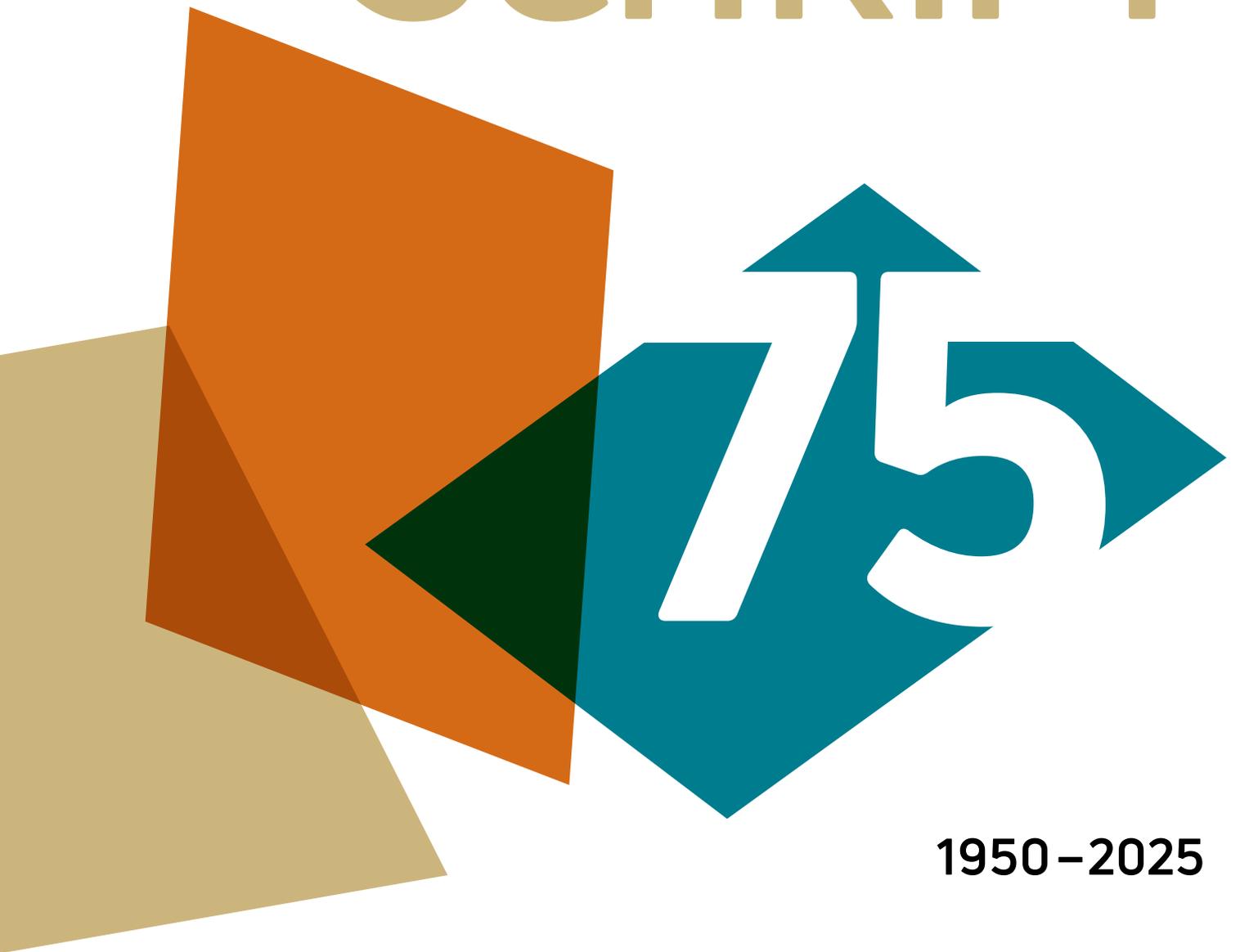


FEST SCHRIFT



1950–2025

Inhaltsverzeichnis

5	Begrüßungsworte Raphael Lanz
6	Begrüßungsworte Jürg Sollberger
8	Interview mit Ruth Guldemann und Günther Ketterer
19	Nachruf auf Günther Ketterer
20	Toni Nicolaci, neuer Präsident
22	BWG Nünenen, Vorstand und Zahlen
25	Lageplan der Etappen
26	Erste Etappe
27	Zweite Etappe
28	Zeitlinie 1946 bis 2025
30	Dritte Etappe
31	Ersatzneubau Pestalozzistrasse 95 (dritte Etappe)
33	Vierte Etappe in Planung: Bostudenzelg-Areal
34	Kurzinterviews
42	Stimmen von Mitgliedern
47	Der Berggipfel gab der Genossenschaft den Namen
52	Die BWG Nünenen in den Medien



«Die BWG Nünenen hat immer wieder Mut bewiesen»

Begrüßungsworte von Raphael Lanz,
Stadtpräsident der Stadt Thun

Wenn sich eine Tür schliesst, öffnet sich auch immer eine neue – bei der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen im übertragenen, aber auch im wörtlichen Sinne.

Die Realisierung des Ersatzneubauprojekts an der Pestalozzistrasse 95 öffnet beispielsweise 27 neue zusätzliche Wohnungstüren. Um durch neue Türen hindurchzugehen, ist immer auch eine Portion Mut gefragt. Und diesen Mut hat die BWG Nünenen immer wieder bewiesen – zuletzt mit dem Ersatzneubau statt einer Sanierung des baufälligen Gebäudes.

Ich freue mich über das lebendige Quartier, das in Thun entstanden ist und sich stets weiterentwickelt. Gratulation zum 75. Geburtstag – ich wünsche der BWG Nünenen weiterhin viele offene Türen.

Inspirierend und vorwärtsschauend als steter Weg

Welches sind die drei wichtigsten Elemente, mit denen Wohnbaugenossenschaften wie jene der BWG Nünenen die Entwicklung der Stadt prägen?

Die Entwicklung der BWG Nünenen bietet Wohnraum für alle Generationen – für junge Familien, und durch die Hindernisfreiheit der Wohnungen auch für ältere Menschen. Gleichzeitig bietet sie Grünräume in der Stadt. Die BWG Nünenen ist damit auch ein Vorbild für künftige Projekte und kann langfristig Inspiration für Bauten überall in der Stadt sein.

Welchen Stellenwert nehmen Bau- und Wohngenossenschaften in Zukunft ein – insbesondere

für die Stadt Thun und deren eigene Weiterentwicklung?

Dass das Angebot in den Wohnbaugenossenschaften erweitert wird, ist dem Thuner Gemeinderat ein zentrales Anliegen und in der Wohnstrategie der Stadt verankert. In Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften soll der gemeinnützige Wohnungsbestand zeitgemäss und zukunftsfähig erneuert und stetig weiterentwickelt werden. Wie bei der BWG Nünenen soll eine quartierverträgliche, nachhaltige und wirtschaftliche Weiterentwicklung nach innen stattfinden.

Welche Anregungen geben Sie der BWG Nünenen zu ihrem 75-Jahr-Jubiläum mit auf den weiteren Weg?

Bleiben Sie mutig! Gehen Sie weiterhin als innovative, vorwärtsschauende Genossenschaft voran und nutzen Sie Ihre Erfahrung, um neue Wege zu gestalten. Möge Ihr Engagement auch in Zukunft zu einer starken Gemeinschaft und nachhaltigen Entwicklungen beitragen.

.....
Zur Person:

Raphael Lanz (1968), aufgewachsen und wohnhaft in Thun, ist seit 2011 Stadtpräsident. Der SVP-Politiker ist seit 2014 Mitglied des Grossen Rates des Kantons Bern und seit 2024 zudem 2. Grossratsvizepräsident. Nebst der konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und der BWG Nünenen unterstützt er eine mutige und fortschrittliche Stadtentwicklung.



«Ein Daheim zu haben, ist für uns alle wichtig»

Begrüßungsworte von Jürg Sollberger, 2005 bis 2023
Präsident Regionalverband Bern-Solothurn, WBGs Schweiz

Stolze 75 Jahre ist die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen schon unterwegs – herzliche Gratulation!

Genossenschaftlich wohnen geht weit über das Bedürfnis hinaus, sich eine angenehme Atmosphäre in den eigenen vier Wänden zu schaffen. Es bedeutet gemeinschaftliches Wohnen in einer vertrauten Nachbarschaft. Stichworte wie Eingebundensein in einer Gemeinschaft, gemeinsame Verantwortung und Pflichten, Sicherheit dank Kündigungsschutz sowie tragbare Mietzinse kennzeichnen das Leben in Genossenschaften.

Solches Wohnen bietet eine Verbindlichkeit und verlangt Engagement, garantiert damit aber auch eine Heimat. Ein Daheim zu haben, ist trotz oder gerade wegen der zunehmenden Mobilität nach wie vor eine wichtige Voraussetzung für unseren Alltag und ein Teil unserer Kultur.

Künftig auch Clusterwohnungen und Generationenwohnen

Was zeichnet die BWG Nünenen aus Ihrer Sicht als langjähriger Experte im genossenschaftlichen Wohnungsbau im Besonderen aus?

Ich habe sie als zukunftsgerichtete Genossenschaft kennengelernt. Zweimal hatte ich die Ehre, in der Wettbewerbsjury für Ersatzneubauten mitzumachen. Die «Nünenen» hat das Thema Ersatzneubau mit dem Projekt Feldstrasse als erste Genossenschaft in Thun aufgegriffen. Ich plädiere dafür, dass eine grössere Genossenschaft in jedem Jahrzehnt einen Neubau realisiert und dank einem etappierten Sanierungsplan und einem breiten Angebot in verschiedenen Preissegmenten zukunftsfähig bleibt.

Was ist seit den Anfängen von Genossenschaften bis heute konstant geblieben und welche Veränderungen weisen in die Zukunft?

Trotz vieler gesellschaftlicher Veränderungen ist es vorwiegend die Kontinuität im genossenschaftlichen Engagement. Die Grundbedürfnisse wie sichere Wohnqualität in guter Nachbarschaft zu tragbaren Kosten bleiben gleich. Da wir für die Bedürfnisse der Menschen arbeiten, erweitert sich aber auch unser Angebot mit neuen Wohnformen, die den allgemeinen Wohnungsmarkt ergänzen. Zum Beispiel etwa in grossen Clusterwohnungen, also in Wohngemeinschaften mit erhöhter Individualität. Ebenso passt das Fördern von engeren Nachbarschaftsbeziehungen – wie zum Beispiel Generationenwohnen – in genossenschaftliches Gedankengut.

Was wünschen Sie den Verantwortlichen der BWG Nünenen zum 75-Jahr-Jubiläum?

Ich wünsche ihnen neben der Pflege des grossen Bestandes zugunsten der Bewohnenden insbesondere die Beibehaltung der inneren Dynamik. Auch, dass sie ihre Ressourcen und ihr Knowhow nutzen, um die Thuner Genossenschaftsszene weiterzuentwickeln.

Zur Person:

Jürg Sollberger, 1955, Architekt ETH, aus Bern, berät Wohnbaugenossenschaften und ist unter anderem Präsident Infrastrukturgenossenschaft Holliger, Vorstand Hauptstadt-Genossenschaft Bern.



STREUN



«Die Mietparteien stehen für uns immer im Mittelpunkt»

Ruth Guldemann und Günther Ketterer prägten von 2004 bis 2024 die BWG Nünenen. Zum Jubiläum ihr Rück- und Ausblick.

Zu ihrem 75-Jahr-Jubiläum präsentiert die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen ein neues Logo. Der frisch gewählte Präsident Toni Nicolaci hat das Ruder übernommen. Mit den 27 Wohnungen im Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95 ist die BWG Nünenen nun die viertgrösste Genossenschaft in Thun.



In eigener Sache

Das Interview mit Ruth Guldemann und Günther Ketterer wurde am 14. Oktober 2024 geführt – mit dem zeitlichen Blick auf das 75-Jahr-Jubiläum und den Feierlichkeiten vom 13. September 2025. Kurz darauf, am 21. November, verstarb er (siehe Nachruf auf Seite 19). Sein Wunsch war, dass wir das Interview in jedem Fall in der Festschrift publizieren – auch wenn er die Feier nicht mehr erleben würde. Gemeinsam mit ihm und Ruth Guldemann waren zum Zeitpunkt des Interviews auch bereits Konzept und Inhalte für die Festschrift festgelegt.

Fällt es Ihnen leicht, nach 20 Jahren das Zepter weiterzugeben?

Ruth Guldemann: All das fühlt sich zum Zeitpunkt des Jubiläums sehr stimmig an. Ich freue mich, dass nach so vielen Jahren neue Kräfte die Geschichte der BWG Nünenen lenken.

Günther Ketterer: Es gibt für alles einen richtigen Zeitpunkt – und das ist Jetzt.

Was stimmt für Sie nach 20 Jahren Erfahrung eher: Wohnbaugenossenschaften bieten noch heute preiswerte Wohnungen oder Immobilienbesitzer sind Abzocker:

GK: Beides ist falsch (lacht). Hilfreich wäre allerdings, wenn die veraltete Bezeichnung Bau- und Wohngenossenschaft durch eine zeitgemässe ersetzt würde – allerdings fehlt mir auch grad die passende Idee für einen geeigneten Namen.

RG: Mitnichten sind alle Liegenschaftsbesitzer gewinnorientiert, und Immobilienfirmen rechnen anders als wir. Sie handeln in der Regel auf Auftrag und fahren einen wirtschaftlicheren, auf kürzere Zeit ausgelegten Kurs als eine Genossenschaft.

