



## Auftrag & Problemstellung

Für die Wohnbausiedlungen aus den Bau-perioden 1920 und 1940 stehen Entscheidungen zu erforderlichen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen an. Dies vor dem Hintergrund eines bedeutenden finanziellen Engagements einerseits und einer (zu) knappen Baurechtsdauer für einen grossen Siedlungsteil andererseits.

WMI wird von der Stadt Thun (Landeigentümerin eines Siedlungsteils) und der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt beauftragt, Grundlagen zu bevorstehenden, strategischen Entscheidungen zu erarbeiten. Es sollen die Werthaltigkeit und

das wirtschaftliche Potential aller Siedlungsteile aufgezeigt werden. Dies im Sinne eines Pilotprojektes, welches für weitere Genossenschaftssiedlungen in der Stadt Thun Vorbild sein kann.

- **125 bestehende Wohnungen**
- **17'000 m<sup>2</sup> Grundstück**
- **70 Autoabstellplätze**
- **Einzigartige urbane Gartenanlage**

## Dienstleistung & Lösung

Die Bewertung der bestehenden Bausubstanz, der architektonischen Layouts und der Raumprogramme bilden zusammen mit einer umfassenden Marktanalyse sowie Abklärungen zur Bebaubarkeit die Grundlage für verschiedene Ideen zur Entwicklungs- und Bewirtschaftungsstrategie.

WMI entwickelt verschiedene Strategien, bewertet diese als konkrete Szenarien und Handlungsalternativen. Zwei Hauptszenarien werden untersucht. Erstens der Rückbau aller Häuser und Siedlungsteile mit Neubebauung und zweitens die strukturelle Erneuerung der bestehenden Substanz. Bei letzterem liegt der Hauptfokus auf der Kreation marktkonformer Raumprogramme, was mit Eingriffen in das architektonische Layout verbunden ist.

Die Szenarien mit Zeithorizonten von 5, 10 und 15 Jahren werden mit der DCF-Methode bewertet, so dass die Wirtschaftlichkeit im Sinne der Anlagewerte der Szenarien vergleichbar dargestellt werden kann.

## Evaluation / Outcome

Das Ergebnis der Arbeiten wird sowohl für die Stadt Thun, wie auch für die Bau- und Wohngenossenschaft Freistatt Grundlage zur strategischen Steuerung der Anlage. Die u.a. wirtschaftlich als sehr interessant vorgeschlagene Stossrichtung einer Neubebauung des Baurecht-Siedlungsteils in 10-15 Jahren, bei entsprechender Zurückhaltung für Investitionen in die bestehende Substanz, wird unter Federführung der Stadt Thun konkret weiterverfolgt. Im Zentrum stehen nun die planungsrechtliche Sicherung des zukünftigen Nutzungsmasses mit Aufzoning und die Regelung einer vorzeitigen Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrages. Die Konzept- und Studienarbeiten von WMI werden in Berichtsform dokumentiert.