Aktienkapitals begrenzt und die Ausrichtung von Tantiemen ausgeschlossen ist.

Art. 17 Bauzinsen

Die Gesellschaft hat die Absicht, das ihr gehörende Baurechtsgrundstück Bern-Grundbuchblatt Nr. 4898, Kreis VI zu überbauen. Den Aktionären werden auf ihren Einlagen betreffend dieses Bauprojekt Bauzinsen von max. 4% p.a. zugesichert. Die Bauzinsen dürfen den Aktionären ab Baubeginn bis längstens zur Bauvollendung gewährt werden (Art. 676 OR).

Art. 18 Auflösung, Liquidation

Für die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzuwenden.

Art. 19 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt als offiziellem Publikationsorgan. Mitteilungen an die im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen bzw. Aktionäre erfolgen schriftlich an die letzte vermerkte Adresse.

Die vorliegenden Statuten sind an der Gründung der Gesellschaft am 14. Januar 2004 festgesetzt und am 15. März 2006, 3. September 2007, 19. November 2007, 15. September 2008, 3. Juni 2009, 31. März 2010, 26. Januar 2011 und am 15. Juni 2011 abgeändert worden.

Bern, 15. Juni 2011



npg AG für nachhaltiges Bauen
Morgenstrasse 70
3018 Bern

031 991 22 44

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



10.2 Gesamtbauentscheid (Generelle Baubewilligung)

Regierungsstatthalteramt
Bern

27. November 2006
3.6.1 / bbew / 2007 / 108 / 06-0267

Amthaus
Hodlerstrasse 7
3011 Bern
Telefon 031 634 30 13
Telefax 031 634 30 00
www.be.ch/regierungsstatthalter

Reto Wüthrich, Bauinspektor
reto.wuethrich@jgk.be.ch

Gesamtbauentscheid (Generelle Baubewilligung)

gemäss Art. 9 Koordinationsgesetz (KoG, BSG 724.1)



Gemeinde	Bern
Geschäftsnummer der Gemeinde	06-0267
Bauherrschaft	NPG AG für nachhaltiges Bauen , Morgenstrasse 70, 3018 Bern
Projektverfasserin	BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten SIA AG, Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25
Gegenstand generelles Baugesuch	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch des Werkstattgebäudes (Bahnhöheweg 96) auf der Parzelle Nr. 680 - Abbruch des eingeschossigen, nordwestlichen Anbaus am Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 372 (Bahnhöheweg 92) - Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 680 mit sieben Autoabstellplätzen auf der Parzelle Nr. 681 (Anwendung von Art. 75 BauG)
Standort, Zone	Bahnhöheweg 92, 96 und 96A, Burgunderstrasse 101, Parzellen Nrn. 6 / 372, 680 und 681, BR 4898; Wg Wohnzone
Baugesuch vom	8. Dezember 2006
Beantragte Ausnahme	Keine
Schutzzone/ Schutzobjekt	Keine/s
Öffentliche Auflage	11. und 16. Mai 2007 bis und mit 11. Juni 2007
Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	Keine

1. Sachverhalt

- 1.1 Am 14. Dezember 2006 wurde das generelle Baugesuch für das vorgenannte Bauvorhaben bei der Einwohnergemeinde Bern eingereicht. Nach Eingang des Baugesuches beim Regierungsstatthalteramt Bern am 25. April 2007 wurde dieses im Anzeiger der Region Bern vom 11. und 16. Mai 2007 publiziert.
- 1.2 Mit Schreiben des Regierungsstatthalters von Bern vom 2. Mai 2007 verzichtete dieser auf den Erlass eines Verfahrensprogramms.
- 1.3 Innert der Auflagefrist wurden keine Rechtsbegehren eingereicht.
- 1.4 Mit Schreiben des Bauinspektorates der Stadt Bern vom 7. Mai 2007 wurde im Auftrag des Regierungsstatthalters von Bern festgehalten, dass bei der vorläufigen Prüfung des Baugesuches festgestellt worden ist, dass das Gesuch erkennbare materielle Mängel sowie formelle Mängel aufweist.

Die Bauherrschaft wurde aufgefordert, die materiellen Mängel innert einer Frist von 3 Monaten zu verbessern oder begründete Ausnahmegesuche einzureichen und betreffend den formellen Mängeln innert derselben Frist die Gesuchsunterlagen ergänzt bzw. korrigiert nachzureichen. Die Bauherrschaft wurde darauf aufmerksam, dass das Verfahren erst nach Korrektur der materiellen Mängel fortgesetzt werden kann bzw. im Falle der Nichtkorrektur der formellen Mängel das Baugesuch als zurückgezogen gilt.

- 1.5 Anstelle einer Einsprache reichte Georges Ed. Berthoud am 18. Juni 2007 an die Adresse von Martin Zulauf, Weyermannsstrasse 28, 3008 Bern ein Schreiben mit verschiedenen Bemerkungen ein. Das Regierungsstatthalteramt Bern wurde mit einer Kopie dieses Schreibens bedient.
- 1.6 Die Bauherrschaft und die Stadt Bern schlossen am 12. September 2007 eine Vereinbarung betreffend dem Abweichen von der nach Art. 50 ff Bauverordnung (BauV, BSG 721.1) geregelten Bandbreite für Autoabstellplätze für die Wohnsiedlung Burgunderstrasse ab. Die Vereinbarung wurde am 19. September 2007 vom Gemeinderat der Stadt Bern genehmigt.
- 1.7 Folgende Amts- und Fachberichte wurden eingefordert:

- Bauen in Bahnnähe
- Archäologie

Die eingeholten Stellungnahmen liegen unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen in zustimmendem Sinne vor und werden als integrierende Bestandteile in den Bauentscheid aufgenommen.

- 1.8 Das Bauinspektorat der Stadt Bern beantragt mit Bericht vom 17. Oktober 2007, für das projektierte Bauvorhaben die generelle Baubewilligung unter Vorbehalt der auf dem Beiblatt enthaltenen Bedingungen und Auflagen zu erteilen.

2. Formelles

- 2.1 Gemäss Art. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721) ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vollumfänglich von Amtes wegen zu prüfen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingereicht worden sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden (Art. 38 Abs. 3 BauG).

Bei grösseren Bauvorhaben oder unklaren Rechtsverhältnissen kann die Bauherrschaft hingegen zunächst um die generelle Baubewilligung nachsuchen. Für diesen Fall gilt, dass das generelle Baugesuch namentlich die vorgesehene Nutzung, die Erschliessung des Baugrundstücks, die Lage und die äussere Gestaltung des Bauobjekts, dessen Einordnung in die Umgebung sowie ähnliche Einzelfragen zum Gegenstand haben kann. Die generelle Baubewilligung gilt für die damit beurteilten Gegenstände, sofern innert zwei Jahren seit ihrer Rechtskraft für das Bauvorhaben das Ausführungsprojekt zur Bewilligung eingereicht wird (Art. 32 Abs. 4 Bst. a und b BauG). Die rechtskräftige generelle Baubewilligung bildet die Grundlage für das von der Bauherrschaft auszuarbeitende Ausführungsprojekt und -gesuch. Mit den Bauarbeiten darf erst nach dessen Bewilligung begonnen werden (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N. 10 zu Art. 32 BauG).

- 2.2 Baubewilligungsbehörde ist der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin oder die zuständige Behörde von Gemeinden (Art. 33 BauG). Die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter ist in jedem Fall zuständig für Gastgewerbebetriebe und für Bauvorhaben, die für Zwecke der Gemeinde bestimmt sind (Art. 8 Abs. 2 BewD). Der Begriff „für Zwecke der Gemeinde bestimmt“ ist weit auszulegen und liegt beispielsweise vor bei Bauvorhaben Dritter auf gemeindeeigenem Boden (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 3 zu Art. 33 BauG). Grundeigentümerin ist vorliegend die Einwohnergemeinde Bern, Liegenschaftsverwaltung. Damit ist das Bauvorhaben für Zwecke der Gemeinde bestimmt. Sachlich zuständig ist somit der Regierungsstatthalter von Bern. Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde Bern ausgeführt werden, womit der angerufene Regierungsstatthalter auch örtlich zuständig ist.
- 2.3 Erfordern Bauten, Anlagen und Vorkehren (Vorhaben) von mehreren Behörden Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen, werden die Verfahren von der Leitbehörde im Leitverfahren koordiniert, soweit die besondere Gesetzgebung die Anwendung nicht ausdrücklich ausschliesst (Art. 1 Abs. 1 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994; KoG; BSG 724.1). Das Baubewilligungsverfahren ist Leitverfahren (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 KoG). Von dieser Regel bestehen Abweichungen, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist (Art. 5 Abs. 2 KoG), wenn ein Konzessionsverfahren oder ein Nutzungsplanverfahren stattfindet (Art. 5 Abs. 3 Bst. a und b KoG) und in den übrigen Fällen, wenn ein Verfahren eine frühere umfassende Prüfung ermöglicht (Art. 5 Abs. 4 KoG). Vorliegend besteht keine solche Abweichung vom Grundsatz. Leitbehörde ist damit die Baubewilligungsbehörde. Die Leitbehörde fasst im Leitverfahren die sonst selbständigen Verfügungen und Entscheid zum Gesamtentscheid zusammen (Art. 4 Abs. 1 KoG). Die Baubewilligungsbehörde hat somit vorliegend den Gesamtentscheid zu fällen. Zuständig zum Entscheid über die Abweichung von der Bandbreite gemäss Art. 50 ff BauV ist daher auch der Regierungsstatthalter von Bern.

- 2.4** Im Rahmen der vorläufigen Prüfung des Baugesuches wurde festgestellt, dass das Gesuch ohne weiteres erkennbare materielle Mängel sowie formelle Mängel aufweist. Mit Schreiben des Bauinspektors der Stadt Bern vom 7. Mai 2007 wurde die Bauherrschaft aufgefordert, die materiellen Mängel innert einer Frist von drei Monaten zu verbessern oder begründete Ausnahmegesuche einzureichen, und betreffend den formellen Mängeln innert derselben Frist die Gesuchsunterlagen ergänzt bzw. korrigiert nachzureichen. Mit Eingabe vom 30. Juli 2007 reichte die Projektverfasserin eine Stellungnahme sowie Unterlagen betreffend die festgestellten materiellen und formellen Mängel ein. Die korrigierten bzw. ergänzten Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen von Art. 10 ff. BewD. Auf das Gesuch ist einzutreten.
- 2.5** Mit Schreiben vom 15. Juni 2007 (Eingang 18. Juni 2007) reichte Georges Ed. Berthoud beim Regierungsstatthalter von Bern ein Schreiben ein und machte anstelle einer Einsprache lediglich Bemerkungen zum Baugesuch.

Das Baugesuch wurde am 11. und 16. Mai 2007 im Anzeiger der Region Bern publiziert. Die Einsprachefrist beträgt 30 Tage und beginnt mit der ersten Veröffentlichung bzw. mit der Zustellung der schriftlichen Mitteilung (Art. 30 Abs. 1 BewD). Die Einsprachefrist lief somit bis und mit 11. Juni 2007. Das Schreiben von Georges Ed. Berthoud wurde nach diesem Zeitpunkt der Schweizerischen Post übergeben. Falls es sich bei diesem Schreiben um eine Einsprache oder Rechtsverwahrung hätte handeln sollen, wurden diese zu spät eingereicht.

Grundsätzlich kann aber zur Rechtsnatur einer baurechtlichen Einsprache festgehalten werden, dass eine solche nur eine Entscheidungshilfe für die Baubewilligungsbehörde darstellt und letztere ohnehin verpflichtet ist, zu überprüfen, ob sämtliche öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten sind. Insoweit die von Georges Ed. Berthoud in seinem Schreiben vom 15. Juni 2007 angesprochenen Punkte auf die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften hinzielen, sind diese ohnehin von der Bewilligungsbehörde zu prüfen. Im Übrigen dürfte mit einer Baueinsprache nur gerügt werden, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften seien verletzt. Jeder Bauherrschaft bleibt es vorbehalten, wie sie ihr Bauvorhaben ausgestalten will. Dies solange sie die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einhält. Insofern Georges Ed. Berthoud nicht die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften geltend macht, hätte sich die Bewilligungsbehörde auch im Falle, dass das Schreiben innert der Einsprachefrist eingereicht worden wäre, darauf zu beschränken, die Einhaltung der für das Baubewilligungsverfahren einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten.

- 2.6** Sämtliche erforderlichen Amts- und Fachberichte liegen in zustimmendem Sinne vor, widersprechen sich nicht und können ohne weiteres in den generellen Bauentscheid eingebaut werden.
- 2.7** Die Erteilung der Baubewilligung setzt formell ein gültiges Baugesuch und die ordnungsgemässe Durchführung des Verfahrens voraus (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 11 zu Art. 38/39 BauG). Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben und es sind daher nachfolgend die materiellen Voraussetzungen der Baubewilligung zu prüfen.

3. Materielles

- 3.1** Die Bauherrschaft stellt in ihrem Baugesuch ein Gesuch um Abweichung von der vorgeschriebenen Bandbreite gemäss Art. 50 ff. BauV. Diese Abweichungen stellen rechtlich keine Ausnahme nach Art. 26 BauG dar, da Art. 54 und 54a Abs. 3 BauV unter den genannten Voraussetzungen ausdrücklich zur Abweichung ermächtigen (Ermächtigungsnormen) (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 16 zu Art. 16-18 BauG). Die Baubewilligungsbehörde hat somit zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein Abweichen der Bandbreite gemäss Art. 50 ff. BauV vorliegen und gegebenenfalls die Ermächtigung zur Abweichung von den Parkplatzvorschriften zu erteilen.