GK: Bau- und Wohngenossenschaften vermieten Wohnungen je nach Alter der Gebäude zu preiswerten, jedoch kostendeckenden Mietzinsen. Wir streben keinen Gewinn an, sondern schreiben ab und investieren stetig in den Unterhalt.

RG: Jede Etappe finanziert sich bei uns selbst, und neue Projekte werden eigenständig neu finanziert. Wir konzentrieren uns auf uns und unsere Stärken. Die BWG Nünenen bietet an drei Standorten finanzierbare Wohnungen – und dies auf lange Zeit ausgelegt.



*Günther Ketterer
(1949–2024),
von 2004 bis 2024
externer Finanzberater
der BWG Nünenen
(Foto von 2014)*



*Ruth Guldemann,
von September 2004 bis
Mai 2025 Präsidentin
der BWG Nünenen*



Wohnungsnot und zu wenig günstigen Wohnraum: Diese zwei Umstände führten nach dem Ersten und vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg zur Gründung von Genossenschaften. Ist deren Zweck heute noch derselbe?

GK: Die Ziele aus jener Zeit sind für Genossenschaften im Kern dieselben: Das Wohnen muss finanzierbar sein, und mit den Liegenschaften darf weder gehandelt noch Gewinn erzielt werden.

RG: Im Vergleich zu damals sind die Wohnungsnot und der Mangel an günstigem Wohnraum weniger akut. Doch der Bedarf ist heute noch gross.

GK: Auch das Ziel, alles selbsttragend zu finanzieren, ist geblieben. Die BWG Nünenen tätigt keinesfalls Spekulationsgeschäfte.

RG: Sie ist und bleibt eine gemeinnützige Wohnbauträgerin. Die Mietzinse werden jedoch auch bei uns so ausgelegt, dass jegliche Kosten gedeckt sind und budgetierte Investitionen getätigt werden können.

Sind auch heute die Mietzinse tiefer als im Durchschnitt auf dem Markt?

GK: Um eine zukunfts- und damit überlebensfähige BWG zu bleiben, brauchen auch wir gesunde Finanzen. Darum richten sich unsere Mietzinse nach dem Markt. Allerdings dürften diese auf

«Viele Menschen verbinden, wohl unbewusst, mit dem Wort Genossenschaft veraltete Vorstellungen wie gemeinnützig, billig und für arme Leute. Aber Wohnbaugenossenschaften sind kein Teil des Sozialamtes.»

Günther Ketterer

einem etwas tieferen Niveau gerechnet sein als bei Immobilienunternehmen.

RG: Um langfristig zu bestehen, ist wichtig, dass wir die Liegenschaften regelmässig sanieren und unseren Bestand erweitern. So ist es übrigens auch in den aktuellen Statuten festgehalten.

GK: Siedlungen von Genossenschaftswohnungen sind keine Ghettos, um es etwas überspitzt auszudrücken. Zwar leben in unseren Wohnungen weniger Menschen mit Vermögen, doch mitnichten sind alle auf Sozialhilfe angewiesen oder gehören alle zur sozial schwächsten Schicht.

RG: Bei uns wohnt der einfache Mittelstand. Ich schätze, dass zwischen einem Drittel und einem Viertel der Mietenden von der Sozialhilfe abhängig ist.

Trotzdem ist oft zu hören, dass in Wohnbaugenossenschaften vor allem ärmere Leute leben.

GK: Solche Vorurteile müssen in den Köpfen endlich verschwinden. Auch bei einer Genossenschaft führt die wirtschaftliche Entwicklung zu veränderten Mietzinsen – ob nach oben oder nach unten.

RG: Das Baujahr beeinflusst die Zinse ebenfalls. Die Einheiten in unseren älteren Liegenschaften sind günstiger als jene in den Ersatzneubauten.

GK: Als Bauherrin sind wir wie alle anderen auch von teurer gewordenen Materialien betroffen. Das spüren wir insbesondere am Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95, der am 1. November 2025 bezugsbereit sein wird.

Vielleicht assoziieren Leute mit dem Wort Genossenschaft die Idee von Sozialwohnungen oder von «billigen» Wohnungen?

GK: Ich denke schon. Viele Menschen verbinden, wohl unbewusst, mit dem Wort Genossenschaft veraltete Vorstellungen wie gemeinnützig, billig und für arme Leute. Aber Wohnbaugenossenschaften sind kein Teil des Sozialamtes.

Jedenfalls will die BWG Nünenen auch in Zukunft in Neubauprojekte investieren, was

letztendlich der Stadt, der Wirtschaft und der Bevölkerung zugutekommt.

GK: Richtig. Wenn die BWG Nünenen von der Stadt Thun zum Beispiel «günstig» Land im Baurecht bewirtschaften kann, hat das damit zu tun, dass wir niemals spekulieren und dass wir auf diesem Land bezahlbare Wohnungen bauen.

RG: Die Wohnungsnot in Thun ist mit einem momentanen Leerstand von 0,05 Prozent riesig.

GK: Deshalb sind neue Projekte wichtig – auch für uns. Es gibt übrigens kein Gesetz, das einer Genossenschaft verbietet, sich zu vergrössern.

Preiswerte Mietwohnungen sind gesucht.

RG: Auf jeden Fall. Das gilt vor allem für finanzschwächere Familien mit Kindern. Deshalb liegt der grösste Bedarf – wie schon immer – bei 4,5-Zimmer-Wohnungen.

GK: Auf dieses Bedürfnis ist die BWG Nünenen ausgelegt. Doch in Neubauten bieten wir aufgrund von veränderten Lebensentwürfen in der Gesellschaft mehr 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen an.

RG: Genau. Früher lebten Familien in den 4,5-Zimmer-Wohnungen, während es heute bei uns auch kinderlose Paare oder Einzelpersonen sind.

Greift die BWG Nünenen ein, wenn infolge Auszug der Kinder ein Paar oder eine Person in einer grossen Wohnung lebt? Oder wenn sich die finanziellen Möglichkeiten einer Familie im positiven Sinne verändert haben?

RG: Unser Reglement sieht zwar vor, dass die 4,5-Zimmer-Wohnungen bei Neuvermietungen grundsätzlich an Familien vergeben werden. Wenn sich jedoch ihre Situation im Laufe der Jahre ändert, überlässt es die Genossenschaft den Mietenden, ob sie bleiben oder umziehen.

GK: Unser Hauptzweck ist, unseren Mitgliedern preiswerte Wohnungen anzubieten und Sorge zu den Gebäuden zu tragen. Darum setzen wir auf Nachhaltigkeit und eine gesunde Siedlungspolitik. Doch wir sind keine Einkommenspolizei oder so ähnlich (lacht).

«Tatsache ist, dass bei uns selten eine Wohnung frei wird. Zudem leben Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen in der Regel gerne in der Gemeinschaft. Sie fühlen sich in einer solchen Wohnform getragen.»

Ruth Guldimann

RG: Oft ist es ja auch so, dass Enkelkinder zu Besuch kommen. Oder es bilden sich von sich aus Wohngemeinschaften.

GK: Übrigens gibt es Einzelpersonen oder Paare innerhalb der Genossenschaft, die in eine kleinere Wohnung ziehen möchten. Doch es werden kaum welche frei.

Wie weiss eine Genossenschaft, ob sich vermögende oder tatsächlich finanziell schwache Personen bewerben?

RG: Würden wir für eine Vermietung bei der Steuerverwaltung anklopfen und fragen wollen, wie hoch der Lohn einer Person ist oder ob diese Vermögen ausweist, gäbe es keine Antwort. Das verhindert der Datenschutz – und das ist gut so.

GK: Wir vertrauen auf die Ehrlichkeit der Interessierten.

RG: Tatsache bleibt, dass bei uns selten eine Wohnung frei wird. Zudem leben Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen in der Regel gerne in der Gemeinschaft. Sie fühlen sich in einer solchen Wohnform getragen.

Sind die 27 Wohnungen im Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95 alle vermietet?



STREUN

RG: Ja. Bereits ein Jahr vor dem Bezugstermin vom 1. November 2025 zählten wir 210 Anmeldungen – und es wurden schliesslich über 250.

Bevor wir zum Jubiläum kommen, noch ein Blick in die Vergangenheit: 2003 und 2004 geriet die BWG Nüneneu wegen eines Finanzdebakels in die Schlagzeilen (siehe auch Text ab Seite 47, Anm. Red.). Retteten Sie zwei als Duo die BWG?

GK: Das Wort «retten» ist falsch. Die BWG Nüneneu war trotz dieser Veruntreuung des Kassiers und den ausstehenden Mietzinszahlungen über insgesamt 600 000 Franken finanziell gesund und ist es noch heute.

RG: Der Vorstand musste neu konstituiert werden. Ich war 1984 als Protokollführerin eingetreten, und übernahm 2004 das Präsidium, Günther Ketterer als Kassier beziehungsweise als externer Finanzberater. Die Generalversammlung beschloss, die Buchhaltung auszulagern.

GK: Die mangelnde Professionalität war damals leider die Ursache, weshalb diese Veruntreuung überhaupt geschehen und derart lange unbemerkt geblieben ist. Meine Aufgabe war es als erstes, zusammen mit dem Vorstand die BWG Nüneneu zu professionalisieren.

Was musste professionalisiert werden?

GK: Das Mietzinsinkasso war ein Debakel. Die Mietverträge und die Statuten wurden erneuert – und vieles mehr. Auch mussten die Nebenkostenabrechnungen aufgearbeitet und neue Anteilsscheine ausgestellt werden.

RG: Ausserdem suchten wir erstmals eine Fachkraft, welche innerhalb der BWG Nüneneu vollamtlich das Rechnungswesen übernahm.

GK: Nach fünf Jahren hatten wir alles umgestellt und die veruntreuten 600 000 Franken waren zurückbezahlt – vor allem durch den Verursacher. 49 000 Franken musste der frühere Präsident wegen vernachlässigter Amtspflicht übernehmen.

Warum ist eigentlich das Treuhandbüro TIS GmbH aus Bern dafür ausgewählt worden?

«Die mangelnde Professionalität war damals leider die Ursache, weshalb diese Veruntreuung überhaupt geschehen und derart lange unbemerkt geblieben ist. Meine Aufgabe war als erstes, zusammen mit dem Vorstand die BWG Nüneneu zu professionalisieren.»

Günther Ketterer

RG: Werner Sahli hatte es empfohlen. Er war zuerst als Verwalter der sogenannten ersten Etappe im Vorstand, also für jene mit den beiden ersten Wohnhäusern an der Bürglen- und an der Gantrischstrasse. Nach Bekanntwerden der Veruntreuungen im Herbst 2003 wurde er zum Geschäftsleiter gewählt.

GK: Der neue Vorstand schaltete mich – und damit auch das Treuhandbüro TIS GmbH – im Sommer 2004 als erfahrener Pionier in Sachen Wohnbaugenossenschaften ein. Ich fuhr umgehend zum vorübergehenden Kassier, der in Steffisburg wohnte. Was ich antraf, war unglaublich. Sofort füllte ich den Kofferraum mit Unterlagen der BWG Nüneneu und kehrte zurück ins Büro – im Gepäck: Dutzende Ordner und einige Laptops.

RG: Ich erinnere mich sehr gut an diesen bewegenden Moment.

GK: Heute gehört unsere Firma Rolf Fuhrer, und Andrea Graf ist stellvertretende Geschäftsführerin. Im Namen des Treuhandbüros TIS GmbH ist seit 2004 mit mir dabei und mehr denn je die wichtigste Fachperson für die BWG Nüneneu. Sie sorgt dafür, dass alles umgesetzt wird und perfekt klappt. Als externer Finanzberater der BWG bin ich heute vor allem der strategische



Denker, vernetze und lasse meine Erfahrungen einfließen.

Wie stand es damals eigentlich um die Liegenschaften?

GK: Sie waren in die Jahre gekommen. Zum Professionalisierungsprozess gehörte ebenso, dass wir die Bausubstanzen überprüften. Nachdem wir festgestellt hatten, dass die Balkongeländer an der Pestalozzistrasse zu wenig hoch und damit nicht mehr gesetzeskonform waren, regte ich eine Zustandsanalyse über alle drei Etappen an.

RG: Die Gesamtanalyse des Thuner Architekten Ueli Bischoff war das Beste, was wir machen konnten. Mit diesem Schritt verabschiedete sich die BWG Nünenen von ihrer langjährigen baulichen «Pflästerlipolitik».

GK: Zum Glück packte die BWG Nünenen die dringende nötige Gesamtanierung an.

Können Sie ein paar konkrete Beispiele von den Erkenntnissen aus dieser Gesamtanalyse nennen?

GK: Die Grundmauern der Altbauten waren durch aufsteigendes Kapilarwasser beschädigt.

«Die Gesamtanalyse des Thuner Architekten Ueli Bischoff war das Beste, was wir machen konnten. Mit diesem Schritt verabschiedete sich die BWG Nünenen von ihrer langjährigen baulichen «Pflästerlipolitik.»»

Ruth Guldemann

Die Fassaden waren kaum isoliert, die elektrischen Leitungen waren veraltet. Von Fall zu Fall etwas zu reparieren oder zu erneuern wäre zu einem viel zu kostspieligem Fass ohne Boden geworden.

