

MITGLIEDERBRIEF NR. 101



■ INHALT

EDITORIAL	3
FORUM RÜCKBLICK	4
LIEGENSCHAFTEN	10
GESUCHT	20
WETTBEWERB	21
WOHNUNGSMARKT	22
GUTEN RUTSCH	24



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Jahr 2013, ein für den Vorstand und die Geschäftsstelle sehr intensives Jahr, neigt sich dem Ende zu.

In der Schauburg, stehen schon bald umfangreiche Sanierungsarbeiten an. In einem ersten Schritt haben wir während eines ganzen Tages diverse Wohnungen besichtigt und Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern geführt. Wir erhielten einen guten Einblick in die Problembereiche der verschiedenen Haustypen und in das Zusammenleben in der Siedlung. Zur belebten Geschichte der Schauburg gibt es im Archiv der ProMiet AG einen umfangreichen Bestand an Akten, Plänen und Untersuchungsberichten, welchen wir sichten und ordnen mussten. In einem weiteren Schritt werden wir eine Strategie, einen Massnahmenkatalog und eine grobe Schätzung der Kosten machen, um nächstes Jahr die Ausschreibung der Planungsaufträge auslösen zu können.

An der Rhynauerstrasse 3 und 5 konnten in diesem Jahr grössere Sanierungsarbeiten ausgeführt werden. Einen ausführlichen Bericht hierzu können Sie in diesem Mitgliederbrief nachlesen. Interviews mit Bewohnerinnen aus beiden Häusern geben ausserdem einen Einblick in die guten wie auch schwierigen Momente für die Beteiligten während den Renovationen.

Seit Mitte Oktober ist an der Horwerstrasse 85, Kriens, die komplette Sanierung und Dämmung des Daches im Gange. Kurz vor dem Wintereinbruch Mitte November konnte die Dämmung aus Cellulose eingeblasen und das Unterdach geschlossen werden. Bis Anfang Dezember wird das ganze Dach eingedeckt und für den Winter bereit sein.

Die Renovation der Vonmattstrasse 26 ist seit Anfang Jahr in Planung. Nachdem die Baubewilligung erteilt wurde und bis Ende Jahr die wichtigsten Unternehmer feststehen, können wir pünktlich am 10. März 2014 mit den Bauarbeiten beginnen. Da neben einem Fenster- und Küchensersatz ein Komplettumbau aller Nasszellen gemacht wird und wir aufgrund einer positiven Untersuchung mit einer Spezialfirma Asbest entfernen müssen, ist es unumgänglich, dass die Mieterinnen und Mieter während der Umbauzeit ihre Wohnungen für 2 Monate verlassen. Dies ist ein Novum für die WOGENO, es ermöglicht uns aber in sehr kurzer Zeit alle Wohnungen auf einen fast gleichen Stand zu bringen, sodass für eine längere Zeit keine grösseren Massnahmen mehr notwendig sein werden.

Seit Frühling 2013 ist das Thema Kommunikation ein festes Traktandum in den Vorstandssitzungen. Meiner Meinung nach wurde hier mit dem Forum ein Meilenstein gesetzt und es hat uns sehr gefreut, welche Resonanz dieses ausgelöst hat. Auch darüber können sie in diesem Mitgliederbrief einen Bericht lesen.

Nun bleibt mir noch Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, und Ihren Angehörigen schöne und besinnliche Feiertage zu wünschen. Zum Jahreswechsel wünsche ich Ihnen alles Gute, und ich freue mich, im kommenden Jahr mit Ihnen das 30-Jahre-Jubiläum der WOGENO zu feiern.