Dazu kann wie folgt Stellung genommen werden:

- 3.1.1** Die Bauherrschaft und die Stadt Bern haben am 12. September 2007 eine Vereinbarung über eine Ausnahme von den Parkplatzvorschriften für die Wohnsiedlung Burgunderstrasse, abgeschlossen. Diese wurde am 19. September 2007 vom Gemeinderat der Stadt Bern genehmigt. Vereinbarungen, die auf übereinstimmender Willenserklärung zweier Rechtssubjekten beruhen und die Regelung konkreter Rechtsverhältnisse zum Gegenstand haben, werden verwaltungsrechtliche Verträge genannt (TSCHANNEN/ZIMMERLI, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. Aufl., Bern 2005, S. 306 f.). Damit ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zulässig ist, muss das Gesetz die Vertragsform ausdrücklich oder stillschweigend zulassen ((TSCHANNEN/ZIMMERLI, a.a.O., S. 311). Eine Ausnahme von den Parkplatzvorschriften ist – wie ausgeführt – von der zuständigen Baubewilligungsbehörde und damit vom Regierungsrat von Bern zu verfügen. Das Gesetz schliesst somit die Vertragsform aus und es bleibt von vornherein kein Raum für einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Die Vereinbarung kann jedoch als Grundlage für Auflagen einer Baubewilligung dienen. Dies ändert aber nichts daran, dass die Baubewilligungsbehörde das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Parkplatzvorschriften zu prüfen hat.
- 3.1.2** Wird durch die Erstellung, die Erweiterung, den Umbau oder die Zweckänderung von Bauten und Anlagen ein Parkplatzbedarf verursacht, so ist dafür auf dem Grundstück oder in seiner Nähe eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder zu errichten (Art. 16 Abs. 1 BauG). Der Regierungsrat umschreibt die Bemessung der ausreichenden Parkfläche näher (Art. 17 Abs. 1 Satz 1 BauG). Der Regierungsrat hat diese Umschreibung in Art. 49 ff. BauV vorgenommen.
- 3.1.3** Gemäss dem mit dem Baugesuch eingereichten Parkplatznachweis sind für das Bauvorhaben 23 Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorzusehen. Die Bauherrschaft will lediglich 7 Parkplätze erstellen.

Besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf führen können, sind gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist, beispielsweise im Anteil des motorisierten Individualverkehrs bei Schichtbetrieb, in der Anzahl Arbeitsplätze im Verhältnis zur Bruttogeschossfläche bei industriellen Produktionsbetrieben oder bei Lagerhallen oder in der Eignung des öffentlichen Verkehrs für seine Erschliessung (Art. 54 Bst. a-c BauV). Gemäss der Lehre ist eine Reduktion aber auch denkbar bei Alterssiedlungen, deren Bewohner zum grössten Teil nicht mehr Auto fahren (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 16 zu Art. 16-18 BauG). Zu beachten ist aber, dass gewisse Abweichungen vom Durchschnittlichen bereits durch die Bandbreiten aufgefangen werden, weshalb nur deutliche Abweichungen eine Korrektur rechtfertigen (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 16 zu Art. 16-18 BauG).

Das vorliegende Bauvorhaben hat den Neubau einer autofreien Wohnsiedlung (1 Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen, 1 Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen) zum Ziel. Dementsprechend beabsichtigt die Bauherrschaft, die Wohnbauten mit einer geringeren Anzahl Abstellplätzen für Motorwagen zu erstellen, als das kantonale Recht dies vorsieht.

Eine Siedlung kann als autofrei bezeichnet werden, sofern auf den Namen der Bewohner keine Personenwagen immatrikuliert sind bzw. die Bewohner keine Personenwagen regelmässig gebrauchen (Immatrikulation auf eine Drittperson, die als „Strohmann“ amtiert). Autofreie Wohnsiedlungen bringen es mit sich, dass die Bewohner dieser Siedlung auf ein Auto verzichten. Indem für die Bewohner selber kein Bedarf an Parkplätzen besteht, ist bei autofreien Wohnsiedlungen der Parkplatzbedarf grundsätzlich geringer als bei Wohnsiedlungen, welche nicht autofrei sind. Auch wenn Besucher der autofreien Wohnsiedlungen per Auto anreisen oder die Bewohner ihrerseits für gewisse Transporte oder Ausnahmesituationen ein Auto und einen Abstellplatz dafür benötigen, ist dennoch davon auszugehen, dass sich bei autofreien Wohnsiedlungen der Parkplatzbedarf stark vermindert. Nach dem Gesagten weist das vorliegende Bauvorhaben einen deutlich unterdurchschnittlichen Parkplatzbedarf auf.

3.1.4 Ein deutlich unterdurchschnittlicher Parkplatzbedarf ist indessen nur gegeben, wenn die Bewohner der autofreien Wohnsiedlung tatsächlich auf ein Auto verzichten. Unter diesen Umständen sind die Voraussetzungen für eine Abweichung von der gesetzlich vorgesehenen Bemessung der normalerweise notwendigen Parkfläche somit gegeben. Verzichten die Bewohner hingegen nicht auf ein Auto, liegt wiederum ein grösserer Parkplatzbedarf vor, und die Voraussetzungen für eine Abweichung von der gesetzlich vorgesehenen Bemessung wären nicht gegeben. Es ist daher vorliegend notwendig, sicherzustellen, dass bei der späteren Nutzung der Wohnbauten auch tatsächlich ein unterdurchschnittlicher Parkplatzbedarf bestehen wird. Mit dem Bauentscheid sind daher Bedingungen und Auflagen zu verbinden, welche die Voraussetzungen, die ein Abweichen von der Bemessung der normalerweise notwendigen Parkfläche erlauben, sicherstellen. Dies ist aber nur möglich, wenn sichergestellt ist, dass im Falle der Nichteinhaltung der Bedingungen und Auflagen, kein unrechtmässiger Zustand vorherrschen würde. Vorliegend hat daher die Bauherrschaft nachzuweisen, dass sie – im Falle der Nichteinhaltung der Voraussetzungen für ein Abweichen von der üblicherweise geltenden Bemessung der Parkplätze – den rechtmässigen Zustand herstellen könnte, d.h. die notwendige Anzahl Parkplätze im Nachhinein erstellen könnte. Die Bauherrschaft hat auf Aufforderung in ihrem Baugesuch ein mögliches Einstellhallenprojekt aufgezeigt und damit skizziert, wie die künftige Nachrüstung der Parkplätze ablaufen würde. Indem sie die Machbarkeit einer Nachrüstung der Parkplätze nachgewiesen hat, ist sie diesem Erfordernis nachgekommen. Damit ist nachfolgend zu prüfen, welche Bedingungen und Auflagen mit der Baubewilligung zu verbinden sind.

3.1.5 Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden (Art. 29 Abs. 2 BauG analog, ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 15 zu Art. 38/39 BauG). Als Nebenbestimmung kann auch ein öffentlichrechtlicher Vertrag zwischen Bauherrschaft und Gemeinde in die Baubewilligung aufgenommen werden (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 15a zu Art. 38/39 BauG). Die Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Bern vom 12. September 2007 bezweckt nach dem Wortlaut die Sicherstellung der Voraussetzungen und Modalitäten für ein Abweichen von der Bandbreite für Abstellplätze und regelt das Vorgehen für den Fall, dass diese Voraussetzungen nicht mehr gegeben sind. Die Bestimmungen in der Vereinbarung können somit grundsätzlich als Nebenbestimmungen in die Baubewilligung aufgenommen werden. Jedoch ist für jede Bestimmung gesondert zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Aufnahme als Nebenbestimmung in der Baubewilligung gegeben sind.

Bedingungen und Auflagen müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt, verhältnismässig und durchsetzbar sein; sie müssen zur Erreichung des angestrebten Ziels notwendig und geeignet sein (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., N. 15a zu Art. 38/39 BauG).

Die Vereinbarung vom 12. September 2007 sieht insbesondere vor, dass die sieben geplanten Abstellplätze grundsätzlich als Besuchendenplätze zu nutzen sind und die Bauherrschaft Benutzungsvorschriften für die Einhaltung der Parkplatzbenutzung erlässt. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Baupolizei nicht in der Lage ist, Auflagen und Verbote, die den Bewohnern auferlegt werden, durchzusetzen. Kriterien wie die Fahrzeugimmatrikulation sind nicht geeignet, ein Verbot zum Abstellen der Fahrzeuge durchzusetzen. Als Nebenstimmung könnte eine solche Regelung einzig in der Form einer Beweislastumkehr aufgenommen werden: Demnach ist es Aufgabe der Bauherrschaft, für die Autofreiheit zu sorgen, diese zu überwachen und durchzusetzen. Werden der Baupolizei Verstösse gegen die Benutzungsvorschriften gemeldet, hat die Bauherrschaft den Sachverhalt innert 30 Tagen abzuklären, zuhanden der Baupolizeibehörde einen Bericht zu verfassen und den Beweis zu führen, dass kein Verstoß vorliegt. Gelingt ihr dieser Nachweis nicht, ist dies von der Baupolizeibehörde festzustellen. Diesfalls sind die Voraussetzungen für eine Abweichung von der normalerweise notwendigen Anzahl an Parkplätzen nicht mehr gegeben, weshalb die Bauherrschaft die zusätzlich notwendigen Parkplätze erstellen muss.

Die Vereinbarung bestimmt weiter, dass die Bauherrschaft verpflichtet ist, betreffend Einhalten der Benutzungsvorschriften der Abstellplätze jährlich einen Bericht zu verfassen und diesen der Baukontrolle der Stadt Bern sowie der zuständigen Quartierorganisation zuzustellen. Diese Verpflichtung kann als Nebenbestimmung aufgenommen werden.

Die Vereinbarung sieht weiter vor, dass die Bauherrschaft zu Gunsten der Stadt Bern eine Bauverbotsdienstbarkeit und einen Schuldbrief zu errichten hat. Diese Verpflichtung ist als Nebenbestimmung nicht durchsetzbar. Durchsetzbar und daher als Nebenbestimmung aufzunehmen ist hingegen die Vorgabe, dass der Baubeginn erst erfolgen darf, wenn der Schuldbrief und die Dienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet sind.

- 3.2 Die Prüfung der Baugesuchsakten ergibt, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.
- 3.3 Gemäss Art. 52 BewD hat die Bauherrschaft die Kosten aller in diesem Gesamtbaubentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.

4. Entscheid

4.1 Generelle Baubewilligung

Der Bauherrschaft wird die generelle Baubewilligung für das eingangs umschriebene Vorhaben erteilt. Diese umfasst:

- 4.1.1 Die generelle Baubewilligung aufgrund des Baugesuches vom 8. Dezember 2006 mit den vom Regierungsstatthalteramt abgestempelten Plänen.

Gegenstand und überprüfte Punkte des generellen Baugesuches betreffend das vorliegende Bauvorhaben sind:

- Abbruch des Werkstattgebäudes (Bahnhöheweg 96) auf der Parzelle Nr. 680
- Abbruch des eingeschossigen, nordwestlichen Anbaus am Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 372 (Bahnhöheweg 92)
- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 680 mit sieben Autoabstellplätzen auf der Parzelle Nr. 681

4.1.2 Die Ermächtigung nach Art. 54 BauV zur Abweichung der vorgeschriebenen Bandbreite für die Anzahl an Autoabstellplätzen gemäss Art. 50 ff BauV.

Nebenbestimmungen:

- Werden der Baupolizeibehörde Verstösse gegen die Parkplatzbenutzungsvorschriften gemeldet, hat die Bauherrschaft den Sachverhalt innert 30 Tagen abzuklären, zuhanden der Baupolizei einen Bericht zu verfassen und den Beweis zu führen, dass kein Verstoß vorliegt. Gelingt ihr dieser Nachweis nicht, ist dies von der Baupolizeibehörde festzustellen. Diesfalls sind die Voraussetzungen für eine Abweichung von der normalerweise notwendigen Anzahl an Parkplätzen nicht mehr gegeben, weshalb die Bauherrschaft die zusätzlich notwendigen Parkplätze erstellen muss.
- Die Bauherrschaft hat betreffend Einhalten der Benutzungsvorschriften der Abstellplätze jährlich einen Bericht zu verfassen und diesen der Baukontrolle der Stadt Bern sowie der zuständigen Quartierorganisation (Südquartierleist) zuzustellen.
- Der Baubeginn darf erst erfolgen, wenn der Schuldbrief und die Dienstbarkeit gemäss Ziff. 6 der Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Bern vom 12. September 2007 zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet sind.

Für die Details und den exakten Ablauf wird auf die Ziffern 4 bis 7 der Vereinbarung zwischen der NPG AG für nachhaltiges Bauen und der Stadt Bern vom 12. September 2007, genehmigt durch den Gemeinderat der Stadt Bern am 19. September 2007, verwiesen.