RG: Wir liessen zuerst alle Wohnungen an der Pestalozzi- und anschliessend an der Gantrisch- und Bürglenstrasse totalsanieren – abgesehen von der Pestalozzistrasse 95. Dieses Gebäude mit dem Restaurant Romantic war zu baufällig. Doch wir beschlossen damals, uns später um dieses Problem zu kümmern.

GK: Auch die Gebäudehüllen liessen wir alle dämmen. Für die Co²-neutrale Stromproduktion erhielt jede Liegenschaft an der Pestalozzistrasse eine eigenständige, umweltfreundliche Heizungsanlage mit Wärmepumpen und auf allen Flachdächern Solarpanels.

RG: Bei den beiden Gebäuden an der Bürglen- und an der Gantrischstrasse prüfen wir momentan die beste Lösung für die noch alte Gasheizung. Im Gespräch sind aktuell auch Fotovoltaikanlagen auf dem Dach.

Wie war das mit der zweiten Etappe, also mit den Gebäuden an der Feldstrasse?

GK: Bei den sanierten Altwohnungen haben wir das maximal Mögliche getan. Bei den vier Gebäuden an der Feldstrasse hätte es keinen Sinn gemacht, sie zu sanieren.

RG: Günther Ketterer hatte uns dargelegt, warum ein Ersatzneubau mit 27 Wohnungen mach- und finanzierbar und die sinnvollste Lösung ist. Die BWG Nünenen setzte das Vorhaben um und wurde damit zur Pionierin.

Inwiefern zur Pionierin?

GK: Wir sind bis heute noch die einzige BWG in Thun, die Altbauten durch eine Neuüberbauung ersetzt hat.

RG: Auch war die BWG Nünenen zum Zeitpunkt des Baus der dritten Etappe an der Pestalozzistrasse die erste Genossenschaft mit einem Geschäftszentrum.



STREUN



Diese Gesamtanalyse war offenbar mehr als nachhaltig.

RG: Ja, in jederlei Hinsicht. Sie bewährte sich als Leitplanke für alles, was wir baulich verändern, sanieren und bauen liessen.

GK: Inzwischen sind alle Liegenschaften saniert, und seit 2018 ist der Ersatzneubau an der Feldstrasse fertig realisiert und längst wieder bewohnt.

Wie ging es mit den Plänen zum baufälligen Restaurant Romantic weiter?

RG: Da in der Gesamtanalyse lediglich stand, dass dieses sanierungsbedürftige Gebäude besser durch einen Neubau ersetzt werden sollte, prüfte die BWG Nünenen schliesslich verschiedene Lösungen.

GK: Wir erkannten rasch, dass einzig der Abriss des eingeschossigen Geschäftstrakts sinnvoll ist. Wir beschlossen, dass an der Stelle ein siebenstöckiges modernes Wohn-Geschäftshaus mit 27 zusätzlichen Wohnungen entstehen soll.

«Die Gründung wurde im Handelsregisteramt zwar am 28. Dezember 1948 eingetragen, doch erst Ende 1949 zog der erste Mieter ein. 1950 waren unsere ersten beiden Gebäude an der Gantrisch- und der Bürglenstrasse mit ihren insgesamt dreissig Wohnungen vermietet.»

Ruth Guldimann

RG: Das Mehrfamilienhaus ist inzwischen fertig gebaut. Momentan finden die Umgebungsarbeiten statt. Am 1. November 2025 werden die Wohnungen bezugsbereit sein.

Beschränkt sich für Sie als Genossenschaft nachhaltige Stadtentwicklung lediglich aufs Bauen?

GK: Nachhaltigkeit ist je länger, desto mehr eine absolute Notwendigkeit. Dazu gehört der Standard Minergie P genauso wie die Partizipation der Mieterinnen und Mieter an der Genossenschaft und ihren Aktivitäten und jeglichen Entscheidungen.

RG: Minergie P, das Nicht-Verbrauchen von Energie, bedeutet maximale Energieeffizienz. Das ist heutzutage tatsächlich ein Muss, jedenfalls dort, wo es möglich ist und sich natürlich auch finanzieren lässt.

GK: Punkto Partizipation möchte ich noch präzisieren, dass die BWG Nünenen die Mietparteien vermehrt an Prozessen und Entscheidungen in ihrer jeweiligen Wohnetappe teilhaben lässt.

Am Samstag, 13. September 2025 feiert die BWG Nünenen ihr 75-jähriges Bestehen. Ge-gründet wurde sie jedoch bereits 1948. Warum feiern Sie im 77. Jahr das 75.?

GK: Wir feiern die BWG Nünenen ab jenem Jahr, in welchem sie den Betrieb als Vermieterin aufgenommen hat.

RG: Die Gründung wurde im Handelsregisteramt zwar am 28. Dezember 1948 eingetragen, doch erst Ende 1949 zog der erste Mieter ein. 1950 waren unsere ersten beiden Gebäude an der Gantrisch- und der Bürglenstrasse mit ihren insgesamt dreissig Wohnungen vermietet.

GK: Der Geschäftsbericht 1949, der erste in der Geschichte der BWG Nünenen, wurde von der ersten ordentlichen Generalversammlung 1950 verabschiedet.

Wie fühlt es sich an, die BWG Nünenen auf solider Basis zu wissen und sie so dem neuen Präsidenten zu übergeben?

RG: Genugtuung und Freude – auch Dankbarkeit.
GK: Ich bin stolz, dass es die BWG Nünenen noch immer gibt und sie in jederlei Hinsicht gut aufgestellt ist.

RG: Mit den 27 zusätzlichen Wohneinheiten an der Pestalozzistrasse 95 sind wir mit insgesamt 226 Wohnungen an drei Standorten die viertgrösste Genossenschaft in Thun.

Die BWG Nünenen präsentiert sich zu ihrem 75-jährigen Bestehen sogar mit einem neuen Logo. Warum gerade jetzt?

RG: Es gibt kaum einen besseren Moment als ein solches Jubiläum, um der BWG Nünenen und ihrer Zukunft einen neuen und modernen Auftritt zu geben.

GK: Unsere Genossenschaft ist dynamisch und prädestiniert für eine Weiterentwicklung.

RG: Die BWG Nünenen ist im Schuss und kann bei vorhandenem Kapital neue Einheiten bauen. Neue Projekte liegen bereits vor.

GK: Bekanntlich muss in Thun bei grösseren Überbauungen ein bestimmter Anteil der Wohnungen genossenschaftlich und preiswert, also finanzierbar und nachhaltig sein – und das ist eine Stärke von uns.

Die BWG Nünenen als starke Bauherrin für bezahlbaren Raum.

GK: Genau. Sie hat sich mit anderen Genossenschaften in der IG Bostuden vereint, um neue Bauvorhaben auf dem Bostudenzelg-Areal im Neufeldquartier umzusetzen. Die BWG Nünenen würde gerne auf einem der dortigen Baufelder ein Mehrfamilienhaus und damit unsere vierte Etappe realisieren.

RG: ...und vielleicht einmal auf dem Siegenthalergut eine fünfte Etappe, was schon einmal als Idee im Raum stand. Doch da stehen die Gespräche innerhalb der Stadt ganz am Anfang. Alles ist offen, von der Anzahl Baufelder bis zu möglichen Interessierten.

GK: Das geplante Vorhaben auf dem Bostudenzelg-Areal ist dagegen bereits konkret.

«Es gibt kaum einen besseren Moment als ein solches Jubiläum, um der BWG Nünenen und ihrer Zukunft einen neuen und modernen Auftritt zu geben.»

Ruth Guldimann

RG: Ja, das stimmt natürlich. Doch der Gemeinderat fällt den Entscheid für die Vergabe erst nach Drucklegung unserer Festschrift. Die Spannung bleibt also für alle bestehen (lacht).

Welche besonderen Stärken zeichneten Sie innerhalb der BWG Nünenen über die vergangenen 20 Jahre aus?

GK: Bei Ruth Guldimann sind es die Qualitäten Zuhören und Analysieren.

RG: Dank der fortschrittlichen Denkweise des Vorstandes konnten die gesteckten Ziele alle erreicht werden. Günther Ketterer hat über all die Jahre nie aufgehört, uns anzutreiben. Er motiviert uns nunmehr seit zwanzig Jahren zu noch Besserem.

GK: Das ist doch genau auch meine Aufgabe (lacht). Oder nicht?

RG: Doch, doch. Ohne Günther Ketterers treibenden Geist wäre die BWG Nünenen keinesfalls das, was sie heute ist: Eine Genossenschaft mit nachhaltig ausgerüsteten Bauten.

Was liegt Ihnen für die BWG Nünenen persönlich am meisten am Herzen?



RG: Dass sich die Mieterinnen und Mieter in der Gemeinschaft aufgehoben und unterstützt fühlen, dass soziale Kontakte und gelebte Hilfsbereitschaft zum Alltag gehören. So, dass sich die Menschen getragen und zugleich frei und entspannt fühlen.

GK: Und die Aufgabe des Vorstandes ist es, dafür zu sorgen, dass das weiterhin funktioniert und der Alltag in der Gemeinschaft so gelebt wird.

RG: Um gerade dies noch zu optimieren, spielen wir mit der Idee einer Genossenschafts-App. Auf dieser Plattform könnten die Bewohnenden untereinander kommunizieren. Sei es, um sich über Feste zu informieren oder darüber, untereinander Materialien und Dienstleistungen auszutauschen.

Zum Abschluss ein Wort zum neuen Vorstand?

RG: Genau (lacht), unsere Altersbeschränkung liegt bei 70 Jahren. Deshalb setzt Toni Nicolaci als mein Nachfolger bestehende und eigene Ideen um – und ich unterstütze den Vorstand als Geschäftsführerin und zudem als Verwalterin der dritten Etappe.

GK: Bereits jetzt wünsche ich dem neuen Vorstand – ob mit mir oder ohne mich – von Herzen weiterhin viel Erfolg, Mut für Neues und ansteckende Freude an der BWG Nünenen.

Interview: Franziska Streun



Patrick Jaun (v.l.), Toni Nicolaci und Ruth Guldemann wählen das neue Logo für die BWG Nünenen aus.

Günther Ketterer wirkte ab Sommer 2004 zunächst als vorübergehender Kassier und ab September 2004 und bis zu seinem Ableben als externer Finanzberater im Vorstand der BWG Nünenen. Ruth Guldemann war 1984 als Protokollführerin in den Vorstand getreten und übernahm 2004 das Präsidium (siehe auch die Seiten 28 und 29 und 47 bis 51).

Am 2. Mai 2025 hat die GV Toni Nicolaci zu ihrem Nachfolger gewählt (siehe Interview auf Seite 20). Seither steht Ruth Guldemann dem Vorstand als Geschäftsführerin und auch als Verwalterin der dritten Etappe (Pestalozzistrasse) zur Seite.

Weitere Informationen zu Günther Ketterer: www.ketterer-ertle.ch; zum Treuhandbüro TIS GmbH: www.treuhandtis.ch; 1981 bis 1995 Treuhandbüro TIS Günther Ketterer, ab 1995 Treuhandbüro TIS GmbH mit Günther Ketterer, Carola Ertle-Ketterer und Heinz Fischer. 2018 übergab das Ehepaar Ertle-Ketterer die GmbH an den neuen Inhaber Rolf Fuhrer. Die stellvertretende Geschäftsführerin Andrea Graf ist seit 2004 zusammen mit Günther Ketterer Finanzberaterin der BWG Nünenen.



Das neue Logo der BWG Nünenen

Die drei farbigen Flächen sind angelehnt an die Farbigkeiten der drei Bauetappen. Die transparenten Überlagerungen der Flächen symbolisieren die heutige Transparenz der BWG Nünenen. Die gerundeten kleinen «n» im Wort Nünenen sind angelehnt an den Berg Nünenen.



«Günther war eine treibende Kraft für uns»

Mit tiefer Dankbarkeit erinnern wir uns an unseren Finanzberater Günther Ketterer.

Günther Ketterer (1.12.1949 – 21.11.2024) war 1984 Mitbegründer der Wogeno Bern. 2004 gründete er die npg AG für nachhaltiges Bauen in Bern – mit den Werten autofrei, guter öV-Anschluss, Bebauungsdichte, ökologische Mineralien und Kostenbewusstsein. Das Unternehmen ist mit der ersten autofreien Siedlung Burgunder, dem Haus Stromboli im Holligerhof und dem dritten Projekt in Biel, der Tanzlinde, bis heute erfolgreich unterwegs.

Nach dem Debakel mit den Veruntreuungen in der Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen hat Günther Ketterer im September 2004 bei uns im Vorstand als Finanzberater Einsitz genommen. Sein Pioniergeist mit Weitsicht für selbstverwaltetes Handeln und für demokratische Strukturen auch in der Wirtschaft motivierte uns bei jedem Unterfangen. Er war eine treibende Kraft beim genossenschaftlichen Wohnungsbau genauso wie bei der Kunst- und Kulturförderung und in der Sportwelt.

Dank seinem unermüdlichen Engagement und den stets neuen Ideen ist die BWG Nünenen zu einer professionellen und nachhaltigen Genos-

senschaft herangewachsen. Günther Ketterer war ein Mensch, wie er in der zurückhaltenden Schweiz manchmal fehlt. Er war ein pragmatischer Visionär mit Projekten, die er mit unbändiger Energie und enorm viel Fachwissen und Ausdauer umsetzte und dafür immer Gleichgesinnte gewinnen konnte.