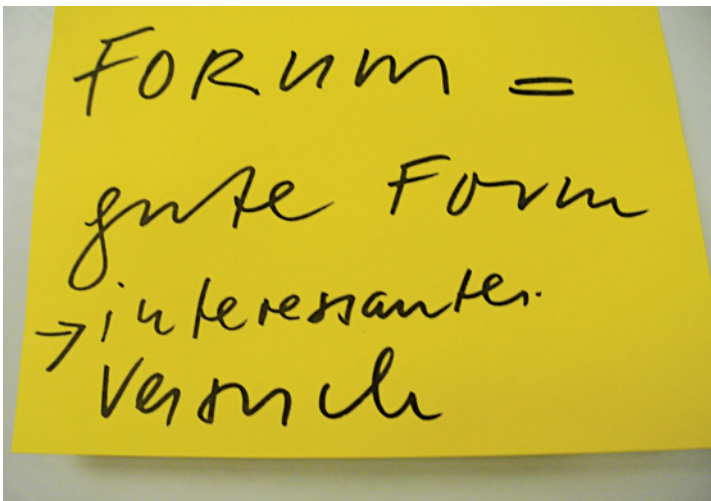
Matthias Burkart, Vorstandsmitglied

MIT FORUM DEN DIALOG ERÖFFNET

Rund 30 Mitglieder haben sich am 21. Oktober 2013 im Parterre des Contenti zum 1. WOGENO-Forum getroffen. Fast alle Häuser waren mit Delegationen vertreten. Die Teilnehmenden brachten ihre Themen und Anliegen ein. Der Fokus lag auf den unterschiedlichen Hausmodellen und ihren Auswirkungen auf Selbstverwaltung, Mitsprache und Zusammenarbeit. Das Forum bot zudem Gelegenheit, sich über die Häuser hinweg besser kennenzulernen und über das Selbstverständnis und über die aktuellen Entwicklungen der wachsenden Genossenschaft zu diskutieren.

ZIELE DES FORUMS:

- Dialog über Selbstverständnis und Entwicklung
- Kennenlernen und Austausch über die Häuser und Siedlungen hinweg
- Echoraum für Fragen zu den Hausmodellen mit entsprechender Mitsprache und Engagement
- Zusammenhalt stärken
- Kommunikationskultur pflegen
- Aktuelle Themen diskutieren



In seinem Einstiegsreferat betonte Präsident Lukas Berger, dass die WOGENO Luzern mit ihrem gemeinnützigem Wohnraumangebot zwischen Miete und Eigentum bewege und im Unterschied zu anderen Genossenschaften mit zehn Prozent des Anlagewerts relativ hohe Wohnungsanteile (Pflichtkapital) verlange. Selbstverwaltung, soziale Durchmischung, ökologische Nachhaltigkeit, zielgerichtetes Wachstum und Wohnraum, der sich den Bedürfnissen im Verlauf des Lebens anpasst, sind aus seiner Sicht die zentralen Werte im Selbstverständnis der WOGENO. Die Zeit für Genossenschaften, die gemeinnützigem Raum zum Wohnen und Arbeiten zur Verfügung stellen sei im Kontext der aktuellen Wohnraumpolitik günstig. Zum Thema Selbstverwaltung und Mitsprache in der Planung betont der Präsident, dass die Vermietbarkeit ein Kriterium sei, wenn Sonderwünsche für Aus- und Umbauten die Wohnungen zu individuell ausfallen nicht immer umsetzbar seien.

Andreas Köck zeigte in seinem Referat das Spektrum der verschiedenen WOGENO-Hausmodelle auf, das von der Vollversion – dem selbstverwalteten Haus mit Hausverein bis zum Hausmodell nach Mietrecht ohne Selbstverwaltung reicht. Vom Modell direkt abhängig ist die Bandbreite der Pflichten und Rechte für die Mieterinnen und Mieter eines Hauses. Im Grundsatz gilt: Je mehr Selbstverwaltung desto mehr Engagement, aber auch umso mehr Mitsprache.

DIE WOGENO-HAUSMODELLE IM ÜBERBLICK:

- Selbstverwaltung (Vollversion gem. Statuten)
Unterhalt der Liegenschaft gemäss Finanzreglement
Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
Führung Hausbuchhaltung, Erstellen HBK-Abrechnung,
Erstellen 5-Jahres-Planung
Mieterauswahl
Organisation Hauswartung
- Verwaltungsvertrag ohne Hausbuchhaltung
Unterhalt der Liegenschaft gemäss Finanzreglement
Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
Mieterauswahl
Kontrolle Handwerker-/Lieferantenrechnungen,
Weiterleitung an GS zur Zahlung
Organisation Hauswartung
- Verwaltungsvertrag «Light»
Unterhalt der Liegenschaft durch Geschäftsstelle
Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
Erstellen HBK-Abrechnung (inkl. Inkasso/Rückzahlungen)
Mieterauswahl
Organisation Hauswartung
- Hausgemeinschaften
Unterhalt der Liegenschaft durch VS/GS
Kein statutarisches Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen,
Aus- und Umbauten
Mitsprache bei Mieterauswahl
Organisation Hauswartung
- Mietverhältnis nach Mietrecht
Unterhalt der Liegenschaft durch VS/GS
Kein statutarisches Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen,
Aus- und Umbauten
Auf Wunsch Mitsprache bei Hauswartung