4.1.3 Die eisenbahnrechtliche Zustimmungserklärung der Schweizerischen Bundesbahnen SBB vom 22. Juni 2007.

4.1.4 Den Fachbericht Archäologie des Archäologischen Dienstes vom 11. Juni 2007.

4.1.5 Die vom Bauinspektorat der Stadt Bern zusammengefassten Bedingungen und Auflagen vom 21. September 2007.

4.2 Kosten

Die Kosten dieses Entscheids werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Baubewilligung	Fr. 6'000.00
Publikation Anzeiger	Fr. 1'457.55
Gebühren der Gemeinde gemäss sep. Aufstellung	Fr. 16'602.00
Auslagen	Fr. 60.45
Total	Fr. 24'120.00

Die Rechnung folgt mit separater Post.

4.3 Beschwerdemöglichkeit

Der Gesamtbauentscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden (Art. 40 BauG). Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Gesamtbauentscheid) sind beizulegen (Art. 32 VRPG).

4.4 Eröffnung

Der Bauentscheid wird mit ingeschriebenem Brief eröffnet:

- NPG AG für nachhaltiges Bauen, Morgenstrasse 70, 3018 Bern (Beilage: gelbes Dossier)
- Bauinspektorat der Stadt Bern, Bundesgasse 38, Postfach, 3001 Bern (Beilage: schwarzes Dossier)
- Georges Ed. Berthoud, 28, chemin colladon, c.p. 38, 1211 Genève 19

Der Bauentscheid wird mit gewöhnlicher Post eröffnet:

- BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten SIA AG, Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25
- Archäologischer Dienst des Kantons Bern, Postfach 5233, 3001 Bern
- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien Immobilienrechte, Hammerallee 2, 4603 Olten
- RW, WÜR, Kandidatin



Regierungsstatthalteramt Bern

Alec v. Graffenried
Regierungsstatthalter

Hinweise

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Merkblätter: Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung: Bauvorhaben über 20'000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Tel. 031 925'11'11) erhältlich.

Archäologische Funde: Bei archäologischen Funden ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern, Abteilung Mittelalter, Eigerstrasse 73, 3011 Bern, zu verständigen (Telefon 031 633'55'22).

Amtliche Vermessung: Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten für die Nachführung der Bauten, der Anlagen, der Rodungen und der Aufforstungen hat die Baubewilligungsnehmerin zu tragen (Art. 38 Abs. 2 lit. b Gesetz über die amtliche Vermessung; BSG 215.341). Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

10.3 Gesamtbauentscheid zu Projektänderung

Regierungsstatthalteramt
Bern

19. August 2009
3.6.1 / bbew / 2008 / 289 / 2008-0064-C

Amthaus
Hodlerstrasse 7
3011 Bern
Telefon 031 634 30 13
Telefax 031 634 30 00
www.be.ch/regierungsstatthalter

Reto Wüthrich, Bauinspektor
reto.wuethrich@jgk.be.ch

Gesamtbauentscheid zu Projektänderung

Gemeinde	Bern
Geschäftsnummer der Gemeinde	2008-0064-C
Bauherrschaft	NPG AG für nachhaltiges Bauen , Morgenstrasse 70, 3018 Bern
Projektverfasserin	BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten SIA AG, Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25
Bauvorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Abbruch des Werkstattgebäudes (Bahnhöheweg 96) auf der Parzelle Nr. 680 - Abbruch des eingeschossigen, nordwestlichen Anbaus am Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 372 (Bahnhöheweg 92) - Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 680 mit sieben Autoabstellplätzen auf der Parzelle Nr. 681 (Anwendung von Art. 75 BauG)
Projektänderung	Neubau Mehrfamilienhaus anstelle bewilligter Baute vom 18. August 2008 (Vergrösserung Projekt)
Standort, Zone	Burgunderstrasse 101, Parzellen Nrn. 6 / 451 und 680 BR 4898
Projektänderung vom	15. September 2008
Beantragte Ausnahmen	Keine
Schutzzone/ Schutzobjekt	Keine/s
Öffentliche Auflage	5. November bis und mit 5. Dezember 2008
Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	Keine



1. Sachverhalt

- 1.1 Das Projektänderungsgesuch wurde am 25. September 2008 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht und am 20. Oktober 2008 an das Regierungsstatthalteramt Bern weitergeleitet. Die Projektänderung bezieht sich auf die am 27. November 2007 erteilte generelle resp. am 18. August 2008 erteilte ordentliche Baubewilligung für die autofreie Wohnsiedlung zwischen der Burgunderstrasse und dem Bahnhöheweg. Die nun eingereichte Projektänderung sieht die Vergrösserung eines bewilligten Mehrfamilienhauses vor.

Hinsichtlich der beabsichtigten autofreien Siedlung schlossen die Bauherrschaft und die Stadt Bern, vertreten durch den Gemeinderat, am 12. September 2007 eine Vereinbarung über eine Ausnahme von den Parkplatzvorschriften für die autofreie Wohnsiedlung ab. Verschiedene Aspekte dieser Vereinbarung wurden als Nebenbestimmung in die generelle Baubewilligung vom 27. November 2007 aufgenommen, auf welche sich anschliessend auch die ordentliche Baubewilligung vom 18. August 2008 stützte.

Aufgrund der Tatsache, dass das Mehrfamilienhaus mit der Projektänderung vergrössert und die autofreie Siedlung mit einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus erweitert werden soll, musste die vorgenannte Vereinbarung vom 12. September 2007 geändert resp. muss diese ersetzt werden.

- 1.2 Die vorgenommenen Änderungen stellen eine Projektänderung gemäss Art. 43 BewD dar.¹ Diese wurde in den Anzeigern Region Bern vom 5. und 7. November 2008 publiziert. Während der öffentlichen Auflagefrist gingen keine Rechtsbegehren ein.
- 1.3 Mit Schreiben vom 3. November 2008 stellte die Regierungsstatthalterin von Bern fest, dass die Projektänderung lediglich einen geringen Koordinationsaufwand beinhaltet und verzichtete deshalb auf den Erlass eines Verfahrensprogrammes. Jedoch wurden die Projektänderungsunterlagen der Gebäudeversicherung Bern, der Fachstelle Hindernisfreies Bauen und dem Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär zur Beurteilung weitergeleitet. Die Gebäudeversicherung Bern verzichtete mit Brief vom 7. November 2008 auf das Einreichen von Brandschutzaufgaben und verwies auf den zuständigen Feueraufseher der Stadt Bern.
- 1.4 Am 10. Dezember 2008 ersuchte das Regierungsstatthalteramt Bern das städtische Bauinspektorat um Einreichung des Berichts und Antrags.
- 1.5 Am 29. Juni 2009 unterzeichneten die NPG AG für nachhaltiges Bauen und die Stadt Bern hinsichtlich der Vermeidung eines Parkplatzbedarfes für die autofreie Siedlung Burgunderstrasse eine neue Vereinbarung. Diese wurde zusätzlich von der Bauherrschaft des dritten geplanten Mehrfamilienhauses (wok Burgunder AG) und von den Grundeigentümerschaften der betroffenen Bauparzellen mitunterschieden.
- 1.6 Das Bauinspektorat der Stadt Bern beantragt mit Bericht vom 14. Juli 2009, unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen für die Projektänderung die Baubewilligung zu erteilen.

¹ Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 (BewD), BSG 725.1.

2. Formelles

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG² ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Diese Voraussetzungen sind vollumfänglich von Amtes wegen zu prüfen, unabhängig davon, ob Einsprachen eingereicht worden sind oder nicht. Mit der Baubewilligung können Bedingungen und Auflagen verbunden werden.³
- 2.2 Sofern das Baubewilligungsverfahren Leitverfahren gemäss KoG⁴ ist, fasst die Bewilligungsbehörde die zu koordinierenden Bewilligungen im Gesamtbauentscheid zusammen.⁵
- 2.3 Die sachliche Zuständigkeit der Bewilligungsbehörde ergibt sich aus Art. 8 Abs. 2 BewD. Das Bauvorhaben soll in der Gemeinde Bern ausgeführt werden, womit die angerufene Regierungsrätin auch örtlich zuständig ist.
- 2.4 Die Gesuchsunterlagen entsprechen den Formerfordernissen des BewD. Auf das Gesuch ist ohne weiteres einzutreten.

3. Materielles

- 3.1 Die generelle Baubewilligung vom 27. November 2007 beinhaltete die Ermächtigung nach Art. 54 BauV⁶ zur Abweichung der gemäss Bandbreite erforderlichen Anzahl Abstellplätze nach Art. 50 ff BauV, welche an verschiedene Nebenbestimmungen und an eine Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Bern geknüpft wurde.

Durch die vorliegende Projektänderung und die geplante Erweiterung der autofreien Siedlung mit einem dritten Mehrfamilienhaus ist eine Anpassung der Ermächtigungsnorm resp. der Nebenbestimmungen inklusive der vorgenannten Vereinbarung notwendig.

Die neue Vereinbarung wurde durch die NPG AG für nachhaltiges Bauen, der Stadt Bern sowie von der wok Burgunder AG (Bauherrschaft des zusätzlichen Mehrfamilienhauses) am 29. Juni 2009 unterzeichnet und vom Gemeinderat der Stadt Bern am 1. Juli 2009 genehmigt.

Mit vorliegender Projektänderung wird die ursprüngliche Vereinbarung zwischen der NPG AG für nachhaltiges Bauen und der Stadt Bern vom 12. September 2007 dementsprechend hinfällig und durch die neue Vereinbarung vom 29. Juni 2009 ersetzt. Diesbezüglich wird im Bauentscheid eine Nebenbestimmung aufgenommen.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG), BSG 721.0.

³ Art. 38 Abs. 3 BauG.

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG), BSG 724.1.

⁵ Art. 9 KoG.

⁶ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV), BSG 721.1.

- 3.2** Die neue Vereinbarung hält in Ziffer 6.3 fest, dass die zu verfügende Auflage betreffend dem nachträglichen Erstellen von Autoabstellplätzen bei Wegfall der definierten Voraussetzungen als Anmerkung im Grundbuch einzutragen ist und diese Anmerkung zur Eintragung durch die Baubewilligungsbehörde anzumelden ist.

Das Regierungsstatthalteramt Bern als Baubewilligungsbehörde kann mit der Baubewilligung Auflagen und Bedingungen verfügen. Die Anmeldung zur Eintragung von Grundbuchanmerkungen betreffend Auflagen in Bauentscheiden wird praxisgemäss jedoch durch die jeweiligen Gemeinden vorgenommen, da diese auch als Baupolizeibehörden amten und dementsprechend die verfügten Nebenbestimmungen auch durchzusetzen haben.

Gemäss telefonischer Besprechung mit der Präsidialdirektion der Stadt Bern vom 18. August 2009 wird im Bauentscheid deshalb festgehalten, dass die Anmeldung der Eintragung der Anmerkung ins Grundbuch (Ziffer 6.3 der Vereinbarung) durch das Bauinspektorat der Stadt Bern zu erfolgen hat.

- 3.3** Die ausführliche Prüfung der Projektänderungsakten hat ergeben, dass das Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften, unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Nebenbestimmungen, entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und keine Hindernisse der Planung im Sinne von Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen. Es ist deshalb zu bewilligen.⁷
- 3.4** Gemäss Art. 52 BewD hat die Bauherrschaft die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren zu übernehmen.

4. Entscheid

4.1 Gesamtbaubewilligung

Der Bauherrschaft wird die Gesamtbaubewilligung für die eingangs umschriebene Projektänderung erteilt. Diese Bewilligung umfasst:

- 4.1.1** Die Baubewilligung aufgrund der Projektänderung vom 15. September 2008 mit den vom Regierungsstatthalteramt abgestempelten Plänen.

Nebenbestimmungen:

- Soweit die Nebenbestimmungen sowie die aufgeführten Amts- und Fachberichte der Bauentscheide vom 27. November 2007 und 18. August 2008 mit den nachfolgenden Nebenbestimmungen und den neuen Amts- und Fachberichten nicht ersetzt werden, behalten diese nach wie vor ihre Gültigkeit.
- Die ursprüngliche Vereinbarung zwischen der NPG AG für nachhaltiges Bauen und der Stadt Bern vom 12. September 2007 wird durch die neue Vereinbarung zwischen der NPG AG für nachhaltiges Bauen, der Stadt Bern und der wolk Burghunder AG vom 29. Juni 2009 (genehmigt durch den Gemeinderat der Stadt Bern am 1. Juli 2009) ersetzt.

⁷ Art. 2 BauG.

- Der Baubeginn darf erst erfolgen, wenn der Schuldbrief und die Bauverbotsdienstbarkeit gemäss Ziffer 6 der vorerwähnten Vereinbarung vom 29. Juni 2009 zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet sind.
- Sind die Voraussetzungen für die Abweichung von der gemäss Bandbreite erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze nicht mehr gegeben, müssen die notwendigen Parkplätze erstellt werden. Die Eintragung der Anmerkung im Grundbuch gemäss Ziffer 6.3 der Vereinbarung vom 29. Juni 2009 ist durch das Bauinspektorat der Stadt Bern anzumelden.

- 4.1.2 Die Ermächtigung nach Art. 54 BauV zur Erstellung von lediglich 6 anstelle der vorgeschriebenen 33 Autoabstellplätze gemäss Art. 50 ff BauV.