Mit tiefer Dankbarkeit erinnern wir uns an seine visionäre Begleitung, mit der er uns während zwanzig Jahren zur Seite gestanden ist.

Seine geistreiche und freundliche Persönlichkeit fehlen uns. Lieber Günther, in unseren Herzen bleibst du in bester Erinnerung.

Ruth Guldemann, Präsidentin der BWG Nünenen von 2004 bis 2025

Thun, 29. Januar 2025





«Die BWG darf noch mehr eine Wohlfühloase werden»

Toni Nicolaci ist der Nachfolger von Ruth Guldemann und lenkt jetzt als neuer Präsident die Geschicke der BWG Nünenen.

Seit der Generalversammlung vom 2. Mai 2025 stehen Sie – als Nachfolger von Ruth Guldemann – der BWG Nünenen vor. Was ist Ihre Motivation für diese Aufgabe?

Ich fühle mich sehr wohl in der Bau- und Wohn-genossenschaft Nünenen. Ich bin stark mit ihr verwurzelt und identifiziere mich gerne als Genossenschaftler. Für das Amt des Präsidenten entschied ich mich, weil es mir ein Anliegen ist, die BWG Nünenen weiterzuentwickeln und den Wohnkomfort und das Miteinander noch mehr zu stärken.

Welches sind Ihre nächsten Schritte? Und welche Projekte werden Sie gemeinsam mit dem Vorstand anpacken oder verändern?

Mitnichten stelle ich alles auf den Kopf (lacht). Die Hälfte des Vorstands ist bereits länger im Amt und die neuen Mitglieder ergänzen ihn optimal. Gemeinsam schaffen wir die nötigen Synergien, damit wir ein gutes, eingespieltes Team bleiben. In der Anfangsphase verschaffe ich mir aus der Vogelperspektive vor allem weiterhin den Überblick und analysiere das Tagesgeschäft. Was sich bewährt, erhalten und festigen wir, und wo es passt, gebe ich Impulse für gemeinsame neue Wege.

Wie stehen Sie zur Partizipation der Mieterschaften? Und was bedeuten Ihnen als neuer Präsident weitere Bauprojekte wie jenes auf dem Bostudenzelg-Areal?

Sowohl die Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner an Entscheidungen in der Genossenschaft als auch das neue Bauvorhaben für bezahlbaren Wohnraum sind enorm wichtig. Im Wissen um

die heutige Wohnungsknappheit brauchen insbesondere Familien, Rentnerinnen, Rentner und Bedürftige diese Möglichkeit.

Was liegt Ihnen für die BWG Nünenen am meisten am Herzen?

Ich freue mich über meine Verantwortung und darauf, weiterhin zusammen mit dem Vorstand die Identifikation und das Zusammenleben in der Genossenschaft zu fördern und zu stärken. Mein Ziel bleibt, die BWG noch mehr in eine Wohlfühl-oase zu verwandeln.

Am Samstag, 13. September 2025 feiert die BWG Nünenen 75 Jahre. Was wünschen Sie der Genossenschaft für ihre Zukunft?

Dass die Wohn- und Lebensqualität innerhalb der BWG Nünenen ein fester Bestandteil bleibt – und dass das Bauprojekt Bostuden mit Erfolg den zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Thun bringen wird.

.....
Zur Person:

Toni Nicolaci (1975) wohnt seit 2016 in der dritten Etappe (Pestalozzistrasse). Vor seiner Wahl zum Präsidenten der BWG Nünenen war er seit Oktober 2024 als Besitzer im Vorstand. Er ist Leiter Technik und Gebäudemanagement im Hotel Seepark in Thun.



STREUN



1948 gegründet, 1950 Betrieb als Vermieterin gestartet

Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen Thun ist am 28. Dezember 1948 gegründet worden.



Gründungsjahr: 1948
Betriebsstart: 1950

Geschäftsadresse: Pestalozzistrasse 95, 3600 Thun
sekretariat.nuenenen@gmail.com
www.nuenenen.ch

Vorstand seit der GV vom 2. Mai 2025:

Toni Nicolaci	Präsident
Ruth Guldimann	Geschäftsführerin
Patrick Jaun	Verwalter 1. Etappe (Bürglen-/Gantrischstrasse)
Savino Lehmann	Verwalter 2. Etappe (Feldstrasse)
Ruth Guldimann	Verwalterin 3. Etappe (Pestalozzistrasse)
Roger Rüber	Verwalter Neubau 3. Etappe (Pestalozzistrasse 95)
Andreas Walter	Vorsitz Baukommission
Patrick Jaun	Webmaster

Externe Buchhaltung und Finanzberatung:

Treuhandbüro TIS GmbH

Rolf Fuhrer
Inhaber



Andrea Graf
stellvertretende
Geschäftsführerin



◀
*Vorstand (von l.n.r.):
Andreas Walter,
Ruth Guldimann,
Patrick Jaun,
Roger Rüber,
Toni Nicolaci,
Savino Lehmann*

475 421 Franken investiert

Aufwand im Geschäftsjahr 2024:

857 241 Franken

Gewinn:

1 408 Franken

Abschreibungen:

950 000 Franken

Unterhaltsinvestitionen:

475 421 Franken

Anlagevermögen per Ende 2024:

40,4 Millionen Franken

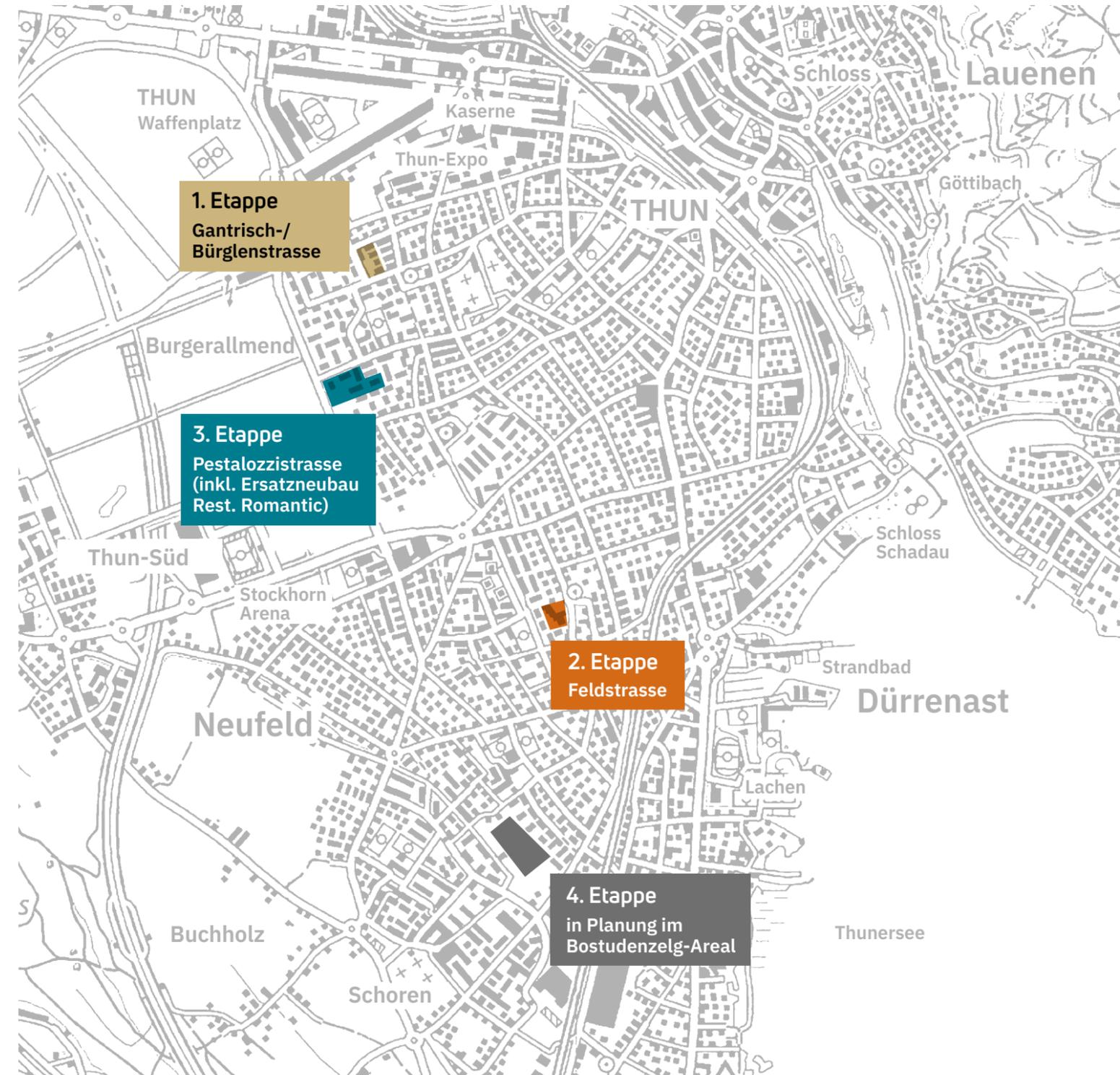
Investitionen Ersatzneubau Pestalozzistrasse 95 bis zur GV vom 2. Mai 2025

(Budget Gesamtkosten: rund 14,5 Millionen Franken): 8 Millionen Franken

Eine weitere Etappe: Das Projekt auf dem Bostudenzelg-Areal

Die Generalversammlung (GV) hat am 2. Mai 2025 den Kredit über 900 000 Franken für die Planungskosten einstimmig genehmigt. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen: 39 geplante Wohnungen zu 425 000 Franken pro Einheit. Der bewilligte Kredit deckt die Aufwände bis zum Vorliegen der Baubewilligung. Zudem erteilte die GV dem Vorstand grünes Licht, um das nötige Baurecht für das Vorhaben auf einem der Baufelder zu erlangen. Die gesamten Realisierungskosten für das Projekt auf dem Areal Bostudenzelg werden momentan auf ca. 17,5 Millionen Franken geschätzt (mehr zum Projekt auf Seite 33).

Lageplan der Etappen



1922 wurde mit der «Freistatt» die erste Genossenschaft gegründet

Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen Thun ist am 28. Dezember 1948 als siebte Genossenschaft gegründet worden. 1950 haben Mieterinnen und Mieter die ersten Wohnungen bezogen. Deshalb feiert die BWG Nünenen 2025 ihr 75-jähriges Bestehen.

Mit den 27 Wohnungen im Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95 (ab 1. November 2025 bezugsbereit) steigt die Zahl auf 226 an. Die BWG Nünenen ist daher aktuell die viertgrösste Genossenschaft in Thun.

WBG Schönau ist die grösste

Die älteste ist die Gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaft (GBWG) Freistatt. Die Arbeiterunion Thun (später SP Thun) rief sie 1922 aufgrund der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg ins Leben. Bis 1944 hatte die «Freistatt» zwei zusammenhängende Siedlungsteile erstellt, die mittlerweile 111 Wohnungen umfassen. 1945 folgte die BWG Friedheim, ein paar Monate später die WBG Schönau. Letztere ist mit 345 Wohneinheiten die aktuell grösste Genossenschaft in Thun.

Heute gibt es in Thun insgesamt 17 Genossenschaften. Zuletzt gegründet wurden die Bau- genossenschaft Wohnwerk Futura (2019) und die WBG Zukunft Wohnen (2018); beide derzeit noch ohne Wohneinheiten.

Die zwei kleinsten Genossenschaften sind die WBG Wendelsee und die WBG Sunnmatt mit 50 beziehungsweise 56 Wohnungen.