(Text: Marlies Egger Andermatt)

■ ENGAGEMENT UND MITSPRACHE

Die TeilnehmerInnen machten sehr engagiert mit und brachten in ihren Statements die Befindlichkeit in Bezug auf Selbstverwaltung und Zusammenleben in ihren Häusern auf den Punkt. Neben kritischen Anmerkungen zeichneten sie ein durchaus positives Bild vom WOGENO-Wohnen. Insbesondere die Mieterinnen und Mieter, die seit langer Zeit im gleichen Haus wohnen und diese Wohn- und Lebensform sehr bewusst gewählt haben, bemühen sich um das Vermitteln dieser WOGENO-Kultur auch an jüngere/neue Bewohnerinnen und Bewohner, die ohne WOGENO-Hintergrund einziehen. Gewünscht wird mehr Information zum WOGENO-Selbstverständnis, zu den Rahmenbedingungen im jeweiligen Hausmodell für Neumieterinnen und -mieter.

Es war interessant, Einblick in die einzelnen Häuser zu bekommen. Die Palette der unterschiedlichen Hausmodelle war selbst für langjährige Mitglieder nicht in allen Varianten bekannt. Auch erstaunte die Information von Geschäftsleiter Andreas Köck, dass das Verhältnis zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern in selbstverwalteten Häusern und MieterInnen in Häusern ohne Selbstverwaltung in etwa 50:50 sei.

In vielen Statements kam der Wunsch zum Ausdruck, bei der Wahl von neuen Mieterinnen und Mietern im Haus mitreden zu können. Es zeigte sich auch, dass je kleiner die Hausgemeinschaft umso anspruchsvoller das Zusammenleben sich gestaltet. Eine gute Stimmung im Haus sei im Wesentlichen abhängig vom Engagement der einzelnen Parteien, wurde von den Anwesenden erklärt.



Ob Gartentage, gemeinsame Anlässe und Feste, regelmässige Sitzungen im Hausverein – es gehe immer darum, sich auf einer gemeinsamen Basis zu finden. Auch innerhalb eines Hauses müsse kommuniziert werden und müssten Regeln vereinbart werden.

In einer besonderen Rolle befindet sich die neue Siedlung «Schauburg» in Hünenberg, die dieses Jahr von der WOGENO übernommen werden konnte. Eine eingespielte Bewohnerschaft müsse sich auf «WOGENO» umstellen, erklärten die Vertreter der Schauburg. Der Prozess mit den Mitgliedschaften und Wohnungsanteilen (Pflichtkapital) ist noch im Gange. Eine Umstellung bedeutet auch die Mitsprache in Planungsfragen, die sich in der Schauburg bisher eher auf die Aussenräume richtete und bei der WOGENO betreffe dies eher den Innenausbau. Man sei nun gespannt auf die in den nächsten Jahren anstehenden Sanierungen.

Ein wichtiges Thema wurde unter dem Stichwort «Dornröschenschlaf» im Haus Lindenhausstrasse mit fünf Wohnungen angesprochen: Die Kinder seien alle ausgezogen und man sei versucht, der Ruhe zuliebe eher Paare als Familien bei einem Wohnungswechsel zu bevorzugen. Aufgeworfen ist damit die Frage der gezielten Durchmischung oder der gleichen Zielgruppe (Familien, ältere Generation, WG Junge usw.), erklärte der Vertreter der Lindenhausstrasse.

Nach intensiven Diskussionen in Gruppen zu den Fragen Selbstverständnis, Engagement und Hausmodell wurden die Ergebnisse im Plenum präsentiert. Folgende Themen und Empfehlungen zur Umsetzung wurden am Schluss des Forums dem Vorstand und der Geschäftsstelle mitgegeben. Darunter war auch ein klares Votum für das Forum als geeignete Plattform für den Dialog.