Nebenbestimmung:

Für die Handhabung in Bezug auf die Sicherstellung der Voraussetzungen nach Art. 54 BauV und das Vorgehen bei Wegfall dieser Voraussetzungen wird auf die Ziffern 4 bis 7 der Vereinbarung zwischen der NPG AG für nachhaltiges Bauen, der Stadt Bern und der wok Burgunder AG vom 29. Juni 2009 und auf die dieser Vereinbarung zu Grunde liegenden Detailpläne 1, 2 und 3 verwiesen.

- 4.1.3 Die vom Bauinspektorat der Stadt Bern aufgeführten Bedingungen und Auflagen vom 14. Juli 2009.

- 4.1.4 Die Bewilligung für die Befreiung von der Schutzraumbaupflicht gemäss dem Amtsbericht des Amtes für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär vom 17. Oktober 2008.

Nebenbestimmung:

Der Schutzraumerersatzbeitrag beträgt Fr. 9'061.00 und ist vor Baubeginn der Gemeinde zu entrichten.

- 4.1.5 Den Fachbericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen des Kantons Bern vom 1. Dezember 2008.

4.2 Kosten

Die Kosten aller in diesem Bauentscheid zusammengefassten Verfahren werden der Bauherrschaft zur Bezahlung auferlegt und wie folgt festgesetzt:

Baubewilligung	Fr. 5'500.00
Baupublikation Anzeiger	Fr. 1'338.35
Fachbericht FHB	Fr. 400.00
Gebühren der Gemeinde gemäss sep. Aufstellung	Fr. 10'501.00
Auslagen	Fr. 40.65
Total	Fr. 17'780.00

Die Rechnung folgt mit separater Post. Vorbehalten bleibt die Rechnungsstellung der Gemeinde für Baukontrollen.

4.3 Beschwerdemöglichkeit

Der Bauentscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung mit Baubeschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, Reiterstrasse 11, 3011 Bern, angefochten werden.⁸ Eine allfällige Beschwerde ist in vier Exemplaren einzureichen. Sie muss einen Antrag, die Angaben von Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel (insbesondere der angefochtene Bauentscheid) sind beizulegen.⁹

Von der Bewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden wenn

- a) die Beschwerdefrist unbenutzt abgelaufen ist oder
- b) alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder
- c) die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

4.4 Eröffnung

Der Gesamtbauentscheid wird ingeschrieben mit Beilagen eröffnet:

- NPG AG für nachhaltiges Bauen, Morgenstrasse 70, 3018 Bern (gelbes Dossier)
- Bauinspektorat der Stadt Bern, Bundesgasse 38, Postfach, 3001 Bern (schwarzes Dossier)

mit gewöhnlicher Post eröffnet:

- Bürgi Schärer Raaflaub Architekten SIA AG, Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25
- FHB, Fachstelle Hindernisfreies Bauen, Chutzenstrasse 68, 3007 Bern
- Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, Postfach, 3063 Ittigen
- Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär des Kantons Bern, Postfach, 3000 Bern 22
- Gepabu Personalvorsorgestiftung, Tavelweg 23, 3006 Bern (Beilagen: Vereinbarung vom 29. Juni 2009 mit Detailplänen 1, 2 und 3)
- CoOpera Sammelstiftung PUK, Talweg 17, 3063 Ittigen (Beilagen: Vereinbarung vom 29. Juni 2009 mit Detailplänen 1, 2 und 3)
- Vermessungsamt der Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern (mit Kopie des Situationsplanes)
- RW, wūr



Regierungsstatthalteramt Bern

Regula Mader

Regierungsstatthalterin
Regula Mader

⁸ Art. 40 BauG.

⁹ Art. 32 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 23. Mai 1989 (VRPG), BSG 155.21.

Hinweise

Hinweise sind keine Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) zur Baubewilligung, weisen aber auf gesetzliche Bestimmungen hin, welche bei der vorliegenden Baubewilligung Anwendung finden.

Merkblätter: Die Bauherrschaft wird ausdrücklich auf die Merkblätter hingewiesen, die dieser Bewilligung bzw. den Amtsberichten beiliegen.

Obligatorische Bauversicherung: Bauvorhaben über 20'000 Franken sind von der Bauherrschaft mit Baubeginn bei der Gebäudeversicherung Bern zu versichern. Für Bauvorhaben, die diese Summe nicht erreichen, ist die Bauversicherung freiwillig. Anmeldeformulare sind bei der Gemeinde oder der Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (Tel. 031 925'11'11) erhältlich.

Amtliche Vermessung: Die Baubewilligungsbehörde stellt der Nachführungsgeometerin oder dem Nachführungsgeometer eine Kopie der Baubewilligung unter Beilage einer Situationsplankopie zu (Art. 37 Abs. 3 BewD). Die Kosten für die Nachführung der Bauten, der Anlagen, der Rodungen und der Aufforstungen hat die Baubewilligungsnehmerin zu tragen (Art. 38 Abs. 2 lit. b Gesetz über die amtliche Vermessung [BSG 215.341]). Die Verrechnung der Nachführungskosten erfolgt unter Umständen erst einige Jahre nach Erteilen der Baubewilligung.

10.4 Vereinbarung über die Ausnahme von den Parkplatzvorschriften

Vereinbarung über die Vermeidung von Parkplatzbedarf für die Wohnsiedlung Burgunderstrasse

1. Die **npg (AG für nachhaltiges Bauen)**, Morgenstrasse 70, 3018 Bern, handelnd durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Günther Ketterer und Hans Stucki

nachstehend **npg / Gesellschaft**

2. Die **wok Burgunder AG**, Weyermannsstrasse 28, 3008 Bern, vertreten durch die kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Herren Moritz Göldi und Martin Zulauf

nachstehend **wok / Gesellschaft**

und

die **Stadt Bern**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Präsidialdirektion, Erlacherhof, Junkerngasse 47, 3000 Bern 8

nachstehend **Stadt Bern**

erklären und vereinbaren:

1. Vorbericht und Zweck

Die npg und die wok sind Aktiengesellschaften nach Schweizerischem Recht. Beide Gesellschaften bezwecken die Entwicklung, Planung, Realisierung und Betreuung von Gebäuden sowie den Erwerb und die Veräusserung von Liegenschaften.

Die npg ist Eigentümerin der Baurechte Bern-GbbL Nr. 06/4898 und Bern-GbbL Nr. 06/4950 an der Burgunderstrasse. Die wok ist Eigentümerin des Baurechts Bern-GbbL Nr. 06/4954 an der Burgunderstrasse. Die Gesellschaften planen die koordinierte Erstellung einer autofreien Wohnsiedlung auf den vorgenannten Grundstücken. Dementsprechend sollen die Wohnbauten mit einer geringeren Anzahl Abstellplätze für Motorwagen¹ erstellt werden, als das kantonale Recht dies vorgibt.

Gemäss Artikel 54 BauV² sind besondere Verhältnisse, die zum Abweichen von der Bandbreite oder vom Grundbedarf für Abstellplätze führen können, dann gegeben, wenn das Vorhaben deutlich über- oder unterdurchschnittlich ist. Die Baubewilligungsbehörde verfügt die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze und legt die Grundsätze für die nach Bauverordnung erforderlichen Abstellplätze fest, sofern die Voraussetzungen für den unterdurchschnittlichen Parkplatzbedarf entfallen.

¹i. S. von Artikel 10 Verordnung vom 19. Juni 1955 über die techn. Anforderungen an Strassenfahrzeuge; SR 741.41

²Bauverordnung vom 6. März 1985; BSG 721.1

Die Wohnsiedlung Burgunderstrasse umfasst die nachstehend aufgeführten Bauprojekte:

- Haus A: Baugesuch 2008-0064 vom 8. Februar 2008 (Ausführungsbewilligung am 18.8.2008)
Projektänderung 2008-0064/3 vom 25. September 2008 betreffend Verschiebung Attikageschoss und Aufhebung von 7 Abstellplätzen (BR 06/4898)
- Haus B: Baugesuch 2008-0064/C vom 25. September 2008 (BR 06/4950)
- Haus C: Baugesuch 2008-0481 vom 21. Oktober 2008 (BR 06/4954)

Zwischen der npg und der Stadt Bern wurde am 12. September 2007 eine Vereinbarung abgeschlossen, welche für die Erstellung der Wohnhäuser A und B auf dem Baurechtsgrundstück Bern-GbbL Nr. 06/4898 die Sicherstellung der erforderlichen Abstellplätze für Motorwagen regelt (Art. 50 ff BauV) und das Vorgehen für die nachträgliche Erstellung von Abstellplätzen festlegt (Konventionenbuch der Stadt Bern 1/23). Aufgrund der Projekterweiterung bzw. -änderung wird diese Vereinbarung samt den dazugehörenden Plänen hinfällig und durch die vorliegende Vereinbarung ersetzt.

Die vorliegende Vereinbarung bezweckt die Sicherstellung der Voraussetzungen von Artikel 54 BauV, d.h. der Bedingungen, welche das Abweichen von der Bandbreite für Abstellplätze rechtfertigen. Im Weiteren regelt sie das Vorgehen für den Fall, dass die Voraussetzungen von Artikel 54 BauV für die npg oder für die wok nicht mehr gegeben sind oder dass die Benutzungsvorschriften gemäss Ziffer 4 nicht eingehalten werden.

2. Projektierung der Abstellplätze für Motorwagen

Nach der Vorgabe des kantonalen Rechts (Art. 49 ff BauV) müsste die npg 33 und die wok 35 Abstellplätze für Motorwagen erstellen (Grundlage: Parkplatznachweis Baugesuche). Die dafür benötigte Fläche ist durch das Einstellhallenprojekt (Etappen 1 + 2) gemäss Detailplan 1 nachgewiesen (Beilage 1 zu dieser Vereinbarung).

Die npg und die wok verpflichten sich, je einzeln eine der im Detailplan 1 nachgewiesenen Bauetappen der Einstellhalle auf eigene Kosten zu realisieren, falls betreffend die jeweilige Gesellschaft eine nachträgliche Erstellungspflicht gemäss Ziffer 7 eintritt und im Zeitpunkt der Erstellungspflicht nicht eine andere, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Abstellplatzlösung möglich ist.

3. Vorgesehene Zahl von Abstellplätzen

Abweichend von den kantonalen Vorgaben und in Anwendung von Artikel 54 BauV erstellt die npg statt der vorgeschriebenen 33 lediglich 6 und die wok statt 35 lediglich 8 Abstellplätze gemäss Verfügung der Baubewilligungsbehörde am Standort, welcher im Detailplan 2 ausgewiesen ist (Beilage 2 zu dieser Vereinbarung).

4. Benutzungsvorschriften

- 4.1 Die 14 Abstellplätze dürfen grundsätzlich nur als Besuchendenparkplätze genutzt werden (4 davon als Carsharing-Standplätze gemäss Ziffer 5). Das heisst, dass die 14 Abstellplätze nicht von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnsiedlung Burgunderstrasse benutzt werden dürfen.

- 4.2 Die npg und die wok können je für ihre Bewohnenden in folgenden Situationen Ausnahmen von den Benutzungsvorschriften gewähren: Sofern einzelne Bewohnerinnen und Bewohner aus gesundheitlichen oder beruflichen Gründen auf den Gebrauch eines Motorwagens angewiesen sind, wird die npg bzw. die wok ihnen die ausschliessliche Nutzung eines Abstellplatzes bewilligen, solange die gesundheitlichen bzw. die beruflichen Gründe dies rechtfertigen. Die npg und die wok sind befugt, zeitgleich je bis zu 3 Abstellplätze für die ausschliessliche Nutzung durch eine Bewohnerin oder einen Bewohner zur Verfügung zu stellen. Die Benutzung des Parkplatzes im Rahmen der Bewilligung gilt nicht als Verstoß gegen die Benutzungsvorschriften für die Besuchendenparkplätze. Wok und npg verpflichten sich, die Kriterien bezüglich der Nutzung aus beruflichen Gründen im Mietvertrag näher zu definieren sowie Anordnungen zu treffen, welche sicherstellen, dass die ausschliessliche Nutzung auf 3 Abstellplätze beschränkt bleibt.
- 4.3 Die npg und die wok sind je für ihre Wohnbauten verpflichtet, für die Einhaltung der Parkplatzbenutzung im Sinne von Ziffer 4.1 und 4.2 zu sorgen. Zu diesem Zweck erlassen sie entsprechende Benutzungsvorschriften und Verhaltensregeln für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Gesellschaften verpflichten sich zudem, den Mieterinnen und Mietern, welche die Vorschriften nicht einhalten, den Mietvertrag innert 3 Monaten zu kündigen.
- 4.4 Die npg und die wok sind verpflichtet, jährlich einen Bericht über das Einhalten der Benutzungsvorschriften zu verfassen und diesen der Baupolizeibehörde der Stadt Bern sowie der zuständigen Quartierorganisation (Südquartierleist) zuzustellen. Es steht npg und wok frei, einen gemeinsamen Bericht zu verfassen.

5. Antrag für einen Carsharing-Fahrzeugstandplatz

Die npg und die wok verpflichten sich, bei einem Anbietenden von Carsharing-Fahrzeugen (z.B. Mobility) auf Dauer je zwei Fahrzeugstandplätze zu beantragen. Die Antwortschreiben der Anbietenden, insbesondere bei Ablehnung des Antrags, sind der Baupolizeibehörde der Stadt Bern vorzulegen.