1950, Baustart zweite Etappe für 4 Mehrfamilienhäuser an der Feldstrasse 16 bis 22

Erste Etappe

Bürglenstrasse 26, 26a + b
Gantrischstrasse 41 + 41a



**2 Mehrfamilienhäuser mit
insgesamt 30 Wohneinheiten**

Baujahre: 1948 und 1949
Kosten: 850 000 Franken

Sanierung: 2011 und 2012
Kosten: 2,32 Millionen Franken

Foto oben:
Bürglenstrasse 26, 26a + b

Foto Mitte:
Eingang zur Bürglenstrasse 26

Foto rechts:
Gantrischstrasse 41 + 41 a



Zweite Etappe

Feldstrasse 22 + 22a
(eh. Feldstrasse 16 – 22)



**4 Mehrfamilienhäuser mit
insgesamt 16 Wohneinheiten**

Baujahre: 1950 und 1951
Kosten: 400 000 Franken
Ersatzneubau: 1 Gebäude mit 27 Wohneinheiten
Baujahre: 2017 und 2018
Kosten: 12,5 Millionen Franken

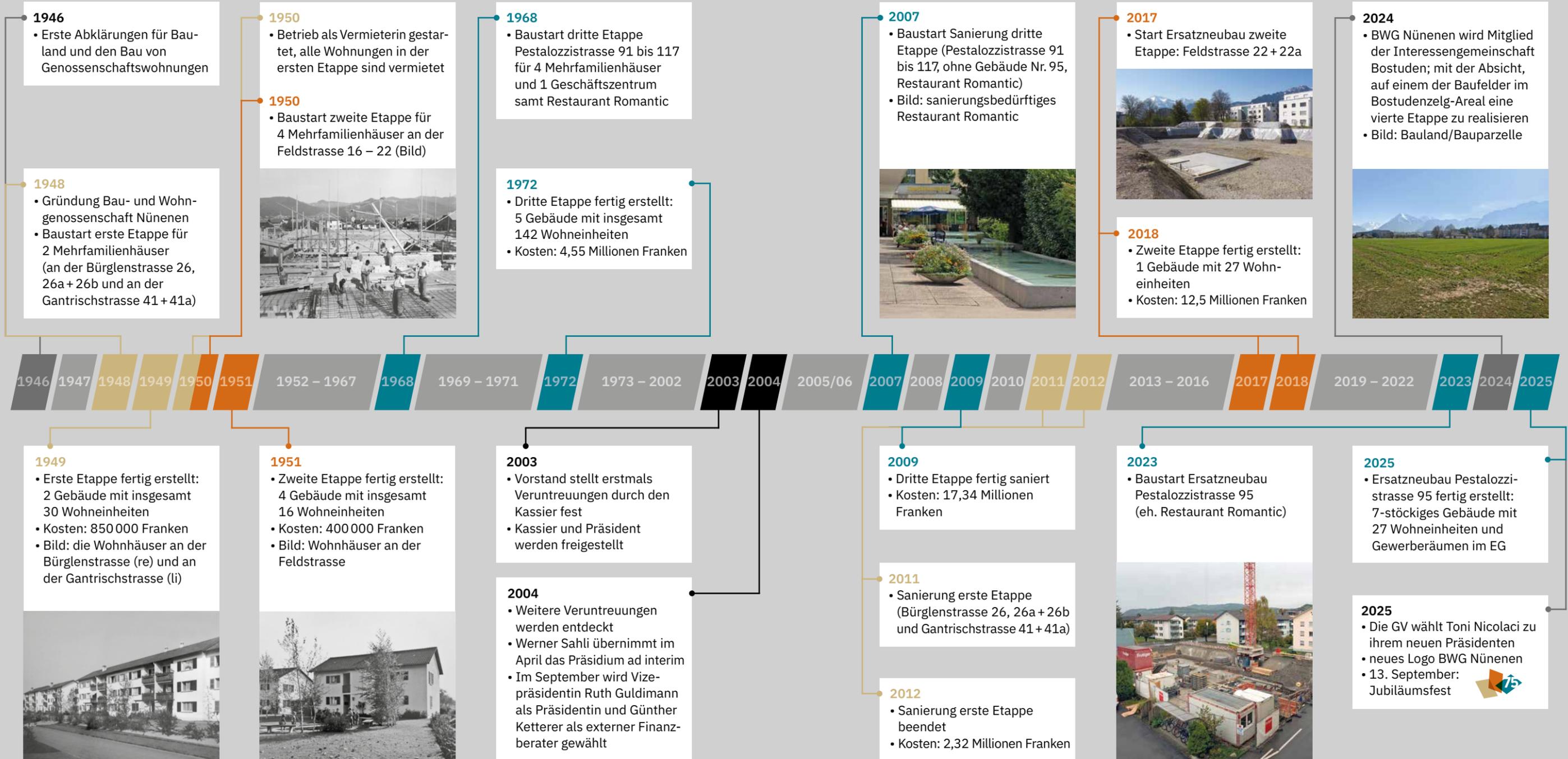
Foto oben:
Frontseite des Ersatzneubaus
mit Sandkasten und Spielturm

Foto Mitte:
Seitenansicht

Foto rechts:
Rückseite des Ersatzneubaus mit
Treppenhauszugang, Parkplatz, Velo-
unterstand und Einfahrt Einstellhalle



Zeitlinie 1946 bis 2025



Dritte Etappe

Pestalozzistrasse 91–117



5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 142 Wohneinheiten

Baujahre: 1968 bis 1972
Kosten: 4,55 Millionen Franken

Sanierung: 2007 bis 2009 (ohne Ersatzneubau Restaurant Romantic)
Kosten: 17,34 Millionen Franken

Foto oben:
Pestalozzistrasse 105 + 103

Foto Mitte:
Pestalozzistrasse 117, 115 + 113

Foto rechts:
Pestalozzistrasse 111, 109 + 107,
vorne Spielplatz u. Begegnungszone



Ersatzneubau (dritte Etappe)

Pestalozzistrasse 95
(eh. Restaurant Romantic)



7-stöckiges Gebäude mit 27 Wohneinheiten, begrünter Hofanlage, im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen (Bistro, Gewerbe), ein Gemeinschaftsraum und drei flexibel nutzbare Atelierräume

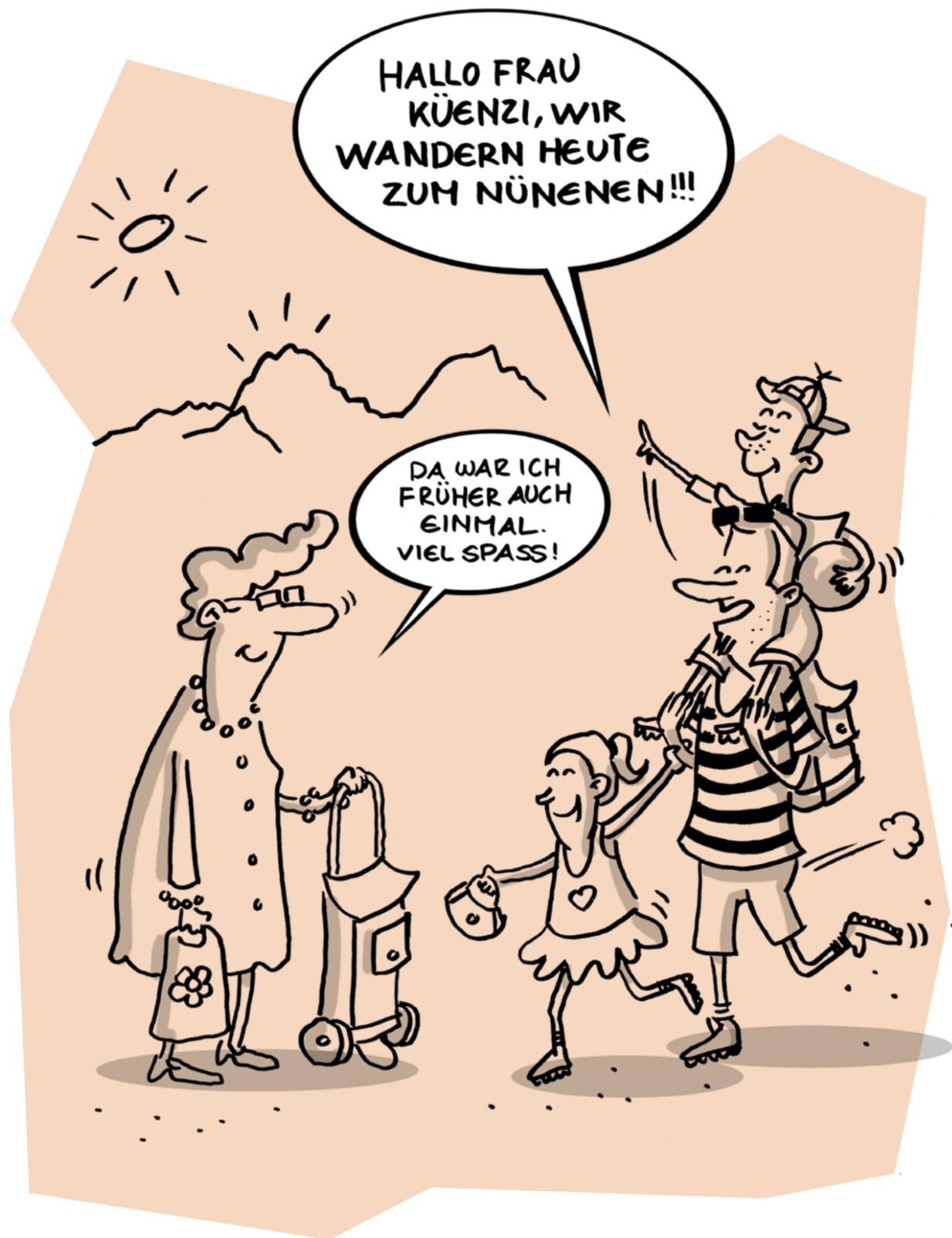
Baustart: September 2023
Budgetierte Gesamtinvestition: rund 14 Millionen Franken
Start Umgebungsgestaltungen: März 2025
Bezugsbereit: 1. November 2025

Foto oben:
Ersatzneubau mit 27 Wohnungen

Foto Mitte:
ehemaliges Restaurant Romantic

Foto rechts:
Spatentisch und Grundsteinlegung vom 19. September 2023 – in der Kiste, die im Loch einbetoniert wurde, das «Thuner Tagblatt» vom Tag, die Baupläne, die Ansprache und die Bundesverfassung





STREUN

Vierte Etappe in Planung

Projekt: ein Neubau auf dem Bostudenzelg-Areal

Auf dem Bostudenzelg-Areal im Schoren-Quartier in Thun sollen 400 bis 600 neue Wohnungen entstehen. Die Parzelle mit einer Grösse von rund 45 000 m² befindet sich einerseits im Eigentum der Stadt Thun (ca. 24 900 m²) und andererseits zu gleichen Teilen im Miteigentum der Bernischen Pensionskasse und der Frutiger AG.

Der städtische Landanteil setzt sich aus acht Baufeldern zusammen. Auf diesen sollen rund 300 Wohnungen entstehen, mindestens 80 Prozent davon sind für gemeinnützige vorgesehen. Deshalb hat die Stadt Thun im März 2024 die Baurechtsvergabe für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften gestartet. Nach dem Entscheid des Gemeinderats über die Zusage wird ein Projektwettbewerb ausgeschrieben.

IG Bostuden

Mit sechs anderen Wohnbaugenossenschaften, zwei Stiftungen und einem Verein hat sich die BWG Nünönen in der neu formierten Interessengemeinschaft Bostuden vereint. Das pionierhafte Ziel ist, gemeinsam ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Quartier zu entwickeln. Es sollen neue Wohnformen, neue Formen von Nachbarschaft und Generationenwohnen lanciert werden.

Die BWG Nünönen beabsichtigt, auf einem der acht Baufelder für rund 17,5 Millionen Franken ein Mehrfamilienhaus mit 39 Wohneinheiten zu realisieren. Für das Ausarbeiten der Bewerbung hat die GV am 16. April 2024 einen Kredit über 5 000 bis 7 000 Franken genehmigt. Daraufhin hat sich die BWG Nünönen als Mitglied der IG Bostuden für ein Baufeld beworben.

Ja zur Finanzierungsbereitschaft

Am 2. Mai 2025 sprach sich die GV einstimmig für ein Ja zur Finanzierungsbereitschaft des Pro-

jekts aus, genehmigte den Planungskredit über 900 000 Franken und erteilte dem Vorstand die Kompetenz, ein Baufeld auf dem Bostudenzelg-Areal zu erlangen. Anschliessend reichte die BWG Nünönen die Konzeptbewerbung ein. Der Neubau an jenem Standort soll ihre vierte Etappe werden.

Die Jury, welche alle Eingaben prüft, traf sich Ende Juni. Deren Mitglieder einigten sich auf ein Siegerprojekt und gaben dem Thuner Gemeinderat eine Empfehlung ab.

Wie entscheidet der Gemeinderat?

Sobald der Gemeinderat entschieden hat, wer von den Bewerbern den Zuschlag für die acht Baufelder erhält, weiss die BWG Nünönen, ob sie das Projekt konkret ausarbeiten kann. Mit diesem wird das Baugesuch eingeleitet werden können.

Der Gemeinderat plant, den Entscheid über den Zuschlag im August zu fällen.



Bostudenzelg-Areal im Schoren-Quartier in Thun



Werner Sahli

2003 und 2004 Geschäftsleiter der
BWG Nünenen

Zur Person:

Werner Sahli (1939),
seit 1963 wohnhaft an
der Bürglenstrasse (erste
Etappe), einst deren
Verwalter

Leichter Steuern zahlen dank günstigeren Mieten

Was kommt Ihnen als erstes in den Sinn, wenn Sie an das Finanzdebakel denken?

Als erstes erinnere ich mich an den Moment, als wir im Vorstand realisiert haben, dass wir dem Kassier vertraut haben, er uns hingegen betrogen hat. Weiter denke ich auch gleich an den damaligen Präsidenten, den wir sofort abgesetzt haben, und an die Rettungsaktion, um die ausstehenden Mietzinse möglichst rasch einzubringen.

Welches war bei diesem Neustart für Sie damals die grösste Herausforderung?

Es war anspruchsvoll, einerseits den verbleibenden Vorstand zusammenzuhalten und andererseits die Finanzierung wieder ins Lot zu bringen. Dass ich nach einem Selbstunfall mit dem Fahrrad die Geschäftsführung bereits nach kurzer Zeit und noch vor meiner geplanten Wahl zum Präsidenten abgeben musste und meine Tätigkeit für die BWG Nünenen Ende Juli 2004 aus gesundheitlichen Gründen endete, war für mich schmerzhaft.

Welchen Stellenwert sehen Sie in einer Wohnbaugenossenschaft?

Bau- und Wohngenossenschaften ermöglichten damals den Familien, günstige Wohnungen zu mieten. Dies erleichterte es ihnen, ihre Steuern zu begleichen – und das wiederum entlastete die übrigen Steuerzahlenden. Die aktuelle Situation gleicht der von früher.



Beat Frieden

2004 bis 2021 Sekretär der
BWG Nünenen

Zur Person:

Beat Frieden (1965),
wohnt in Thun,
Immobilienbewirtschafter
und Präsident WBG Lanzgut

Wohnbaugenossenschaft nie im Stich lassen

Die BWG Nünenen feiert 75 Jahre: Was fällt Ihnen zu diesem Jubiläum ein?