THEMEN AUS DEM FORUM UND WEITERES VORGEHEN:

- WOGENO-Verständnis fördern bei den Neuen
 - Flyer mit Information über Hausmodelle und damit verbundenes Engagement und Mitsprachemöglichkeiten
- Mitsprache bei neuen MieterInnen im Haus
 - Kriterien für das Verständnis von WOGENO-Wohnen formulieren (für WOGENO und /oder differenziert nach Haus oder Siedlung)
- Selbstverwaltung fördern
 - Angebote für «Up-Grade» bei den Hausmodellen zu mehr Selbstverwaltung (z.B. MieterInnenhaus zu Selbstverwaltungsmodell)
 - GS formuliert Vorschläge

- Mitsprache in baulichen Angelegenheiten
 - Kommunikation, welche Mitsprachemöglichkeiten im Rahmen der verschiedenen Hausmodelle in Bezug auf bauliche Massnahmen grundsätzlich bestehen.
 - Mitsprache auch klar regeln in Bezug auf konkrete Sanierungs- und Umbauprojekte.
- Durchmischung und Hausgemeinschaften
 - Lebenslanges Wohnen bei der WOGENO
 - Angebotsstrategie in den WOGENO-Häusern überdenken
 - Netzwerk für interne Wechsel schaffen/Markt
 - z.B. Anreize für kleinere Wohnung, wenn Kinder ausgezogen sind usw.
- WOGENO-Strategie im Umfeld der aktuellen Wohnraumpolitik
 - Wie positioniert sich die WOGENO?
 - Mehr Austausch und Information über Aktivitäten des Vorstands und GS in diesem Kontext (Engagement G-Net)
 - Themen Wachstum, Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften und der Stadt regelmässig im Mitgliederbrief kommunizieren
- Vereinbarkeit von WOGENO-Selbstverständnis (Leitbild) und MieterInnen-Modell
 - Diskussion weiterführen
 - Evtl. Klären in einer Gruppe, die das Thema vertieft (Interessierte aus dem Kreis der Forum-TeilnehmerInnen?)

Der Vorstand wird die Diskussion über die gesammelten Vorschläge und Empfehlungen weiterführen und zum gegebenen Zeitpunkt über die nächsten Schritte für die Umsetzung konkreter Massnahmen im Mitgliederbrief informieren. Zuerst wird eine Triage über die Zuständigkeiten gemacht und auf Geschäftsstelle und Vorstand verteilt. Einige Fragen bedürfen einer vertieften Abklärung und könnten auch von einer Projektgruppe weiterbearbeitet werden, zum Beispiel die Frage: WOGENO-Wohnen ohne Selbstverwaltung?

(Text: Marlies Egger Andermatt)

SANIERUNG RHYNAUERSTRASSE 3 UND 5

Bei den zwei zusammengebauten Häusern ergaben sich aus deren unterschiedlichem Zustand, den Rückmeldungen der Bewohner und den Sanierungen die schon ausgeführt sind, unterschiedliche Schwerpunkte.

Beim Haus Rhynauerstrasse 3 stand die Gebäudehülle mit dem Ersetzen der Fenster durch 3-fach-Isolierverglasungen, Ertüchtigung /neuer Farbanstrich an den Jalousieläden und die Sanierung des Putzes der Brandmauer mit Kamin zur Voltastrasse 43 im Vordergrund. Um die Behaglichkeit für die Bewohner zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren, ist die Dämmung der Kellerdecke verbessert und der Estrichboden gedämmt worden.



Rhynauerstrasse 3



Rhynauerstrasse 5

An der Rhynauerstrasse 5 lag der Schwerpunkt bei der Sanierung der Hälfte der 10 Nasszellen und beim Dach. Nun sind auch die restlichen Bäder, nach dem Vorbild der schon gemachten, erneuert worden. Dabei konnten die Bewohner bei der Farbgebung der Möbel mitbestimmen. Das Dach ist ab den Sparren mit einem Unterdach und einer Dämmung der schrägen Dachflächen und einer neuen Ziegeleindeckung versehen worden. Im Weiteren haben die zwei hofseitigen Lukarnen eine neue Hülle erhalten und beim Ersetzen der Flachdachabdichtung der Dachtrasse hat man deren Dämmung verbessert.