6. Sicherstellung der Benutzungsvorschriften

Die Stadt Bern verlangt folgende Sicherstellungen:

- 6.1 Errichtung einer Bauverbotsdienstbarkeit: Zwischen der Stadt Bern und der npg bzw. der wok wird je ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, in welchem die npg ihr Grundstück Bern-Gbbl. Nr. 06/4898 und die wok ihr Grundstück Bern-Gbbl. Nr. 06/4954 zu Gunsten der Stadt mit einer Bauverbotsdienstbarkeit belastet. Der Umfang der Bauverbotsdienstbarkeit entspricht der Dimension des Einstellhallenprojekts gemäss Detailplan 1.
- 6.2 Errichtung eines Schuldbriefs: Die npg und die wok hinterlegen bei der Stadt Bern (Wertschriftendienst der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik) je einen unbelehnten Schuldbrief pro Grundstück im zweiten Rang, im Nachgang zu den Sicherstellungen der Baurechtszinse. Die Schuldbriefe lasten betreffend npg auf dem Grundstück Bern-Gbbl. Nr. 06/4898 (Fr. 130'500.00) sowie auf dem Grundstück Bern-Gbbl. Nr. 06/4950 (Fr. 104'400.00) und betreffend wok auf dem Grundstück Bern-Gbbl. Nr. 06/4954 (Fr. 234'900.00). Sie dienen der Sicherung der nachträglichen Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Fr. 8'700.00 pro fehlender Abstellplatz).

Die Schuldbriefe werden als Faustpfand verpfändet und dienen ausschliesslich zur Sicherstellung von Forderungen aus dem vorliegenden Vertrag. Eine Verwertung der Schuldbriefe für anderweitige Ansprüche der Stadt Bern an die übrigen Vertragsschliessenden ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadt Bern verpflichtet sich, sofern die Einstellhallen erstellt werden – zur Finanzierung derselben – die bei ihr hinterlegten Schuldbriefe der den Bau finanzierenden Gläubigerin auszuhändigen, insoweit eine Ersatzvornahme durch die Stadt vollständig ausgeschlossen werden kann.

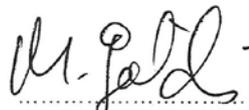
- 6.3 Anmerkung im Grundbuch: Die mit der Baubewilligung verfügte Auflage, dass zusätzliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden müssen, wenn die Voraussetzungen für das Abweichen von der normalerweise notwendigen Anzahl Abstellplätze nicht mehr gegeben sind, ist als Anmerkung auf den Grundstücken Bern-Gbbl. Nr. 06/4898, 06/4950 sowie Nr. 06/4954 im Grundbuch einzutragen. Die Baubewilligungsbehörde wird diesen Revers zur Eintragung ins Grundbuch anmelden.
- 6.4 Der Baubeginn der Wohnhäuser darf erst erfolgen, wenn der Schuldbrief und die Dienstbarkeit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet sind. Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung dieser Dokumente gehen zu Lasten der npg und der wok.

7. Pflicht zur nachträglichen Erstellung der Abstellplätze durch die npg und/oder die wok

- 7.1 Sofern Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnsiedlung Burgunderstrasse wiederholt Motorwagen im Perimeter gemäss Detailplan 3 (Beilage 3 zu dieser Vereinbarung) abstellen, ohne dass sie über eine Bewilligung gemäss Ziffer 4.2 verfügen, gilt dies als missbräuchlich. Wird der Baupolizeibehörde ein Missbrauch angezeigt, so muss npg bzw. wok beweisen, dass die Motorwagen nicht von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern abgestellt worden sind. Beide Gesellschaften haben je ein Protokoll über die eingegangenen Anzeigen und Beanstandungen zu führen und nehmen zu jeder Anzeige oder Beanstandung zu Handen der Baukontrolle unter Angabe der allfällig getroffenen Massnahmen innert 30 Tagen Stellung. Ist die Anzeige begründet, d.h. gelingt der Beweis nicht, ist die betroffene Gesellschaft verpflichtet, den rechtmässigen Zustand durch Kündigung oder anderweitig innert 4 Monaten wieder herzustellen.
- 7.2 Wird der rechtmässige Zustand durch die betroffene Gesellschaft nicht innert 4 Monaten wieder hergestellt oder häufen sich die Verstösse (pro Gesellschaft mehr als 6 Kündigungen in zwei aufeinanderfolgenden Kalenderjahren wegen Widerhandlung gegen die Parkplatzvorschriften), kann die Baupolizeibehörde der Stadt Bern verfügen, dass die betroffene Gesellschaft, gemäss Artikel 46 Absatz 2 BauG eine genügende Anzahl von Abstellplätzen gemäss Detailplan 1 auf eigene Kosten zu erstellen hat. In zeitlicher Hinsicht berücksichtigt die Stadt Bern allfällige Verzögerungen, die sich aus mietrechtlichen Behelfen der Mieterschaft ergeben, welchen die betroffene Gesellschaft gekündigt hat. Die betroffene Gesellschaft hat daraufhin innerhalb von 6 Monaten ein Baugesuch einzureichen und nach rechtskräftiger Baubewilligung die erforderliche Anzahl Abstellplätze innerhalb von 2 Jahren zu erstellen. Das Baugesuch hat den Anforderungen von Ziffer 2 zu genügen. Kommt die betroffene Gesellschaft dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Stadt Bern in Anwendung von Artikel 47 BauG (Ersatzvornahme) die Abstellplätze durch Dritte erstellen lassen und vorab die dafür vorgesehenen Sicherheiten gemäss Ziffer 6 beanspruchen. Erstellen die npg bzw. die wok die Abstellplätze auf eigene Kosten, verpflichtet sich die Stadt, den betreffenden Schuldbrief 30 Tage nach Bauabnahme der Abstellplätze herauszugeben.

wok Burgunder AG


.....
Martin Zulauf


.....
Moritz Göldi

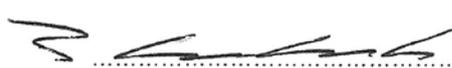
Die nachfolgenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben von der vorliegenden Vereinbarung Kenntnis genommen und stimmen den Abmachungen zu:

Parzellen Bern-Gbbl. Nr. 06/680, Nr. 06/681, Nr. 06/372
Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern


..... 29.6.09
Fernand Raval, Liegenschaftsverwalter

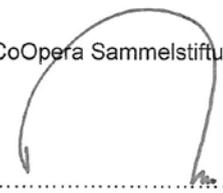
Parzellen Bern-Gbbl. Nr. 06/451 und Nr. 06/275
Je zu 1/2 Miteigentum

Gepabu Personalvorsorgestiftung, Tavelweg 23, Bern


.....
Rudolf Ursenbacher


.....
Friedrich Konrad Jenni

CoOpera Sammelstiftung PUK, Talweg 17, 3063 Ittigen


.....
M. Wegmüller

Genehmigt vom Gemeinderat der Stadt Bern
am 01. JULI 2009

Namens des Gemeinderates
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilage 1: Detailplan 1, Einstellhallenprojekt
Beilage 2: Detailplan 2 betr. 14 oberirdische Abstellplätze
Beilage 3: Plan Verbotssperimeter

10.5 Mustermietvertrag für Wohnräume



MIETVERTRAG für Wohnräume

Minergie-P-eco Haus und autofreie Siedlung Burgunder

Vermieter/in:	Eigentümerin NPG AG vertreten durch: Treuhandbüro TIS GmbH Morgenstr. 70, 3018 Bern Tel. 031 991 22 44	Mieterin, Mieter <ANSCHRIFT> (Mietpartei-Nr.: <MIETNR>) (Mehrere Personen haften solidarisch)
Liegenschaft:	<LIEGADDRESS>	
Mietobjekt:	<OBJEKT_BEZ> / <FLAECHE> m² (Liegenschaft-/Obj.-Nr.: <OBJEKT_NR>)	
Nebenträume, Mitbenützung:	Keller, Waschküche und Gemeinschaftsräumlichkeiten im Rieghaus	

1. Mietdauer und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am <BEGINN> mit einer festen Vertragsdauer bis <ENDE>. Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch um weitere 5 Jahre wenn es nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Dem Mieter, der Mieterin wird das einseitige Kündigungsrecht eingeräumt. Das heisst, dass Mietverhältnis kann unter Einhaltung einer **Kündigungsfrist von <KFRIST> Monaten** auf ein Monatsende gekündigt werden, **erstmalig auf den <MINDESTDAUER>**. Eine Kündigung auf Ende Dezember ist nicht gestattet.

Der Mieter, die Mieterin hat schriftlich, die Vermieterin mit dem amtlichen Formular, zu kündigen. Bei Familienwohnungen ist die Kündigung durch beide Ehegatten zu unterzeichnen. Kündigt die Vermieterin, ist das Kündigungsformular gesondert an den Mieter, die Mieterin und seine Ehegattin, ihren Ehegatten zu richten. Die Kündigung gilt als rechtzeitig zugestellt, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz der Gegenpartei ist oder bei der Post abholbereit vorliegt.

2. Mietzins

<KOMponenten>

Gesamter Mietzins <ZAHLBAR>, zahlbar im Voraus **CHF <BRUTTO>**

Berechnungsgrundlagen bei Vertragsabschluss

<BERECHGRUNDL>. Der Mietzins ist indexiert.

3. Es werden folgende Nebenkosten abgerechnet*

Heizungs- und Warmwasserkosten, Betrieb der Lüftung, Contracting mit EWB[†], Wasserzins, Gebühren für Kanalisation (ARA), Regenabwasser, Kehricht und Fernsehen inkl. Urheberrechte, Strom allgemein, Hauswartung und Treppenhausreinigung**, Serviceabonnement Lift, Gartenpflege**, Waschküchenbetrieb.

* nicht zutreffendes streichen

** falls nicht durch Hausverein geführt wird

† Werden Heizenergie und/oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, bezogen (sogenanntes Energie-Contracting), kann die Vermieterin die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen, die ihm vom Energielieferanten belastet werden. Die Kosten umfassen in einem solchen Fall nicht nur den Energiebezug, sondern auch die Aufwendungen für den Unterhalt, die Verzinsung und die Amortisation der Anlage. (Art. 6a VMWG)

4. Autofreies Wohnen

Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass sich das Mietobjekt in einer autofreien Siedlung befindet und verpflichtet sich deshalb, die besondere Vereinbarung betreffend „autofreies Wohnen“, die integraler Bestandteil dieses Mietvertrages ist, zu unterzeichnen. Verstösse gegen diese Vereinbarung gelten als wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung i.S. von Art. 266g des Schweizerischen Obligationenrechts.

5. Hausverein

Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass sie und ihre MitbewohnerInnen ab dem 16. Altersjahr ab dem Bezug des Mietobjektes Mitglieder des Hausvereins werden. Der Hausverein vertritt die Interessen der Bewohner und Bewohnerinnen und ist das Instrument der Selbstverwaltung i.S. des Selbstverwaltungsvertrags Siedlung Burgunder. Allenfalls vom Hausverein erhobene Mitgliederbeiträge dürfen die Höhe von Fr. 20.00 pro Mitglied nicht überschreiten.

Visum Günther Ketterer: _____

Visum Mieter, Mieterin: _____

6. Anhänge

Der Mieter, die Mieterin bestätigen, zusammen mit diesem Mietvertrag folgende Unterlagen erhalten und deren Inhalt zur Kenntnis genommen zu haben:

- Besondere Vereinbarung betreffend "autofreies Wohnen"
- Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume, NPG AG Ausgabe 2009
- Vereinbarung über die Vermeidung von Parkplatzbedarf für die Wohnsiedlung Burgunderstrasse und Beilagen
- Selbstverwaltungsvertrag (wird nachgereicht)
- Statuten Hausverein (wird nachgereicht)

Diese Anhänge bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages.

7. Schlüssel

Bei Mietantritt werden die Schlüssel gemäss Wohnungsübergabeprotokoll abgegeben.

Bern, 16. Februar 2012

Die Vermieterin:
Treuhandbüro TIS GmbH

Der Mieter, die Mieterin

Günther Ketterer

<UNTERSCHRIFT>



Besondere Vereinbarung betreffend „autofreies Wohnen“

1. Das Mietobjekt befindet sich in einer autofreien Siedlung. Die Mietpartei schliesst deshalb mit der Vermieterin die folgende Vereinbarung ab und verpflichtet sich keine Motorwagen
 - a. auf den Abstellplätzen der Liegenschaft oder
 - b. innerhalb des auf dem beiliegenden Plan gekennzeichneten Perimeters zu parkieren.
2. Dieses Abstellverbot gilt auch für sämtliche MitbewohnerInnen der Mietpartei und für Ihre BesucherInnen, die sich länger als 10 Tage ununterbrochen oder mehr als 30 Tage pro Kalenderjahr in den Mieträumen aufhalten.
3. Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass die Vermieterin und die Stadt Bern vereinbart haben, dass die Wohnsiedlung „Burgunderstrasse“ als autofreie Wohnsiedlung erstellt wird. Die Vermieterin ist deshalb von der Erstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze befreit, hat sich aber im Gegenzug verpflichtet, ein geringes Verkehrsaufkommen aus der Siedlung durch geeignete Massnahmen zu gewährleisten. Die Vermieterin hat sich verpflichtet, Mietparteien, welche die nachfolgenden Benutzungsvorschriften verletzen, nach schriftlicher Abmahnung zu kündigen.