Herzliche Gratulation! Es ist schön zu sehen, wie sich die BWG Nünenen entwickelt und beharrlich das System der Wohnbaugenossenschaften weiterführt.

Sie halfen nach dem Neustart mit, die BWG Nünenen zu retten. Warum?

Eine Wohnbaugenossenschaft lässt man nicht im Stich. Mir war es ein Anliegen, diese zu unterstützen und mitzuhelfen, den Vorstand und das Sekretariat aufzubauen.

Aus persönlicher Sicht: Welches ist für eine Genossenschaft die wichtigste Aufgabe in Zukunft?

Jeder Vorstand muss sich weiterentwickeln und darf nicht stehenbleiben. Es ist nicht einfach, geeignete und vor allem ausgebildete Personen zu finden. Natürlich darf sich auch jeder Vorstand immer wieder selbst fragen, ob er alles richtig macht.



Thomas Müller

langjähriger Vertrauensanwalt der
BWG Nünenen

Zur Person:

Thomas Müller (1964),
Dr. iur. Fürsprecher,
wohnhaft in Bern;
Partner Advokaturbüro
Müller & Jost in Thun,
Lehrbeauftragter an der
Universität Bern

Kostenmiete statt Marktmiete

Welchen rechtlichen Herausforderungen sieht sich eine Wohnbaugenossenschaft wie die BWG Nünenen in der heutigen Zeit am meisten konfrontiert?

Das rechtliche Umfeld für die zeitgemässe Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz oder für Neubauten wird stets komplexer, nicht zuletzt auch wegen der Einsprachemöglichkeiten der Nachbarschaft. Derartige Projekte generieren heute einen erheblichen planerischen und rechtlichen Aufwand und benötigen viel Zeit, bis sie umgesetzt werden können.

Inwiefern ist eine Wohnform wie jene der BWG Nünenen aus rechtlicher Sicht ein Vorteil für die Mieterinnen und Mieter?

Mietparteien sind Genossenschafterinnen und Genossenschafter und können so die Zukunft mitgestalten. Weiter profitieren sie davon, dass sie keine Marktmiete, sondern eine Kostenmiete bezahlen. Die BWG Nünenen ist nicht gewinnstrebig und muss deshalb auch keinen Profit erwirtschaften.

Was reizt Sie persönlich als Jurist am meisten bei der Beratung und Betreuung der BWG Nünenen?

Sie ist eine grossartige Organisation mit einem sehr kompetenten Vorstand. Es ist mir eine grosse Ehre und Freude, die BWG Nünenen bei ihrer Weiterentwicklung beraten und begleiten zu dürfen.



Hansjürg Gerber

Berater der BWG Nünenen bei Bauschäden,
Bauproblemen und Sanierungsvarianten

Zur Person:

Hansjürg Gerber (1966),
wohnt in Hünibach, Bau-
leiter; ehemaliger Mitinhaber
und heutiger Mitarbeiter der
Zellweger Architekten AG,
welche die Sanierungen in
der ersten Etappe (Bürglen-
und Gantrischstrasse) und
der dritten Etappe (Pestaloz-
zistrasse) ausgeführt hat

Lokales Architekturbüro für die Bauleitung?

Was zeichnet für Sie – aus der Sicht eines Architekturbüros – die BWG Nünenen aus?

Es sind drei besondere Merkmale: Sanieren mit Weitblick, die Suche nach fortschrittlichen Lösungen sowie innovative und umfassende Auslegung des Genossenschaftsgedankens.

Welche Gemeinsamkeiten punkto Bauen und Architektur haben die Zellweger Architekten AG und die BWG Nünenen?

Es ist die stete Suche nach der besten Kosten-/Nutzen-Lösung. Beiden ist wichtig, nachhaltig, innovativ und mit Handwerkern aus der Region zu bauen. Schlussendlich kommt eine Gemeinsamkeit hinzu: Im Team nach zukunftsfähigen Lösungen zu suchen.

Gibt es etwas, das die BWG Nünenen bei ihren Objekten noch optimieren kann?

Vielleicht, dass sie künftig bei Neuprojekten nach Abschluss eines Architekturwettbewerbs ein örtliches Architekturbüro mit der Bauleitung beauftragt. So entstehen kostenoptimierte und nachhaltige Lösungen. Dies führt weiter dazu, dass sich der Bezug zum Objekt, zu den Handwerkern und zur Bauherrschaft verstärkt. Nebenbei wird der Weg zu den Behörden verkürzt und optimiert. Schliesslich verstärkt sich der Bezug von allen am Bau Beteiligten noch mehr.



Peter Hanimann

Planer der Sanierung Wärmeversorgung der dritten Etappe inklusive Ersatzneubau

Zur Person:

Peter Hanimann (1957),
wohnhaft in Boltigen;
El.Ing.FH, Energie Ing.
FH-NDS, Eidg. Dipl. Energieberater,
GEAK-Experte, Impulsberater «Erneuerbar Heizen»,
Geschäftsführer Ing. Büro Hanimann,
Zweisimmen

Tiefere Stromkosten dank Wärmepumpen

War es besonders herausfordernd, in allen Gebäuden an der Pestalozzistrasse die Gas- und Oel-Heizung durch eine Wärmepumpe zu ersetzen?

Ja, sehr. Wir mussten das Grundwassernetz auf dem Areal und im bestehenden Raumangebot für die neuen Heizungsanlagen umsetzen. Um den erhöhten Stromverbrauch mit Solarstrom zu realisieren, installierten wir auf allen Dächern je eine Photovoltaik-Anlage. Den Wechsel vollzogen wir bei bewohnten Liegenschaften, was auch anspruchsvoll war.

War dieses Vorhaben 2019 pionierhaft?

Mit den Anlageteilen und auch den 50 Ladestationen war dieser Heizungssystemwechsel ein innovatives Projekt. Der Energie Thun AG fehlten zudem noch die nötigen Zahlen, um zu errechnen, wie sich die Kostensituation mit neuem Gewerbetarif auf die Mietparteien auswirken würde. Doch die hohe Investition in den Wechsel hat sich für die BWG Nünenen und ihre Mietparteien gelohnt. Die Nebenkosten sind deutlich tiefer geworden. Durch den Direktverkauf des eigenen Stroms für die Wärmeerzeugung und den Haushaltverbrauch gibt es zusätzliche Einnahmen, ohne dass dadurch die Mietparteien mehr belastet werden.

Würden Sie den Systemwechsel heute wieder gleich angehen?

Ja. Gerade bin ich dabei, etwas Ähnliches im kleineren Rahmen in Thun zu planen. Übrigens habe ich auch den Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95 koordiniert, um die Wärmepumpe in die sanierte Überbauung zu integrieren. Die Anlageteile unterliegen einem laufenden Wandel. Für die Systemintegration von Wärmeerzeugern, Photovoltaik-Anlagen, Autoladestation und Batterien fehlt es noch oft an fachübergreifendem Know-how.



Andreas Galli

Galli Rudolf Architekten AG, Gewinnerin des Projektwettbewerbs Ersatzneubau zweite Etappe

Zur Person:

Andreas Galli (1958),
wohnt in Meilen,
Inhaber und Partner
bei Galli Rudolf
Architekten AG in
Zürich

Gesellschaftlich und ökologisch nachhaltig

Ihr Architekturbüro hat für die BWG Nünenen den Ersatzneubau an der Feldstrasse realisiert. Was zeichnet dieses Objekt in der heutigen Zeit am meisten aus?

Dieses Mehrfamilienhaus ist eine städtebauliche Antwort auf die zunehmende innere Verdichtung der Stadt. Dessen Form reagiert allseitig auf den gegebenen Kontext. Die Gebäudestaffelung ermöglicht, dass die Mehrheit der Wohnungen einen Bezug zum Garten und einen Weitblick bis zum Berggipfel Niesen haben.

Für welche Werte steht in der heutigen Zeit eine Wohnbaugenossenschaft – besonders in architektonischer Hinsicht?

Wie bereits Vitruv, ein römischer Architekturtheoretiker im ersten Jahrhundert v. Chr. festhielt, beinhaltet Architektur nicht nur Schönheit (Venustas), sondern auch Funktionalität (Utilitas) und Konstruktion (Firmitas). Diese Werte sind es, welche auch der Baukommission beim Neubau Feldstrasse wichtig waren: Eine zeitlose und attraktive Bauweise mit guten Wohnungen sowie eine Fassade, die unterhaltsarm und langlebig konstruiert ist und somit einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet.

Würden Sie selbst in einer Wohnung der BWG Nünenen wohnen wollen?

Auf jeden Fall! Der Ersatzneubau an der Feldstrasse bietet private Rückzugsmöglichkeit genauso wie Orte der Begegnung. Mit der Gebäudestaffelung wird die Privatsphäre geschützt, so dass Bewohnende selbst auf dem Balkon die Nachbarschaft kaum wahrnehmen. Der Hof, der Garten und der Spielplatz hingegen eignen sich umso mehr zur gemeinsamen Nutzung.



Jutta Strasser

Jurymitglied Projektwettbewerb und Bauherrenbegleiterin Ersatzneubau Pestalozzistrasse 95

Zur Person:

Jutta Strasser (1957),
wohnhaft in Bern,
Architektin

Wohnatmosphäre im Treppenhaus dank Parkett

Was fordert Sie als Bauherrenbegleiterin bei der Umsetzung des Ersatzneubaus an der Pestalozzistrasse 95 am meisten heraus?

Eine wichtige Fragestellung bei meiner Arbeit in diesem Projekt ist, die finanziellen Mittel vernünftig einzusetzen und abzuwägen, was für die Zukunft der Mitglieder der BWG Nünenen zentral ist.

Welche drei Besonderheiten zeichnen dieses neue Gebäude aus?

Das neue Gemeinschaftszentrum, das im Erdgeschoss entstehen wird, ist eine grosse Chance für die Siedlung und schafft einen enormen Mehrwert für alle Bewohnenden der dritten Etappe. Ein Gewinn ist die wohnliche Atmosphäre im Treppenhaus durch das Parkett. Sie lädt zum Begegnen und Verweilen ein und entsteht durch das gewählte Farb- und Materialkonzept. Besonders ist auch die spezielle Farbigkeit, die der Thuner Künstler Dominik Stauch für die Fassade des gesamten Hauses gestaltet hat.

Was sind für Sie Wohnbaugenossenschaften in der heutigen Zeit?

Sie schaffen zahlbaren Wohnraum für Menschen, was eine wichtige Aufgabe von Wohnbaugenossenschaften ist. Eine andere ist es, zugleich qualitätvolle Wohnungen anzubieten und die Nachhaltigkeit aller baulichen Veränderungen im Auge zu behalten.



Andreas Herzog

Gesamtprojektleiter beim Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95

Zur Person:

Andreas Herzog (1973),
wohnt in Bern; Architekt
FH und Partner bei W2H
Architekten AG in Bern

Verdichten im Quartier als aktuelle Aufgabe

Ihr Siegerprojekt «Für d'Lise» ist fertig gebaut, die 27 Wohnungen bald bezugsbereit: Wie fühlt sich dieses Moment an?

Der Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95 hat mich und unser Team während sieben Jahre begleitet – das ist eine lange Zeit. Zu sehen, wie sich das Projekt stetig weiterentwickelt hat und es durch unterschiedlichste Planerinnen und Handwerker jetzt umgesetzt ist, fühlt sich sehr gut an!

Inwiefern spielte es für Sie von der Ausstattung und Konzeption her eine Rolle, dass es sich um ein Objekt für eine Genossenschaft handelt?

Für Genossenschaften stehen Themen des Zusammenlebens, der Nachbarschaft und der Gemeinschaft oft im Vordergrund. Themen, die uns als Architekturbüro und auch mich persönlich interessieren. So haben wir zum Beispiel den Grundriss bewusst mit nur einem Treppenhaus konzipiert, welches sämtliche Wohnungen erschliesst und daher geradezu einlädt, sich zu begegnen und zu plaudern oder bei schlechtem Wetter sogar darin zu spielen.

Gab es einen besonderen Grund dafür, sich gerade an einem Projektwettbewerb für eine Genossenschaft zu beteiligen?

Wir können uns mit den Werten und Zielen von Genossenschaften gut identifizieren. Wir haben sie bisher als faire Partnerinnen kennengelernt, mit denen sich ein Projekt im Dialog weiterentwickeln lässt. Genossenschaften streben keine kurzfristigen Gewinne an, weshalb Nachhaltigkeitsthemen in allen Bereichen angegangen und umgesetzt werden können. Zudem ist es für uns spannend, innerhalb eines bestehenden Quartiers zu verdichten und mehr Wohnraum zu schaffen, als auf der grünen Wiese zu bauen.

Stimmen von Mitgliedern der BWG Nünenen

Drei Etappen, drei Eindrücke: In einer Genossenschaft zu leben, stellt als Wohnform die Menschen in den Fokus.

Erste Etappe (Gantrisch- und Bürglenstrasse):

«Ich war auf der Suche nach einer kleineren Wohnung und kam im April 2017 durch den ehemaligen Verwalter zu einer Wohnung in der ersten Etappe. Vorher lebte ich bereits einige Jahre in einer anderen Genossenschaft. Das genossenschaftliche Leben gefällt mir. Einerseits fühle ich mich sehr wohl in meiner Wohnung, andererseits habe ich tolle Leute um mich und helfe gerne anderen Menschen.