Durch den schlechten Zustand der Abwasser- und Dachleitungen, und weil die Vorgärten für die Bauarbeiten als Lager- und Installationsplatz benötigt wurden, sind diese nach dem Abbau des Fassadengerüsts ebenfalls erneuert worden. Die Gestaltung der Vorgärten wurde im Rahmen der Vorgaben des Masterplans Aussenraum Buddelehof der Stadt Luzern gemeinsam von den beteiligten Bewohnern mit dem Planer Cla Büchi erarbeitet.

Die Sanierung der Häuser ist von der städtischen Denkmalpflege begleitet worden. Auf Auflagen dieser musste eingegangen werden (Bewilligungsbehörde).

Daraus haben sich unter anderem für das Haus Rhynauerstrasse 3 eine Farbuntersuchung aller äusseren Bauteile durch einen Spezialisten und das Vorlegen genauer Pläne zu den neuen Fenstern ergeben.

An zwei Infoveranstaltungen im September 2012 und im Februar 2013 ist den Bewohner der Umfang der Arbeiten und deren Termine vorgestellt worden. Die weiteren Informationen erfolgten über Anschläge, Handzettel oder direkte Mitteilungen von der Bauleitung an die Bewohner.

Im April ist mit den Arbeiten gestartet worden. Bis Ende Juni sollten die Arbeiten bis auf diejenigen im Garten abgeschlossen sein. Leider kam es zu Verzögerungen zu denen das schlechte Wetter, drei Feiertage und Unvorhergesehenes beigetragen haben.



Arbeiten an
Lukarne



Provisorium
Dusche/WC
Dachgeschoss

An einem gemeinsamen Apéro mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, dem Planer und dem WOGENO Vorstand konnten die Arbeiten besichtigt und die Unannehmlichkeiten und das Resultat in individuellen Gesprächen besprochen werden.

(Text: Roland Heller)



Badezimmer/WC

INTERVIEW MIT GABRIELLE WOLF, RHYNAUERSTRASSE 3

WIE LANGE WOHNST DU SCHON AN DER RHYNAUERSTRASSE UND WIE BIST DU ZUR WOGENO GEKOMMEN?

Seit 1990. Das Haus gehörte damals einer Privatperson, die Miete belief sich auf 350 Fr. im Monat, was auch damals extrem günstig war. Die Vorbesitzerin verkaufte das Haus an die WOGENO Luzern zu einem günstigen Preis, sie wollte keinen exzessiven Gewinn erzielen. Nach der Handänderung erfolgte 1993 ein sanfter Umbau. Küchen und Bäder wurden erneuert, danach stieg die Miete an.

WIE IST EUER HAUS ORGANISIERT? GIBT ES AUCH HAUSVERSAMMLUNGEN?

Wir haben eine Hausgemeinschaft, organisieren zwei Haussitzungen und zwei Hausarbeitstage pro Jahr. Es gibt verschiedene Ämtli: neben der Hauswartung und der Kontaktperson zur WOGENO auch Verantwortliche für Waschmaschine, Trockner, Heizung, Estrich und Keller. Ausserdem organisieren wir hie und da auch Hausfeste: vor zwei Jahren haben alle ihre Wohnungen in eine Jass-Stube, eine Disco, eine Bar oder ähnliches verwandelt. Alle haben Leute eingeladen. Die Besucher zirkulierten im Haus und durchmischten sich. Die letzten blieben in der Shanty-Bar, Flensburger Förde, in der Werkstatt im Keller noch lange sitzen.



Gabrielle Wolf in der Küche ihrer Wohnung an der Rhynauerstrasse 3 im Gespräch mit Lukas Berger

WAS IST DAS BESONDERE AN DIESER WOHNFORM FÜR DICH?

Die Gemeinschaft spüre ich ganz stark, das Eingebettet-Sein in der engsten Nachbarschaft. Es ist wie eine grosse WG, mit der Möglichkeit, sich auch in die eigenen vier Wände zurückziehen zu können.

DAS NACHBARSCHAFTLICHE MITEINANDER IST ETWAS SPEZIELLES BEI DEN WOGENO-HÄUSERN. WIE ERLEBST DU DAS?

Es ist eine Verbindlichkeit mit den engsten Nachbarn.

BRINGT DIESE WOHNFORM MEHR LEBENSQUALITÄT?