Der Vertrag vom 1. Juli 2009, der Plan mit den 6 Abstellplätzen sowie der Plan des Verbotsperimeters liegen der vorliegenden Vereinbarung als integrierende Bestandteile bei.

4. Die Mietpartei nimmt zur Kenntnis, dass sich die Vermieterin der Stadt gegenüber verpflichten musste, bei wiederholten Verstössen gegen das Parkierungsverbot, die fehlenden Abstellplätze nachträglich zu erstellen.

Verletzen die Mietpartei, ihre MitbewohnerInnen oder BesucherInnen das Verbot und handeln sie ihm trotz schriftlicher Abmahnung zuwider, so gilt dies als wichtiger Kündigungsgrund i.S. von Art. 266g des Schweizerischen Obligationenrechts und die Vermieterin kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jedes Monatsende kündigen.

Die Vermieterin behält sich die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber der fehlbaren Mietpartei ausdrücklich vor.

5. Das Verbot bleibt auch während laufender Kündigungsfrist bestehen.
6. Die Siedlung Burgunder verfügt insgesamt über 2 Standplätze für Carsharing- Fahrzeuge.
7. In Notfällen kann die Verwaltung befristete Ausnahmegewilligungen erteilen. Die Mietpartei hat jedoch keinen Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung. Das Verbot bleibt in jedem Fall bis zur Erteilung der Ausnahmegewilligung in Kraft.

Bern, 16. Februar 2012

Die Vermieterin:
Treuhandbüro TIS GmbH

Die Mieterin, der Mieter

Günther Ketterer

<UNTERSCHRIFT>

Allgemeine Vertragsbedingungen

I Mietzins und Nebenkosten

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Mietzins</p> <p>1.1 Berechnungsgrundlagen</p> <p>1.2 Mietzinsänderungen</p> | <p>Der Mietzins wird aufgrund der tatsächlichen Kosten berechnet (Kostenmiete). Mietzinserhöhungen erfolgen nach den mietrechtlich geltenden Vorschriften.</p> |
| <p>2. Nebenkosten</p> <p>2.1 Allgemeines</p> | <p>Als Nebenkosten können die tatsächlichen Aufwendungen der Vermieterin oder eines Dritten für Leistungen belastet werden, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben trägt die Vermieterin. Die Mietpartei muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn diese ausdrücklich mit der Vermieterin vereinbart wurden.</p> |
| <p>2.2 Akontoabrechnung</p> | <p>Leistet die Mietpartei monatliche Akontozahlungen, wird jährlich über die tatsächlichen Kosten abgerechnet. Die Abrechnungsperiode endet ordentlicherweise auf den 30. April. Danach ist der Mietpartei die Abrechnung in der Regel innert 6 Monaten zuzustellen. Entsprechende Saldi sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Die Mietpartei kann Einsicht in die Nebenkostenabrechnung nehmen.</p> |
| <p>2.3 Pauschalabrechnung</p> | <p>Ist vertraglich keine Akontozahlung vereinbart, gelten die Nebenkosten als Pauschalbeträge. Die Pauschale muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen. Die Mietpartei hat das Recht, in die Unterlagen Einsicht zu nehmen.</p> |
| <p>2.4 Vorzeitiger Auszug</p> | <p>Bei Auszug während der Abrechnungsperiode werden die Kosten anteilmässig nach anerkannten Schlüsseln verteilt. Es besteht kein Anspruch auf eine vorzeitige Abrechnung.</p> |
| <p>2.5 Verteilschlüssel</p> | <p>Die Verteilung der Nebenkosten erfolgt nach folgenden Grundsätzen:
Für die Positionen Heizung/ Warmwasser werden die Kosten nach dem Kubikinhalte, allenfalls nach der Fläche der beheizten Räume aufgeteilt. Die Positionen Wasser und ARA werden nach m² Wohnfläche aufgeteilt. Die übrigen Positionen werden nach Anzahl Wohnungen aufgeteilt. In besonderen Fällen, insbesondere bei gemischter Nutzung (Wohnungen/ Geschäfte) kann der Verteilschlüssel in Abweichung obiger Grundsätze festgelegt werden.</p> |
| <h3>II Gebrauch und Unterhalt</h3> | |
| <p>3. Gebrauch des Mietobjektes</p> | <p>Das Mietobjekt darf nur für den im Mietvertrag vorgesehenen Zweck verwendet werden. Zweckänderungen sind von den Parteien schriftlich zu vereinbaren. Der Hausverein hat dabei ein Mitspracherecht, wenn seine Interessen tangiert werden.</p> |
| <p>4. Motorwagen</p> | <p>Mietobjekt befindet sich in einer autofreien Siedlung (siehe Vereinbarung autofreies Wohnen).</p> |
| <p>5. Tierhaltung</p> | <p>Wünscht die Mietpartei Haustiere zu halten, hat sie dies vorgängig dem Hausverein zu melden. Dieser darf die Bewilligung nur aus sachlichen Gründen verweigern und entziehen. Als Ablehnungsgründe gelten namentlich Belästigungen sowie die nicht tiergerechte Haltung.</p> |
| <p>6. Allgemeine Räume</p> | <p>Die Benützung allgemeiner Anlageteile richtet sich nach den entsprechenden Beschlüssen des Hausvereins, resp. nach der Hausordnung. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen bleiben vorbehalten.</p> |
| <p>7. Unterhalt</p> | <p>Die Vermieterin, resp. der Hausverein sind verpflichtet, das Mietobjekt inkl. allgemeine Räume angemessen zu unterhalten und Mängel zu beseitigen. Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind rechtzeitig anzuzeigen und mit der Mieterin sowie dem Hausverein abzusprechen. Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache im Lauf des Mietverhältnisses erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen der Mietpartei. Als kleiner Unterhalt gilt im Einzelfall ein Betrag bis Fr. 180.-. Vorbehalten bleibt das Recht der Mietpartei auf ordnungsgemässen Unterhalt zu Lasten der Vermieterin, insbesondere bei amortisierten Gegenständen.</p> |
| <p>8. Private Apparate</p> | <p>Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss in der Wohnung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet. Dies gilt auch für private Apparate, die in den</p> |

allgemeinen Räumen installiert werden. Die Vermieterin hat dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Strom- und Wasserkosten nur der Kosten verursachenden Partei belastet werden.

III Vertragsänderungen und Meldepflicht

9. Vertragsänderungen

Werden der Vertrag einseitig zu Lasten der Mietpartei geändert, bisherige Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten eingeführt, so hat dies nach den gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

10. Meldepflicht der Mietpartei

Die Mietpartei hat Änderungen der persönlichen Verhältnisse wie Heirat, Scheidung, Tod eines Ehe- resp. Lebenspartners, Änderung der Zustelladresse oder eines Ehe- resp. Lebenspartners sowie eine Veränderung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen dem Hausverein schriftlich zu melden. Die Änderung des Zivilstandes ist zudem der Vermieterin zu melden. Mitteilungen der Vermieterin, die das Mietverhältnis betreffen, gelten an der zuletzt gemeldeten Adresse als ordnungsgemäss zugestellt.

IV Änderungen und Erneuerungen

11. Durch die Vermieterin

Die Vermieterin ist verpflichtet, Erneuerungen und bauliche Änderungen mittelfristig zu planen. Sie orientiert die Mietpartei und den Hausverein über die Planung und die damit verbundenen Konsequenzen. Erneuerungen und bauliche Änderungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung der Mietpartei resp. des Hausvereins nur zulässig, wenn sie für diese zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Bei der Zumutbarkeit sind insbesondere die finanziellen Folgen für die Mietpartei zu berücksichtigen. Andererseits hat die Vermieterin ein Anrecht auf Wert- und technische Substanzerhaltung der Liegenschaft. Öffentlich-rechtliche Auflagen können jederzeit, unter Berücksichtigung der Interessen der BewohnerInnen, realisiert werden. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind der Mietpartei und dem Hausverein rechtzeitig anzuzeigen. Der detaillierte Ablaufplan der Arbeiten ist der Mietpartei und dem Hausverein vor Ausführungsbeginn mitzuteilen. Zudem hat die Vermieterin Angaben über den Zeitpunkt und das Ausmass der mutmasslichen Mietzinserhöhung zu machen. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die Mieterschaft gebührend Rücksicht zu nehmen.

12. Durch die Mietpartei

Die Mietpartei hat das Recht, Erneuerungen und Änderungen im Mietobjekt vorzunehmen, wenn diese fachgerecht ausgeführt werden und der Wert des Mietobjektes nicht vermindert wird. Beabsichtigt die Mietpartei Erneuerungen und Änderungen vorzunehmen, so muss sie dies vor Ausführung der Arbeiten der Vermieterin detailliert unterbreiten. Ist die Vermieterin damit einverstanden, ist dies schriftlich in einer Vereinbarung festzuhalten. Bei Ausführung der Arbeiten ist auf die anderen Mietparteien Rücksicht zu nehmen. Umfangreiche Arbeiten sind zudem analog Art. 10 den anderen Mietparteien resp. dem Hausverein mitzuteilen. Bei Erneuerungen und Änderungen, die auch allgemeine Räume tangieren, ist zudem der Hausverein zu orientieren. Diesem steht das Recht zu, falls seine Interessen tangiert werden, bei der Vermieterin die Änderung resp. Nichtbewilligung von verlangten Erneuerungen und Änderungen zu beantragen. Können sich die Parteien über eine Erneuerung oder Änderung nicht einigen, rufen sie eine gemeinsam zu bestimmende Vermittlungsperson an. Diese unterbreitet einen Einigungsvorschlag, der von allen Parteien als verbindlich anerkannt wird. Für Eingriffe, die ein Baugesuch erfordern, ist in jedem Fall eine Fachperson beizuziehen. Ein allfälliges Baugesuch wird von der Vermieterin eingereicht. Die daraus entstehenden Kosten trägt die Mietpartei. Für Schäden, die durch unsachgemässe oder vertragswidrige Eingriffe entstehen, haftet die Mietpartei und die Vermieterin kann sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vorbehalten. Von der Vermieterin schriftlich bewilligte wertvermehrende Investitionen werden innert zehn Jahren abgeschrieben. Beim Auszug vor Ablauf der Amortisationsfrist verpflichtet sich die Vermieterin, die Mietpartei anteilmässig zu entschädigen. Ausgenommen von dieser Regel sind Oberflächenbehandlungen und mobile Einrichtungen. Möglich sind insbesondere:

- Änderung der Raumaufteilung als Anpassung der Raumstruktur an ändernde Wohnbedürfnisse. Grundrissveränderungen mittels Durchbrüchen, Einbau, Verschieben oder Entfernen nichttragender Teile
- Änderungen an Oberflächen Individuellen Präferenzen bei den Oberflächen wie Anstrichen, Bodenbelägen, Wandbelägen, Decken (Täfer etc.) soll Rechnung getragen werden.
- Einbau von zusätzlichen Apparaten (Küche, Bad, Waschmaschine), wobei elektrische und sanitäre Anschlüsse durch Fachleute vorzunehmen sind.
- Gestaltung des individuellen Aussenbereichs neben der selbstverständlichen Freiheit der Möblierung und Bepflanzung sollen auch feste individuelle Einrichtungen möglich sein.
- Gestaltung der gemeinsamen Teile der Umgebung, der Gemeinschaftsanlagen und der Keller-

räume im Rahmen der Beschlüsse des Hausvereins.

Nicht gestattete Erneuerungen und Änderungen sind u.a.:

- Veränderungen der Tragkonstruktion, des Daches und der Fassaden
- Eingriffe in das bestehende Installationsnetz
- Veränderung der festen Einrichtungen.

V Untermiete

13. Allgemeines

Die Mietpartei kann die Sache ganz oder teilweise untervermieten. Sie orientiert vorgängig schriftlich die Vermieterin und den Hausverein. Ist die Vermieterin mit der Untervermietung nicht einverstanden, muss sie innert 14 Tagen unter Angabe der Gründe schriftlich Stellung nehmen. Dem Hausverein steht innert gleicher Frist ein Einspruchrecht zu.

Die Person in Untermiete wird mit ihrem Einzug ins Mietobjekt Mitglied des Hausvereins.

Die Mietpartei ist dafür besorgt und haftet dafür, dass die Vereinbarung betreffend „autofreies Wohnen“ auch von der Person in Untermiete unterzeichnet und eingehalten wird.

14. Zustimmungsverweigerung durch die Vermieterin

Die Vermieterin kann die Zustimmung nur verweigern, wenn

- die Mietpartei sich weigert, die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zum Hauptmietvertrag missbräuchlich sind
- der Vermieterin aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn durch die Untervermietung die Wohnung zweckentfremdet wird.
- die Person in Untermiete nicht bereit ist, die Vereinbarung betreffend „autofreies Wohnen“ zu unterzeichnen.

VI Zutrittsrecht / Schlüssel

15. Zutrittsrecht

Bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen ist die Mietpartei verpflichtet, den Schlüssel bei einer Person ihrer Wahl zu hinterlegen. Name und Adresse der Vertrauensperson sind der Vermieterin bekannt zu geben.

16. Schlüssel

Zusätzliche Schlüssel dürfen nur mit der Erlaubnis der Vermieterin angefertigt werden. Sie sind beim Auszug ohne Entschädigung der Vermieterin zu überlassen. Ohne schriftliche Zustimmung der Mietpartei ist die Vermieterin nicht berechtigt, über einen Schlüssel zum Mietobjekt zu verfügen.