Leider spielt es heute keine grosse Rolle mehr, ob Genossenschaft oder nicht – ausser vielleicht vom finanziellen Aspekt her. Das genossenschaftliche Leben ist anders geworden. Früher gab es beispielsweise regelmässig soziale Aktivitäten und Events. Wir verbrachten generell mehr Zeit zusammen, was ich grossartig fand. Vor zwanzig, dreissig Jahren war der Zusammenhalt im eigenen genossenschaftlichen Quartier weitaus grösser als jetzt. Wir bauten zusammen

*«Wir verbrachten
generell mehr Zeit
zusammen, was ich
grossartig fand!»*



Alfred
Hintermann
(1936)

einen Unterstand, bewirtschafteten gemeinsam die Umgebung und wenn eine Person ein Problem mit dem Fahrrad hatte, wusste sie, wer ihr in der Genossenschaft helfen kann. Auch brachten sich im Gegensatz zu heute die jungen Leute ein, und Neuzugezogene stellten sich der Gemeinschaft vor.

Immerhin helfen Mitbewohnende und der Vorstand noch heute sofort mit, um bei einem Konflikt unter Mietparteien eine Lösung zu finden. Ich jedenfalls melde mich bei der Verwaltung, wenn etwas ist – und das hat sich für alle Beteiligten stets bewährt. Miteinander reden hilft eigentlich immer. Insgesamt finde ich, dass persönliche Werte und Überzeugungen wie etwa Hilfsbereitschaft, Toleranz, Respekt, Akzeptanz zu einem genossenschaftlichen Leben gehören. Soziale Interaktionen und Beziehungen im Alltag in der Genossenschaft helfen mit, dass sich niemand in der Gemeinschaft einsam fühlt. Wenn ich mir etwas wünschen dürfte, wäre es – wegen der Rutschgefahr im Winter – ein Dach über der Einstellhallentreppe.»



STREUN

Zweite Etappe (Feldstrasse):

«Ich wohne mit meiner Familie seit September 2022 in der zweiten Etappe. Das genossenschaftliche Leben ermöglicht uns, in einem bezahlbaren Wohnraum zu leben. Im Alltag der Genossenschaft schätze ich am meisten das Gemeinschaftsgefühl, das Mitspracherecht und dass alle Bewohnerinnen und Bewohner bei Entscheiden mitwirken und Einfluss nehmen können. Die Genossenschaft bietet regelmässige Treffen, Abstimmungen und offene Diskussionen. Die gegenseitige Unterstützung durch andere Mitglieder erlebe ich ebenfalls bereichernd.

Zwar waren ursprünglich die tieferen Mietzinse meine Motivation, uns für eine Genossenschafts-Wohnung zu bewerben. Doch inzwischen ist mir der Gemeinschaftssinn das Wichtigste: Miteinander statt Gegeneinander. Werte wie Verantwortungsbewusstsein, demokratisches Denken, Teilhaben und Mitgestalten finde ich enorm wichtig, ebenso die Solidarität. Das genossenschaftliche Leben fördert ein starkes Zugehörigkeitsgefühl, soziale Sicherheit und ein nachhaltiges Lebensumfeld. Das wiederum steigert die Lebensqualität und reduziert Stress. Die finanzielle Stabilität, das gemeinsame Nutzen von Ressourcen und die Unterstützung im Alltag bieten praktische Vorteile, die unser Wohlbefinden langfristig verbessern. Soziale Interaktionen und Beziehungen sind zentral, ebenso, dass je nach Bedarf die Alltagssorgen geteilt werden können. Obwohl in der Genossenschaft ein WIR als Grundhaltung zentral ist, müssen alle Mitbewohnenden für sich die Balance zwischen Gemeinschaftsleben und Privatsphäre finden, um sich wohlfühlen.

«Im Alltag der Genossenschaft schätze ich am meisten das Gemeinschaftsgefühl und das Mitspracherecht.»



Savino
Lehmann
(1988)

Konflikte werden in der Genossenschaft meist durch offene Kommunikation, Mediationsgespräche und gemeinsame Entscheidungsprozesse gelöst. Ein Beispiel ist die Einrichtung eines neutralen Vermittlungsteams, das bei Meinungsverschiedenheiten moderiert und Lösungen erarbeitet, die alle Parteien einbeziehen. Darüber hinaus hat das genossenschaftliche Leben mein Bewusstsein für Nachhaltigkeit geschärft. Denn gemeinsame Projekte wie Energieeffizienzmassnahmen, Recyclinginitiativen und Gemeinschaftsgärten zeigen, wie kollektives Handeln aktiv zum Umweltschutz beitragen kann.

Schade finde ich, dass es in unserer Genossenschaft zu wenig Wohnungen gibt. Auch können langwierige Entscheidungsprozesse und der Weg, bis alle unterschiedlichen Interessen abgestimmt sind, herausfordernd sein. Effizientere Strukturen und klarere Kommunikationswege könnten verbessert und je nachdem mit digitalen Abstimmungen oder kleineren Arbeitsgruppen vereinfacht werden. Gerne hätte ich regelmässige Updates über Finanzen und Projekte. Andere Verbesserungsvorschläge sind zudem klar definierte Rückzugsräume und flexible Teilnahmeoptionen bei Gemeinschaftsaktivitäten. Um das Engagement untereinander zu fördern und um die Aufgaben gerechter zu verteilen, würde ich alle Mitglieder noch stärker einbinden. Mit Neuerungen wie etwa Co-Working-Spaces oder Kinderbetreuungsangeboten würden gemeinsame Ressourcen erweitert. Und als Konfliktprävention sähe ich Workshops zu Kommunikation und zur Zusammenarbeit.»

«Füreinander da zu sein und einander zu helfen, vermittelt Sicherheit.»

Dritte Etappe (Pestalozzistrasse):

«Mit meinem Mann und unseren beiden Kindern lebe ich seit 2015 in der dritten Etappe. Ich bin dankbar für die finanzielle Sicherheit, den bezahlbaren Wohnraum und die Stabilität, die mir das Leben in der Genossenschaft bietet.

Genau das war es, was ich suchte und warum ich mich beworben hatte. Inzwischen ist es auch das Gemeinschaftsgefühl, das mir in meinem Alltag zusätzlich Halt gibt. Ein Nachteil ist, dass die Wohnungen ringhörig sind. Unsere Kinder spielen, rennen und sind gelegentlich laut, was für mich, jedoch insbesondere für die Bewohnenden unter mir unangenehm ist. Das Leben in einem Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Lebensformen und Charakteren bedingt Verständnis und gegenseitiges Akzeptieren.



Anita
Nägeli
(1986)

Füreinander da zu sein und einander zu helfen, vermittelt Sicherheit. Mittlerweile habe ich gelernt, dass für mich im genossenschaftlichen Alltag auch der Rückzug ins Private wichtig ist und ich mir Rückzugszeiten herausnehme.

Mein absoluter Höhepunkt in der Gemeinschaft war das Überraschungsgeschenk, das wir nach fünf Wochen Ferien zuhause angetroffen haben. Unsere Freude über den Essenskorb war riesig – dieser Moment ist für mich unvergesslich.»



Von 1946 bis 2004

Der Berggipfel gab der Genossenschaft den Namen

Wegen eines Finanzdebakels geriet die BWG Nünenen 2003 und 2004 in die Schlagzeilen. Wie es dazu kam.

Wohnbaugenossenschaften gab es schon vor dem Ersten Weltkrieg. Nach dem Zweiten erlebte das Genossenschaftswesen allerdings eine Neugeburt – auch in Thun. Auslöser war die herrschende Wohnungsnot insbesondere im unteren Preissegment. Deshalb gründete eine Handvoll Männer, vor allem Gewerkschaftsfunktionäre und SP-Leute, Ende 1948 die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünenen. Sie war die siebte in Thun.

Mit Vorabklärungen und Bauplänen waren die Initianten allerdings bereits 1946 gestartet. Zwischen Gantrisch-, Nünenen- und Bürglenstrasse hatten sie einen Standort auf stadteigenem Land im Baurecht im Auge. Bald war das Bauprojekt mit zwei Liegenschaften und insgesamt dreissig Wohnungen ausgearbeitet und die Baubewilligungen eingeholt. Auch die Finanzierung der Überbauung war dank der Genossenschaftlichen Zentralbank

mit Sitz in Basel (heute Bank Cler) und einem Subventionsbeitrag der Stadt Thun geklärt. Zudem sollten Genossenschafterinnen und Genossenschafter für 800 Franken einen Anteilschein erwerben.

Da von der Nünenenstrasse aus der Berggipfel Nünenen zu sehen war, gab die Gründergruppe der Genossenschaft den Namen Nünenen.

Die erste Etappe entstand

In den Jahren 1948 und 1949 entstanden nun an der Gantrisch- und Bürglenstrasse in einer ersten Bauphase die ersten Wohneinheiten. Da diese der Auftakt von weiteren geplanten Bauetappen an anderen Standorten darstellte, nannte die BWG Nünenen diese ersten beiden Mehrfamilienhäuser die «erste Etappe» (siehe Seiten 23 bis 29).

An der Gantrischstrasse zog am 20. Dezember 1949 als erste Familie jene von Jean-Louis Vuilleumier ein. Bis zum 1. Mai 1950 waren alle Wohnungen vermietet. Der Geschäftsbericht 1949 war der Erste. Diesen genehmigte die Generalversammlung im Mai 1950, ihrer ersten ordentlichen Zusammenkunft. Zum Präsidenten wählte die Generalversammlung Emil Rupff. Er war kein Mieter in der BWG.

Rupffs oft ruppiger Umgang mit Menschen stiess bei den Mitgliedern bald einmal auf Kritik. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bekundeten Mühe mit ihm als Präsidenten und fanden zudem, dass im Vorstand zwingend auch Leute aus der Siedlung Mitglied sein sollen. Sie seien nahe an der Bewohnerschaft und dem Tagesgeschehen. So kam es, dass 1954 auf Emil Rupff der BWG-Mieter Jean-Louis Vuilleumier folgte. 1992, nach 38 Jahren, gab dieser das

Wohnbaugenossenschaften gab es schon vor dem Ersten Weltkrieg. Nach dem Zweiten erlebte das Genossenschaftswesen allerdings eine Neugeburt – auch in Thun. Auslöser war die herrschende Wohnungsnot – insbesondere im unteren Preissegment.



STREUN

merkt es», titelte die Lokalzeitung 2003. Was war geschehen? Werner Sahli, Verwalter der ersten Etappe, hatte Veruntreuungen festgestellt. Der Vorstand der BWG trennte sich von seinem langjährigen Kassier. Ein zwischenzeitlich einberufener Kassier ging dem fehlenden Geld auf die Spur und deckte den Betrug auf. Er hatte realisiert, dass zwischen 1998 und 2003 Mietzinsausstände plus eine Veruntreuung von knapp 460 000 Franken entstanden waren – total rund 600 000 Franken.

Den ersten Rückstand meldete der vorübergehende Kassier zwar, verschwieg jedoch, dass er selber auch gleich in die eigene Tasche wirtschaftete. Er tat dies derart geschickt, dass es für Nicht-Fachleute in der Jahresrechnung zunächst gar nicht zu erkennen war.

Um den Ausstand auszugleichen, schlug der Vorstand als erste Massnahme vor, auf seine Sitzungsgelder zu verzichten. Dazu kam es allerdings nicht. An der Generalversammlung im April 2003 mussten der vorübergehende Kassier und der bisherige Präsident, dem vernachlässigte Aufsichtspflicht vorgeworfen wurde, den Hut nehmen.

Externe Fachleute hinzugezogen

Im Februar 2004 übernahm Werner Sahli als Geschäftsführer den Vorsitz im Vorstand. Er entdeckte weitere säumige Mietparteien. Im April wählte ihn die GV offiziell in dieses Amt. Im Juni wählte der Vorstand die langjährige Protokollführerin Ruth Guldemann zur Vizepräsidentin und beschloss, das Mandat des Kassiers an Günther Ketterer vom Treuhandbüro TIS GmbH in Bern zu übergeben. Ab Juli nahm dieser an den Vorstandssitzungen teil. Im Herbst sollte er an einer ausserordentlichen GV offiziell gewählt und Werner Sahli Präsident werden. Doch es kam anders.

Nach einem Selbstunfall mit dem Fahrrad musste der Geschäftsleiter Ende Juli 2004 aus gesundheitlichen Gründen demissionieren. Ruth Guldemann übernahm als Vizepräsidentin ab August den Vorsitz des Vorstandes und die GV wählte sie an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17. September 2004 zu ihrer Präsidentin. Ebenso genehmigten die Mitglieder den Vorschlag des Vorstands, sich externe und

professionelle Hilfe zu holen und die Buchhaltung im Mandatsverhältnis auszugliedern. Sie wählten Günther Ketterer zum externen Finanzverwalter statt zu ihrem Kassier (siehe Interview mit Ruth Guldemann und Günther Ketterer ab Seite 8).

Rechtsverfahren eingeleitet, Schulden getilt

Was hatte Günther Ketterer im Sommer angetroffen? «Vor allem viele schockierte Leute», sagte er, der den Vorstand bis zu seinem Ableben im November 2024 unterstützte. Bezüglich der Veruntreuungen folgten mehrere langwierige Rechtsverfahren. Die meisten säumigen Mietparteien beglichen ihre Schulden.