Auf jeden Fall, ich möchte nicht mehr anders wohnen. In einem «normalen» Mehrfamilienhaus kann man sich dies sicher auch selber schaffen, aber die Voraussetzungen sind nicht einfach gegeben wie in einem WOGENO-Haus.

WIE INTEGRIEREN SICH NEUE MIETERINNEN IN DIE HAUSGEMEINSCHAFT? WELCHES ENGAGEMENT WIRD VON IHNEN ERWARTET?

Bei der Auswahl der MieterInnen besprechen wir eine Liste mit Anforderungen, die jemand mitbringen muss, wenn er oder sie hier wohnen möchte. Wichtig ist sicher das Interesse, gemeinsam Verantwortung zu tragen. Mit den MieterInnen, die wir selber ausgewählt haben, haben wir sehr gute Erfahrungen gemacht.

ZUM THEMA SANIERUNG: IM HAUS WURDE GERADE EINIGES RENOVIERT. WIE BIST DU MIT DEM ERGEBNIS ZUFRIEDEN?

Ich freue mich sehr über die neuen Fenster, sie sind schön und schlicht. Ich bin froh, dass es keine gewöhnlichen Fenster sind. Sie sind für das Haus und die Wohnungen eine Aufwertung. Ausserdem isolieren sie besser, sowohl gegen die Kälte als auch gegen den Lärm. Leider passen die Balkontüren auf der Strassenseite – die unteren zwei Felder sind mit Holz ausgefüllt – nicht mehr zu den Wohnungen. Von aussen mögen die Balkontüren ursprünglich wirken (soweit man das von unten überhaupt sieht). Innen wirken die Türen aber alt und bieder, sie passen nicht mehr zum Rest der Wohnung, die ja sanft modernisiert worden ist. Für mich vermindern diese Türen die Schönheit der Wohnung. Ausserdem ist das Wohnzimmer nun dunkler und düsterer, da viel weniger Licht einfällt. Vor 20 Jahren, als die Wohnung erstmals renoviert wurde, wurden die ursprünglichen Balkontüren durch bis unten verglaste Türen ersetzt. Die neuen Sprossentüren in der Küche, die bis unten verglast sind, wirken viel heller und freundlicher. Es ist sehr schade, dass im Wohnzimmer offenbar wegen den Auflagen des Denkmalschutzes nicht auch solche Türen eingesetzt werden konnten. Wenn man bedenkt, wie in der nächsten Umgebung Vorgärten, die ebenso schützenswert wären, praktisch über Nacht verpflastert werden, und heute im ganzen Innenhof sonst kein einziges Fenster mehr mit Sprossen existiert, ist es frustrierend, dass wir mit dieser massiven Einschränkung leben müssen.

Die Fensterläden sind schön. Sie sind von Grund auf erneuert, mit der ursprünglichen Farbe gestrichen, die gut zum Haus passt. Dass die Fassade nicht neu gestrichen worden ist, stört mich überhaupt nicht. Es freut mich, dass die Betroffenen durch die Keller- und Estrich-Isolation bessere Verhältnisse in ihren Wohnungen haben. Bei den neuen Vorgärten sind die Sitzplätze mit Kiesbelag zu klein geraten, sie bieten Platz für maximal zwei Personen. Hingegen freuen wir uns über die beiden neu angepflanzten Bäume, einen Apfel- und einen Quittenbaum, und hoffen, dass sie bald eine reiche Ernte abwerfen.

DIE WOGENO WAR SEHR BEMÜHT, DIE MIETERINNEN UND MIETER IN DER RHYNAUERSTRASSE VORGÄNGIG UND AUCH WÄHREND DEN SANIERUNGSARBEITEN AUSFÜHRLICH ZU INFORMIEREN. WIE HAST DU DAS ERLEBT?

Cla Büchi, der Architekt, hat immer gut informiert und Termine klargestellt. Mit Briefen und Aushängen, aber auch an Anlässen wurde über die anstehenden Arbeiten informiert. Eine Information fehlte allerdings: über das Kippen der Fenster wurde nie gesprochen. Leider können die Balkontüren nicht mehr schräg gestellt werden, während alle andern Fenster gekippt werden können. Insbesondere in der Küche vermissen wir dies sehr.

WAS KÖNNTE IN DEINEN AUGEN BESSER GEMACHT WERDEN?