VII Beendigung des Mietverhältnisses

17. Formelles

Kündigung der Mietpartei wie der Vermieterin haben die gesetzlichen Formvorschriften zu beachten. Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Vermieterin eintreffen. Fehlt die Unterschrift eines Ehepartners, so hat die Vermieterin eine angemessene Nachfrist zur Behebung des Mangels zu setzen.

18. Kündigung durch die Vermieterin

Die Vermieterin kann den Vertrag vorzeitig kündigen, wenn die Mietpartei im Zahlungsrückstand ist. Die Vermieterin kann nach vorheriger Anhörung des Hausvereins den Vertrag ebenfalls vorzeitig kündigen, wenn

- sich die Mietpartei krass mietvertragswidrig verhält, namentlich
- trotz schriftlicher Mahnung ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist
- wichtige Gründe vorliegen.

19. Vorzeitige Rückgabe Der Mietsache

Wird das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vertraglichen Fristen aufgelöst, so haftet die Mietpartei längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Die Mietpartei kann sich von dieser Haftung befreien, wenn sie eine zumutbare und solvente Person stellt, die bereit ist, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Die Mietpartei hat die vorzeitige Kündigung auf Ende eines Monats sowohl der Vermieterin, wie dem Hausverein mindestens 30 Tage vor dem Kündigungstermin schriftlich zuzustellen. Erhält die Vermieterin gleichzeitig Ersatzangebote von der Mietpartei und dem Hausverein, so hat sie bei Gleichwertigkeit der Angebote dasjenige des Hausvereins zu berücksichtigen. Die ausziehende Mietpartei ist jedoch von ihren Verpflichtungen befreit, wenn ihr Ersatzangebot ob

ektiv ebenfalls annehmbar war. Die Vermieterin hat innert 14 Tagen seit dem Empfang der Ersatzangebote der Mietpartei, resp. dem Hausverein allfällige Ablehnungsgründe schriftlich mitzuteilen. Hält sie diese Frist nicht ein oder erfolgt die Ablehnung grundlos, so ist die ausziehende Mietpartei auf denjenigen Zeitpunkt aus dem Vertrag entlassen, auf den die Ersatzpartei den Mietvertrag angetreten hätte. Bietet die Mietpartei das Mietobjekt vorzeitig zur Rückgabe an, hat die Vermieterin dieses entgegenzunehmen, zu prüfen und Mängel sofort zu melden. Die Geltendmachung von Mietzinsforderungen bleibt der Vermieterin vorbehalten.

VIII Übergabe / Rückgabe des Mietobjekts

20. Übergabe Die Vermieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben. Wurde bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Protokoll erstellt, so ist dieses der einziehenden Mietpartei zu übergeben. Der Mietpartei steht das Recht zu, nach der Übernahme des Mietobjektes innert 14 Tagen eine ergänzende Mängelliste zu erstellen.
21. Rückgabe Das Mietobjekt ist geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln spätestens am ersten Werktag (der Samstag gilt nicht als Werktag) nach Beendigung des Mietverhältnisses um 12 Uhr zurückzugeben. Mietpartei und Vermieterin nehmen gemeinsam ein Protokoll auf, das den Zustand der Wohnung und die allfällige Haftung der Mietpartei für Übernutzungen festhält. Nach Aufnahme des Protokolls können nur noch sog. versteckte Mängel geltend gemacht werden. Diese sind der Mietpartei innert 14 Tagen seit der Abgabe zu melden.

IX Schlussbestimmungen

22. Gerichtsstand / Ergänzendes Recht Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Im übrigen gelten die Vorschriften des Mietrechtes (OR Art. 253 ff).
23. Besondere Vereinbarungen Diese sind unter Ziff. 24 der allgemeinen Bestimmungen oder separat festzuhalten.

Art 6a VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen)**Art. 6a Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale**

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen⁴.

Art. 266g Obligationenrecht

III. Ausserordentliche Kündigung

- ¹ Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.
- ² Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.

10.6 Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Dokumentation BSR



Haus A (mit grafischer, bearbeiteter Begrünung)

Zusammenfassung

Mit der 2010 fertig gestellten Wohnsiedlung Burgunder in Bern-Bümpliz werden die Ziele einer nachhaltigen Quartierentwicklung konsequent umgesetzt. Die ganze Siedlung ist autofrei. Die zwei Häuser A und B mit 40 kostengünstigen Mietwohnungen sind nach dem Standard Minergie-P-ECO zertifiziert. Ökologische und ökonomische Aspekte verbinden sich mit den sozialen und kulturellen Dimensionen der Nachhaltigkeit: Raumqualitäten, Flexibilität und Anpassbarkeit, Mieterpartizipation, gemeinschaftliches Hofhaus. Wie erste Auswertungen der Planungswerte zeigen, wird der Zielwert (Betriebsenergien, Graue Energie, Mobilität) von 440 MJ/m²a nicht erneuerbarer Primärenergie deutlich erreicht. Die Siedlung Burgunder ist damit nicht nur die erste autofreie Wohnsiedlung der Schweiz, sondern auch klar 2000-Watt- und 1-Tonne-CO₂-kompatibel.

Pläne: © BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG, Bern
 Fotos: © Alexander Gempeler, Bern
 Möbel: © eigenwert, Worb

Objektdaten

Objekt
 Wohnsiedlung Burgunder, Burgunderstrasse 93 / 97 / 99, 3018 Bern, www.gruener-wohnen.ch

Planung
 Wettbewerb 2006 / Planung 2006 – 2008 / Ausführung 2008 – 2010
 Bezug 1. Etappe (Haus A) Februar 2010, 2. Etappe (Haus B) November 2010

Bauherrschaft
 npg AG für nachhaltiges Bauen, Morgenstrasse 70, 3018 Bern, www.npg-ag.ch

Architektur
 BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG, Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25,
 Fon 031 340 35 35, mail@bsr-architekten.ch, www.bsr-architekten.ch
 Mitarbeit: Hanspeter Fasnacht, Theo Gurtner, Bruno Hari, Stefan Schärer, Peter Raaflaub,
 Hanspeter Bürgi

Fachplaner
 Gebäudetechnik: Dr. Eicher+Pauli AG, Bern
 Bauingenieur: Bächtold + Moor AG, Bern
 Bauphysik: B+A Bauphysik, Bern
 Landschaftsplanung: David Bosshard, Bern

Label
 Minergie-P-ECO (BE-012-P-ECO und BE-013-P-ECO)

Gebäudekosten Häuser A und B
 BKP 1-9: Fr. 11.5 Mio., inkl. Haustechnik; BKP 1-5: Fr. 3'200.-/m² HNF (SIA 416)

Nutzung
 40 Wohnungen (Haus A 22, B 18), GF: 5'120 m², HNF: 3'440 m²

Gebäudetechnik
 Erdsondenwärmepumpe (Contracting),
 Fotovoltaik (Contracting, in Planung)

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG
 Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Schlüsselbegriffe

Ökologie: Standard Minergie-P-ECO, autofreies Wohnen (erste realisierte autofreie Wohnsiedlung in der Schweiz)

Ökonomie: Günstige Mietwohnungen

Gesellschaft: Mitwirkung der Nutzer/innen, teilweise Selbstverwaltung über Hausverein, Ästhetik der Nachhaltigkeit

Nachhaltige Quartierentwicklung

2000-Watt-kompatibel (Erreichung Zielwert Primärenergie nicht erneuerbar von < 440 MJ/m²a) und 1-Tonne-CO₂-kompatibel

Projektbeschreibung

Die neue Wohnsiedlung in Bern-Bümpliz schliesst im Norden und Westen an ein traditionelles kleinmassstäbliches Wohnquartier an und wird südöstlich von der Bahnlinie Bern-Freiburg und nordöstlich von einem alten Fabrikareal begrenzt. Die Baugesellschaft für nachhaltiges, partizipatives und gemeinnütziges Bauen npg AG realisierte in zwei Häusern 40 kostengünstige Mietwohnungen.

Zusammen mit dem dritten Gebäude (welches mit ähnlichen Zielsetzungen von der WOK Burgunder AG gebaut wird) bilden die Stadthausereihen einen gemeinsamen Zugang- und Aufenthaltshof. Das bestehende Hofhaus bleibt im Zentrum als Teil der Kulturgeschichte des Quartiers erhalten und wird im Erdgeschoss als gemeinschaftliche Zone und Kinderkrippe genutzt. Das Wohnungsangebot mit 1½, 2½, 3½, 4½ und 5½-Zimmern eignet sich ebenso für Familien wie auch für andere Formen gemeinschaftlichen und altersgerechten Wohnens.

Die Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung sind konsequent auf allen Ebenen – also gesellschaftlich, ökonomisch und ökologisch – umgesetzt: Die beiden Häuser sind nach dem Standard Minergie-P-ECO gebaut und zertifiziert. Einfache Bauvolumen, klare Typologie und Raumqualität, logische Systemtrennung, Materialechtheit und gebrauchstauglicher Ausbau sind Merkmale. Mitgestaltungsmöglichkeiten der (Erst-)Mietenden werden durch partizipative Prozesse ermöglicht. Die dereinst vollständige Fassadenbegrünung mit wilder Rebe vermittelt ein sich jahreszeitlich veränderndes Bild und thematisiert Fragen einer nachhaltigen Ästhetik.

Die Zielsetzungen der Siedlung Burgunder umfassen sämtliche Dimensionen der Nachhaltigkeit: Ökologische, ökonomische und gesellschaftlich-kulturelle. Eine erste Erfolgskontrolle zeigt, dass die Siedlung Burgunder im Nachhaltigkeitsdiagramm und bei der Überprüfung nach dem SIA Effizienzpfad Energie sehr gute Werte erreicht.

Der Zielwert von 440 MJ/m²a an nicht erneuerbarer Primärenergie wird klar erreicht, ebenso die Zielwerte für die gesamte Primärenergie und die Treibhausgasemissionen. Die Siedlung Burgunder ist damit nicht nur die erste autofreie Wohnsiedlung der Schweiz, sondern auch klar 2000-Watt-kompatibel und 1-Tonne-CO₂-kompatibel!

Literatur und Quellen

Wohnen 5/2010, S. 12ff: „Warum sollen wir so nah am Bahnhof Parkplätze bauen?“. Organ Schweizerischer Verband für Wohnungswesen. Zürich, Mai 2010

Hanspeter Bürgi, Bruno Hari: Wohnsiedlung Burgunder, Bern: Autofrei und Minergie-P-ECO: Ein 2000-Watt-kompatibles Siedlungs- und Gebäudekonzept. In: 16. Status-Seminar „Forschen und Bauen im Kontext von Energie und Umwelt“, ETH Zürich, September 2010

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG
 Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



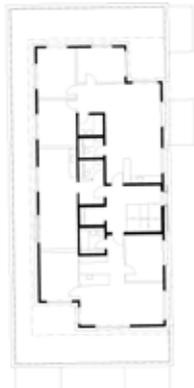
Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Haus A und B) 1:1000: Haus A / 1. Etappe, Haus B / 2. Etappe, bestehendes Hofhaus der npg
Haus C / 3. Etappe der WOK Burgunder

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch

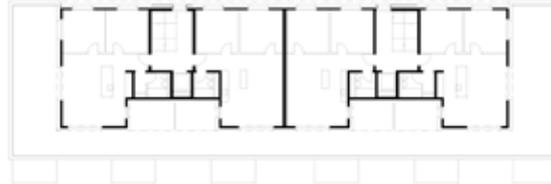


Gesamtsituation mit Grundriss Erdgeschoss und Umgebungsgestaltung (ohne Massstab)

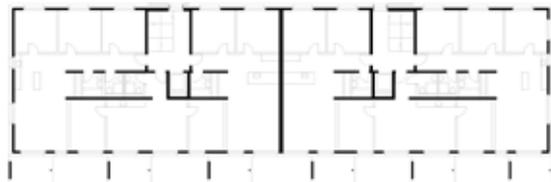
Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Grundriss Attika 1:500



Grundriss 1./2. Obergeschoss 1:500



Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgli Schärer Raaflaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Südwestfassade Haus B / Haus A 1:500



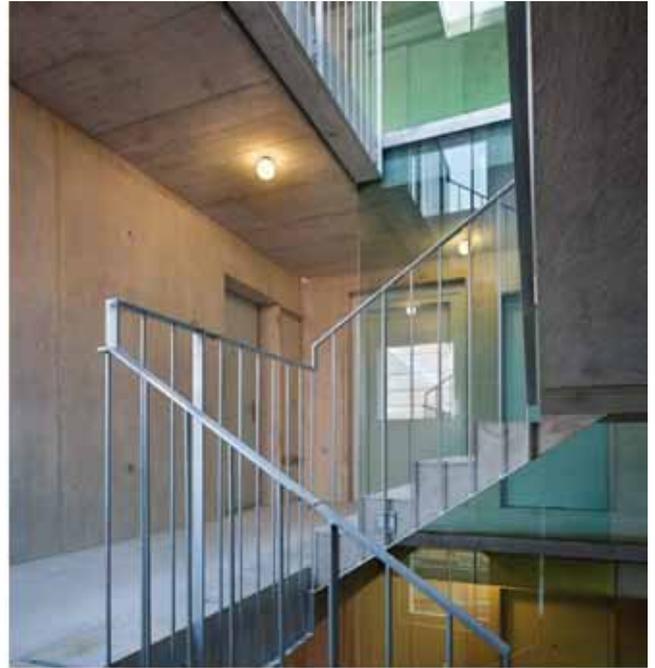
Nordostfassade Haus A 1:500

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgli Schärer Raaflaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Aussenansicht Balkonturm BSR_07_1007_AF002