Der damalige Kassier gestand seine Verfehlungen ein – ungetreue Geschäftsführung und Urkundenfälschung. Um seine Schulden gegenüber der BWG Nünenen zu tilgen, musste dieser sein Wohneigentum verkaufen. Für die restlichen 49 000 Franken zog das Gericht den damaligen Präsidenten wegen mangelnder Aufsichtspflicht in die Verantwortung. Er musste diesen Betrag übernehmen und der BWG Nünenen zurückzahlen.

Nelly Kolb
Ruth Guldemann
Franziska Streun

Was hat Günther Ketterer im Sommer 2004 angetroffen? «Vor allem viele schockierte Leute», sagte er, der als externer Finanzberater der BWG Nünenen den Vorstand bis zu seinem Ableben im November 2024 unterstützte.

Die BWG Nünene in den Medien

Eine Auswahl an erschienenen Artikel zu Bauvorhaben und Projekten vermittelt einen Eindruck von der Entwicklung.

Thuner Amtsanzeiger
22. April 1969

Gemeinde Thun

Geschäftsführer: Wohngenossenschaft «Nünene», Gantstrasse 41, Thun.
Vorhaben: Errichten einer Metzgerei mit abtrennender Glas-Scheibe mit Abstrahlung in das neue Kioskhaus an der Feldstrasse. Dort soll der 202 im Laden- und Treppen-Gebäude Nr. 85, Strasse in Thun, gemäss Planungsbeschluss, Einsprache bis und mit 26. Mai 1969.
Gesuch und Pläne liegen während der Einsprache im Stadtbauamt Thun zur Einsichtnahme auf. Dort sind sämtliche Einsprachen begründet und im Doppelstadium.
Thun, 22. April 1969
Geschäftsführer: Herr Maximilian Grisele-Wenger, Architekt, Bernstrasse 102, Wynau 312

TT/13. Juni 2018

THUN Tag der offenen Tür an der Feldstrasse

Die IG Wohnbau genossenschaft Thun und die BWG Nünene laden am 16. Juni zum Tag der offenen Tür im Ersatzneubau Feldstrasse 22a ein. Zwischen 14 und 17 Uhr können Interessierte an Führungen einen Blick hinter die Kulissen werfen. An jenem Ort entsteht der neue Wohnbau.

JZ/18. Oktober 2020



Neubau stösst auf Zustimmung

Die Thuner Bevölkerung befürwortet im Grundsatz den Wohnungsneubau der Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene. Das zeigte die Mitwirkung zur neuen Überbauungsordnung und zum Zonenplan.

THUN Im vergangenen Winter legte die Stadt Thun die Grundlagen zur Überbauungsordnung und zur neuen Überbauungsordnung (UeO) «Nünene» fest. Das Vorhaben der Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene wird im nächsten Frühjahr mit der UeO genehmigt werden, nachdem sie im vergangenen Winter im Rahmen der UeO genehmigt wurde. Das Vorhaben der Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene wird im nächsten Frühjahr mit der UeO genehmigt werden, nachdem sie im vergangenen Winter im Rahmen der UeO genehmigt wurde.

TT = Thuner Tagblatt
JZ = Jungfrau Zeitung

TT/18. Juni 2015

Projekt Edelweiss für neue Siedlung überzeugte Jury

THUN Zürcher Architekten gewinnen den Projektwettbewerb für die Neubausiedlung an der Feldstrasse. Dort soll die BWG Nünene vier alte Wohnhäuser mehr als bisher. Die Wohn- und Baugenossenschaft (BWG) Nünene ist die erste Thuner Genossenschaft, die Alt- durch Neubauten ersetzt. Konkret: Die vier sechsstöckigen Blöcke mit sechs Wohnungen an der Feldstrasse im Dürrenast zu sanieren, macht nicht mehr viel Sinn. Die Baubestände sind durch Wassererschäden nicht mehr gut, die Wohnungen sind sehr klein und damit schwer vermietbar, und die Parzelle wird nur zu einem Drittel genutzt (wie berichtet).



Die Wohn- und Baugenossenschaft (BWG) Nünene ist die erste Thuner Genossenschaft, die Alt- durch Neubauten ersetzt. Konkret: Die vier sechsstöckigen Blöcke mit sechs Wohnungen an der Feldstrasse im Dürrenast zu sanieren, macht nicht mehr viel Sinn. Die Baubestände sind durch Wassererschäden nicht mehr gut, die Wohnungen sind sehr klein und damit schwer vermietbar, und die Parzelle wird nur zu einem Drittel genutzt (wie berichtet).

TT/23. April 2018

Neubau fast fertig – Sanierung noch nicht

THUN Die BWG Nünene möchte ihr Geschäftshaus an der Pestalozzistrasse in Thun schon seit längerer Zeit sanieren. Das Ziel ist noch nicht in Sicht. Dagegen ist der Neubau an der Feldstrasse ab Herbst bezugsbereit.

Die Bau- und Wohngenossenschaft hat ihr Ziel nicht aber...
Sanierung des Geschäftshauses an der Pestalozzistrasse in Thun schon seit längerer Zeit sanieren. Das Ziel ist noch nicht in Sicht. Dagegen ist der Neubau an der Feldstrasse ab Herbst bezugsbereit.

TT/19. Oktober 2020

Genossenschafts-Pläne stossen auf Zustimmung

THUN Die Bevölkerung befürwortet im Grundsatz den Wohnungsneubau der Bau- und Wohngenossenschaft Nünene, teilt die Stadt mit.

Im vergangenen Winter legte die Stadt Thun die Grundlagen zur Überbauungsordnung (UeO) «Nünene-Pestalozzistrasse» zur Mitwirkung auf. Das Vorhaben der Bau- & Wohngenossenschaft (BWG) Nünene, das eingeschossige Gewerbegebäude an der Pestalozzistrasse 95 durch einen Wohnungsneubau zu ersetzen, stösst bei der Bevölkerung auf Zustimmung.

«Wir sind mit unseren Zukunftsprojekten gut auf Kurs», legte Ruth Guldimann, Präsidentin der Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene, an der Generalversammlung (GV) im «Seepark» dar. Gemeint sind der Abruch und der Neubau des Geschäftshauses an der Pestalozzistrasse 95.

TT/6. September 2021

2022 sollen die Bagger auffahren

THUN Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünene möchte 2022 mit dem Neubau an der Pestalozzistrasse beginnen. Das Restaurant Romantic ist ab November geschlossen, kann aber gemietet werden.

Die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene will demnächst das Baugesuch für den Abruch und Neubau des Geschäftstraktes an der Pestalozzistrasse einreichen. «Wir hoffen, nächsten Frühling mit der Umsetzung beginnen zu können», erläuterte Präsidentin Ruth Guldimann gegenüber dieser Zeitung.

JZ/18. Oktober 2020

Kanton gibt grünes Licht für die «Nünene»

Für den geplanten Wohnungsneubau «Nünene» an der Pestalozzistrasse 95 bedarf es einer Zonenplanänderung und einer neuen Überbauungsordnung. Die Vorprüfung durch den Kanton fiel positiv aus. Ab morgen folgt dann die öffentliche Auflage.

THUN Die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene will das eingeschossige Gewerbegebäude an der Pestalozzistrasse 95 durch einen Neubau ersetzen. Geplant sind 27 Wohnungen sowie gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Die oberirdischen Parkplätze im Innenhof der Siedlung werden einem neu gestalteten Spiel- und Aufenthaltsbereich. Es werden bis zu 100 Stellplätze für Autos geschaffen.

TT/18. Februar 2022

Neubauprojekt nimmt nächste Hürde

THUN Der Wohnungsneubau an der Pestalozzistrasse 95 rückt näher: Die Vorprüfung durch den Kanton fiel positiv aus.

Die Bau- & Wohngenossenschaft (BWG) Nünene will das eingeschossige Gewerbegebäude an der Pestalozzistrasse 95 durch einen Neubau ersetzen. Geplant sind 27 Wohnungen sowie gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss.

In der Mitwirkung zur nötigen Zonenplanänderung und zur neuen Überbauungsordnung stiess das Vorhaben grundsätzlich auf Zustimmung. Gewürdigt wurde die gute Zusammenarbeit mit der Bevölkerung.

TT/25. April 2022

Die BWG Nünene ist erneut Pionierin

THUN Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünene (BWG) möchte im August mit dem Neubau an der Pestalozzistrasse beginnen.

Sie tut es weiter, die Pionierin Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene. Sie hat in Thun als erste WBG an der Fellerstrasse Alt- durch Neubauten ersetzt (wir berichteten). «Das Neubaugesuch an der Pestalozzistrasse nimmt Fahrt auf und ist auf dem Weg zur Genehmigung. Die UeO ist in sich geschlossenes System, denn das bezugsfertige Gebäude wird im August mit dem Neubau an der Pestalozzistrasse beginnen.

Heiz- und Warmwassersystem ein. Sie nutzt für das Heizen das unter der Siedlung befindliche, gut zehn Grad warme Grundwasser. Jedes Gebäude bekommt mittels Wärmepumpe einen eigenen Speicher. Dadurch reduziert sich auf einem längeren Verteilnetz der Leistungsverlust massiv. Es ist ein in sich geschlossenes System, denn das bezugsfertige Gebäude wird im August mit dem Neubau an der Pestalozzistrasse beginnen.

TT/8. Juli 2022

Bald mehr preisgünstige Wohnungen

Thuner Stadtrat (1) Ja zur UeO: Die Bau- und Wohngenossenschaft Nünene ist auf dem Weg zum Neubau einen Schritt weiter.

Ein Stück Romantik fällt bald definitiv weg: An der Pestalozzistrasse 95, wo bis Ende 2021 das Restaurant Romantic Gäste empfing, entsteht ein achtgeschossiger Neubau. Diesen plant die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene seit mehreren Jahren. Nun ist das Projekt einen wichtigen Schritt weiter: Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

TT/2. Dezember 2022

BWG Nünene legt einen freiwilligen Baustopp ein

THUN Die Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene will einen Altbau durch ein Wohn- und Geschäftshaus ersetzen. Dagegen gabs eine Einsprache. Jetzt legt die BWG einen Baustopp ein.



Aktuell wird der einstöckige Trakt des einstigen Restaurants Romantic an der Pestalozzistrasse 95 in Thun abgebrochen. Auf dem nachfolgenden Areal wird ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

TT/20. September 2020

«Es hat viel Geduld und Ausdauer gebraucht»

Thuner Bau-/Wohngenossenschaft Die BWG Nünene ersetzt Trakt durch achtstöckiges Wohn-/Geschäftshaus.

«Es hat viel Geduld und Ausdauer gebraucht», gesteht Ruth Guldimann, Präsidentin der Bau- und Wohngenossenschaft (BWG) Nünene. Nach sorgfältigen Überlegungen und Vorarbeiten ist die UeO genehmigt worden. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Wohnen/Nr.5, Mai 2023

WOHNEN



Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt. Die UeO sieht die Errichtung eines 8-stöckigen Wohnbaus vor. Der Stadtrat hat die neue Überbauungsordnung (UeO) Nünene einstimmig genehmigt.

Impressum

Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen

Festschrift zum 75-Jahr-Jubiläum und
zur Feier vom 13. September 2025

BWG Nünenen | Ruth Guldemann

Texte, Redaktion, Koordination | Franziska Streun

Neues Logo, Grafik, Layout, Illustrationen | Michael Streun

Korrektur | Nicole Guldemann, Thomas Guldemann, Alexandra Jaggi

Druck | Vetter Druck AG Thun

Lageplan | zvg / zur Verfügung gestellt

Fotos | zvg / zur Verfügung gestellt

Werner Duppeler (Seiten 4, 9, 22, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 46)

Stadtarchiv Thun, Bestand SP, 4/2 S 54 4 27: (Seiten 24 und 28),
SP 4/2 S 54 4 28 (Seite 28 oben)

Franziska Streun (Seite 18), Michael Streun (Seiten 31, 54)

Dominique Uldry (Seite 9, Foto von Günther Ketterer)

www.nuenenen.ch



Making-of: Franziska Streun stellt der Geschäftsführerin Ruth Guldemann und dem neuen Präsidenten Toni Nicolaci das Layout der Festschrift zum 75-Jahr-Jubiläum vor.



Festschrift

2025 feiert die Bau- und Wohngenossenschaft Nünenen Thun ihr 75-Jahr-Jubiläum – am 13. September mit einem Anlass für ihre Bewohnerinnen und Bewohner sowie für geladene Gäste. Zum Jubiläum gibt sich die Genossenschaft einen neuen Auftritt und präsentiert ein neues Logo.

Mit den 27 Wohneinheiten im Ersatzneubau an der Pestalozzistrasse 95 ist die BWG Nünenen aktuell die viertgrösste Genossenschaft in Thun.

Einst vor und nach dem Zweiten Weltkrieg aus dem Mangel an Wohnraum und an finanzierbaren Mietzinsen entstanden, stellt sich heute die Frage: Wie ist die Situation für Genossenschaften und der Bedarf aktuell? Welchen Aufgaben müssen sie sich in Zukunft stellen?

In ihrer Festschrift blickt die BWG Nünenen zurück zu den Anfängen im Jahr 1946, auf das Finanzdebakel und den Neustart im Jahr 2004. Was hat sich seither verändert? Was liegt der Genossenschaft heute am Herzen? In welche Richtung will sie sich entwickeln? Diesen und anderen Fragen stellt sich die BWG Nünenen zu ihrem Jubiläum.