Etwas mehr «Durchsichtigkeit» bei Besprechungen, Klärung bis in die Details, wäre schön. 1993, bei der ersten Sanierung, war das anders. Es ging damals um Fragen, ob zum Beispiel die Gasheizungen in den Wohnungen durch eine zentrale Holzfeuerung ersetzt werden sollte, was wir nicht wollten. Oder wie die Küchen und Bäder eingerichtet werden sollen. Wir haben immer eine Lösung gefunden. Die Wohnungen wurden einheitlich erneuert, in den Details unterscheiden sie sich aber. Beispielsweise gibt es Wohnungen mit Dusche, andere mit Badewanne, je nach Vorliebe der damaligen Bewohner. Das ist meines Erachtens nicht weiter schlimm, es gibt den einzelnen Wohnungen eine individuelle Note.

LIEBE GABRIELLE, HERZLICHEN DANK FÜR DAS GESPRÄCH!

(Interview: Lukas Berger)

■ INTERVIEW MIT MIRJAM MASULLO, RHYNAUERSTRASSE 5

MIRJAM, WIE LANGE WOHNST DU SCHON IN DIESEM HAUS UND WIE BIST DU ZUR WOGENO GEKOMMEN?

Ich wohne schon seit bald 19 Jahren in dieser Wohnung an der Rhynauerstrasse 5. Als wir damals einzogen, war es noch kein WOGENO-Haus. Eine Woche nach unserem Einzug, wurde das Haus dann an die WOGENO-Luzern verkauft. Ich war aber schon vor dem Einzug Mitglied, da wir zuvor in Kriens planten ein Haus zusammen mit der WOGENO zu kaufen.

WIE IST EUER HAUS ORGANISIERT? GIBT ES AUCH HAUSVERSAMMLUNGEN?

Wir sind eine Hausgemeinschaft und jede Wohnpartei hat ihr Aemtli. Zudem gibt es mindestens einmal im Jahr eine Haussitzung.

WAS IST DAS BESONDERE AN DIESER WOHNFORM FÜR DICH.

Ich habe die WOGENO gewählt, weil ich günstigen Wohnraum unterstütze und das Mitbestimmen und die Mitsprache schätze. Es gibt mir in der heutigen Zeit eine gewisse Sicherheit, dass man in der Wohnung bleiben kann. Das Miteinander, welches sich bei einer solchen Wohnform automatisch ergibt, finde ich schön.

DAS NACHBARSCHAFTLICHE MITEINANDER IST ETWAS SPEZIELLES BEI DEN WOGENO-HÄUSERN. WIE ERLEBST DU DAS?

Es kommt halt immer darauf an, wer alles in den Häusern lebt. Da ich schon eine längere Zeit in diesem Haus bin, habe ich schon verschiedene Phasen



Mirjam Masullo in ihrer Küche an der Rhynauerstrasse 5

und Konstellationen miterlebt. Manchmal war es super, manchmal war es etwas schwieriger. Jetzt finde ich es wieder sehr gut, vor allem hat es wieder mehr Kinder im Haus und das bringt Leben mit sich.

BRINGT DIESE WOHNFORM MEHR LEBENSQUALITÄT?

Es steht und fällt vor allem mit den Menschen die dort wohnen und den Bedürfnisse die man in der entsprechenden Lebensphase hat.

WIE INTEGRIEREN SICH NEUE MIETPARTEIEN IN DIE HAUSGEMEINSCHAFT? WELCHES ENGAGEMENT WIRD VON IHNEN ERWARTET?

Es gibt bei uns keine festgelegten «Rituale» wenn jemand einzieht. In letzter Zeit gab es viele Wechsel und wir haben einen Apéro für die Neuankömmlinge gemacht. Vielleicht bleibt dies so. Wir haben uns das auf jeden Fall fest vorgenommen.

Von den neuen Mietern wird erwartet, dass Sie ein Ämtli übernehmen, dass sie an den gemeinsamen Hausputztagen mitmachen und dass sie an den Sitzungen teilnehmen.

ZUM THEMA SANIEREN: DAS BAD WURDE GERADE RENOVIERT. WIE BIST DU MIT DEM ERGEBNIS ZUFRIEDEN?

Mit dem Ergebnis bin ich sehr zufrieden. Es fühlt sich gut an, ein neues Bad zu haben. Jetzt macht auch das Putzen wieder Spaß, da man nachher ein schönes Ergebnis hat.