Innenansicht Treppenhaus BSR_07_1007_AF005

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgi Schärer Raafaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Innenansicht Wohnung 2, Obergeschoss BSR_07_1007_AF016.2



Innenansicht Wohnung Attika BSR_07_1007_AF011

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgi Schärer Raafaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Innenansicht Wohnung Küche Attika BSR_07_1007_AF012



Innenansicht Küche 2. Obergeschoss BSR_07_1007_AF014

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgi Schärer Raafaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



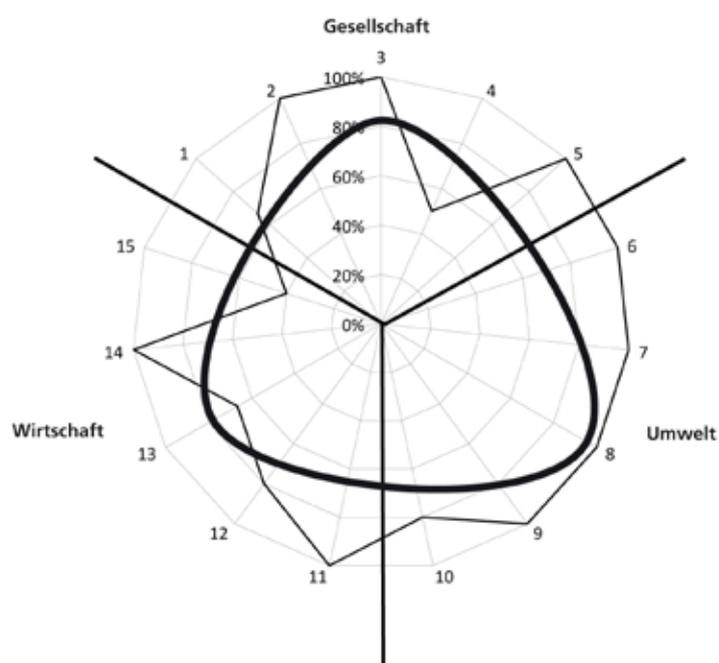
Innenansicht Wohnung 2. Obergeschoss BSR_07_1007_AF015



Innenansicht Küche Haustechnikzentrale BSR_07_1007_AF017

Autofreie Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz

BSR Bürgi Schärer Raafaub Architekten sia AG
Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25, www.bsr-architekten.ch



Legende Nachhaltigkeitsdiagramm

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Vergabeverfahren | 10 Landverbrauch |
| 2 Anbindung ÖV | 11 Ausnützungsziffer |
| 3 Durchmischung | 12 Kosten der Nutzfläche |
| 4 Öffentliche Zugänglichkeit | 13 Verhältnis GF ober-/unterirdisch |
| 5 Ausstrahlung auf das Umfeld | 14 Verhältnis NF/GF |
| 6 Betriebsenergie | 15 Standortqualität |
| 7 Verhältnis Stehplätze Langsam-/Autoverkehr | |
| 8 Nutzung regenerativer Energien | |
| 9 Massnahmen graue Energie | |

Nachhaltigkeitsdiagramm Wohnsiedlung Burgunder, Bern-Bümpliz
 Beurteilung BSR Architekten auf Grundlage: Bauen für die 2000-Watt Gesellschaft, Stand der Dinge.
 Zürich, Stadt Zürich, Novatlantis, Hochparterre, 2010

10.7 Siedlung Burgunder, Gebäude Burgunderstrasse 95 «Altbau», Dokumentation AGW

Siedlung Burgunder, Gebäude Burgunderstrasse 95 „Altbau“, 3018 Bern

Planung

Projekt 2009 / Ausführung 2010 - 2011

Bezug Januar / März 2011

Bauherrschaft

npg AG für nachhaltiges Bauen, Morgenstrasse 70, 3018 Bern

Entwurf und Realisierung

Werkgruppe agw, Weyermannsstrasse 28, 3008 Bern

www.werkgruppe.ch

Lorenz Frauchiger / Stefan Gysel / Martin Zulauf

Fachplaner

Bauingenieur: Anton Graf, Bern

HLK: Züllig, Riederer + Partner, Bremgarten

Sanitär: Grünig + Partner AG, Liebefeld

Elektro: Elektroplanung Schneider AG, Münchenbuchsee

Bauphysik: Grolimund + Partner Bern

Landschaftsplanung: David Bosshard

Energiestandard

Minergie-Standard für Umbauten

Kennzahlen

Geschossfläche GF SIA 416 627 m²

Energiebezugsfläche 599 m²

Gebäudevolumen SIA 416 2'354 m³

Gebäudekosten

BKP 2: Fr. 1.516 Mio 644.-/ m³(SIA 416)

BKP 1-9: Fr. 1.600 Mio 680.-/ m³(SIA 416)

BKP 1-9: Fr. 2'552.- /m² GF (SIA 416)

Nutzung

2	Kinderkrippen Gruppen
1	2-Zimmerwohnung
1	3-Zimmerwohnungen
1	Gemeinschaftsraum der Siedlung

Gebäudetechnik

Luft-Wasser-Wärmepumpe + thermosolare Kollektoren 8m²
und dezentrale Lüftungsanlagen pro Einheit.



Situation

Der Riegbau als letzter Zeuge der einstigen Bebauung des Areals bildet nun das Zentrum der neuen Siedlung und zioniert durch seine Lage deren Aussenräume in verschiedene Nutzungsbereiche. Mit der Kinderkrippe „KITA BURGUNDER“ und dem Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung sind in dem charaktervollen Altbau zwei zentrale Nutzungen im Erd- bzw. 1.Obergeschoss untergebracht. Das 2.Obergeschoss wird neu mit zwei Wohnungen besetzt.

Baubeschrieb

Die Instandstellungsarbeiten am Gebäude verlangten nach einer klaren Haltung bezüglich Ausbaustandard und Dämmung der Gebäudehülle. In enger Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft entstand ein Sanierungskonzept für den nicht inventarisierten, jedoch charaktervollen Altbau, bei dem die Kriterien von Minergie erfüllt und die Haustechnik vollständig erneuert werden konnten. Dank einer intensiven Planung gelang es, dem Haus und seinen Innenräumen den Charakter und die Ausstrahlung als Altbau zu bewahren. Im Keller des Nordanbaus (Rest vom Gebäude ist nicht unterkellert) wurde die Technikzentrale installiert. Darüber entstand im Erdgeschoss durch Herausnahme einer Trennwand ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung. Eine durchgehende Innendämmung, neue Fenster und die Installation einer Kleinküche garantieren eine unabhängige Nutzung übers ganze Jahr. Der Boden Erdgeschoss im Hauptgebäude wurde abgebrochen und neu, dank Absenkung, mit einer zeitgemässen Feuchte- und Wärmedämmung versehen. Durch den Einbau von neuen Sanitäreinrichtungen und Kleinküchen sowie dem Ersatz aller Fenster entstanden in den beiden unteren Geschossen zwei unabhängige Gruppenbereiche der KITA BURGUNDER. Das 2.Obergeschoss wird neu über eine Aussentreppe erschlossen. Die Längsteilung des Grundrisses ermöglichte den Einbau von zwei gleichwertig ausgerichteten Wohnungen, in deren Zentrum anstelle der alten Treppenöffnung die beiden Nasszellen untergebracht wurden. Über eine interne Treppenverbindung wurde die Westwohnung bis ins Dach um eine Galerienutzung erweitert und profitiert so von der Grosszügigkeit einer zweigeschossigen Wohnung. Das Dach wurde vollständig erneuert, zwischen den Sparren gedämmt und mittels Unterdach, Hinterlüftung und neuen Biberschwanzziegeln auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Dank sorgfältigem Umgang mit den bestehenden Bodenbelägen und deren Schutz während der Bauzeit konnten diese weitgehend erhalten werden und strahlen zusammen mit den erhaltenen Schreinerarbeiten auch heute noch das innenräumliche Ambiente des Altbaus aus.

Minergiestandard für Umbauten

Dank der kompakten Gebäudeform und der konsequenten Innendämmung der Hülle sowie dem Einsatz einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, konnte der Minergiestandard für Umbauten erreicht werden. Neben der Installation von 8m² thermosolaren Kollektoren zur Aufbereitung des Warmwassers wurden alle Einheiten mit dezentralen Komfortlüftungen ausgerüstet.

Siedlung Burgunder, Gebäude Burgunderstrasse 95 „Altbau“, 3018 Bern



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



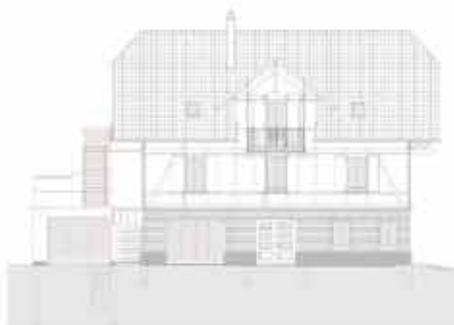
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



QUERSCHNITT

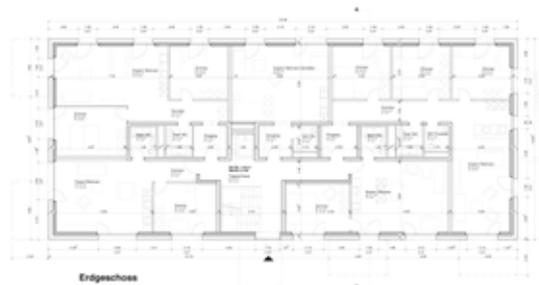
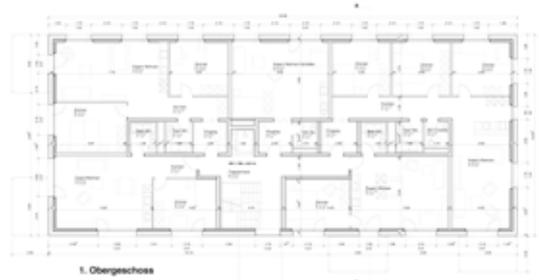


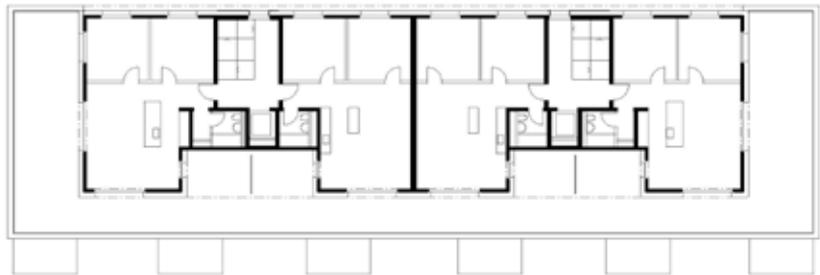
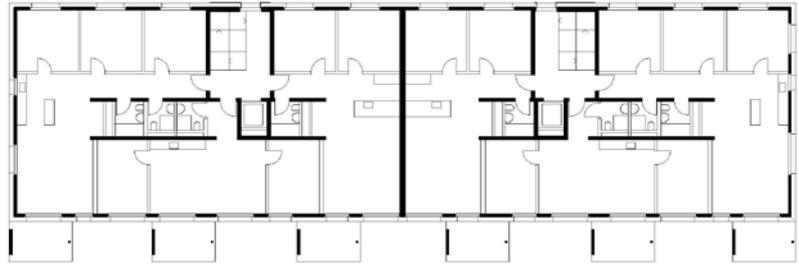
WESTFASADE

10.8 Architekturpläne

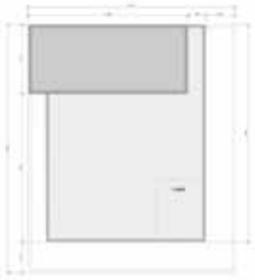


Wandlungsgeschichte des Objekts			
1970-1975: Umbau			
Projektant	Prof. Dr. Hans-Joachim Lauth	Architekt	1970-1975
Planer	Stadtbauamt	Architekt	1970-1975
Bauherr	Städt. Bauamt	Architekt	1970-1975
Baujahr	1970-1975	Baujahr	1970-1975
Bauart	Umbau	Bauart	Umbau





Bauherr: BAUVERBAND DER GEMEINSCHAFTEN	
Projektname:	Neubau eines Wohnhauses
Standort:	12345 Musterstraße, 12345
Architekt:	12345 Musterstraße, 12345
Datum:	12.12.2023
Blatt:	1 von 1



Dachaufsicht



Haus A



HAUS B



1. Obergeschoss

HAUS A

11 IMPRESSUM

Herausgeber

npg AG für nachhaltiges Bauen
Morgenstrasse 70
3018 Bern

Autoren

Günther Ketterer, Martin Zulauf, Hanspeter Bürgi, Judith Safford, Susanne Vögeli, Stefan Geissbühler, Hans Stucki

Redaktion

Daniela Nötzli, Biskuitgrafik

Gestaltung

Chau Hua, Biskuitgrafik

Fotografie

Tamara Janes



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