DIE WOGENO WAR SEHR BEMÜHT, DIE MIETERINNEN UND MIETER IN DER RHYNAUERSTRASSE VORGÄNGIG, UND AUCH WÄHREND DEN SANIERUNGEN, AUSFÜHRLICH ZU INFORMIEREN.

Die Bemühungen hat man sicher bemerkt. Es war manchmal etwas schwierig herauszufinden, wer für was verantwortlich war. Der Bauleiter war sehr bemüht, immer im Hauseingang unten die Bewohner mit einem Schreiben zu über die aktuellen Termine zu informieren. Leider hat es mit den Terminen fast nie geklappt. Es kam immer etwas Neues dazwischen, so dass die Termine nicht eingehalten werden konnten. Die ganze Sanierung war von Ende April bis Ende Juni geplant und dauerte schliesslich bis Anfang Oktober. Es war nicht so ideal koordiniert. Da die Bäder saniert wurden, hat man für die Mieter ein WC und eine Dusche im Dachstock in der Waschküche eingerichtet. Gleichzeitig wurde aber das Dach saniert, was zur Folge hatte dass es immer Arbeiter dort oben hatte. Das WC konnte somit nicht wirklich genutzt werden. Man wurde erfinderisch: Die einen suchten sich ein ruhiges Örtchen im Manor, andere schlichen sich ins Moosmattschulhaus und ich bin gleich für diese Zeit ausgezogen. So gab es viele kleine Details die nicht zu Ende gedacht wurden.

Es gab aber auch schöne Erfahrungen. Es hat uns Mieter etwas näher gebracht, da wir eine «Schicksalsgemeinschaft» waren. Es gab viele Gespräche im Treppenhaus, und wir versuchten das ganze so gut es ging, mit Humor zu nehmen.

WIE WÜRDEST DU POTENZIELLEN NEUMIETERN DEIN ZUHAUSE «VERKAUFEN»?

Die Wohnung ist eine schöne Altbauwohnung mit dem gewissen Etwas. Sie ist wunderbar hell und man hat am Morgen wie auch am Abend Sonne. Von der einen Seite hat man einen herrlichen Blick auf den Pilatus und auf der anderen Seite der Wohnung sieht man in den schönen, lebendigen Innenhof. Es ist unkompliziert, denn man darf im Treppenhaus, seine Sachen vor der Tür haben und es ist nicht alles so «gepötzelt», so dass man sich hier als Familie richtig wohlfühlen kann.

MIRJAM, ICH DANKE DIR VIELMALS FÜR DAS NETTE GESPRÄCH.

Mirjam Masullo lebt mit Ihrem Sohn Emilio in einer Wohnung der WOGENO an der Rhynauerstrasse 5, in der kürzlich Bäder, die Kellerdecken, das Dach und der Vorgarten saniert wurden.

(Interview: Tamara Sigrist)

GESUCHT

■ WIR SUCHEN: MITGLIED IM VORSTAND DER WOGENO LUZERN FÜR RESSORT BAU & UNTERHALT

Auf die nächste Generalversammlung werden Tamara Sigrist und Matthias Burkart aus dem Vorstand der WOGENO Luzern zurücktreten. Ebenso wird Ute Kunze von der Geschäftsprüfungskommission (GPK) sich nicht mehr einer Wiederwahl stellen. Nachdem sich für die Nachfolge von Tamara Sigrist und Ute Kunze zwei Kandidatinnen gemeldet und ihr Interesse angemeldet haben, ist der Vorstand der WOGENO weiterhin auf der Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger für Matthias Burkart.

Matthias Burkart und Roland Heller sind zusammen verantwortlich für die baulichen Angelegenheiten der Liegenschaften der WOGENO Luzern. Die beiden haben sich die Liegenschaften etwa je hälftig aufgeteilt. Für die Nachfolge von Matthias Burkart suchen wir eine Baufachfrau oder einen Baufachmann, idealerweise mit Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau und im sanften, ökologischen Renovieren und Sanieren, insbesondere von in die Jahre gekommenen, aber charmanten Mehrfamilienhäusern.

Der Vorstand besteht momentan aus sechs Personen und trifft sich jährlich zu ca. zehn Sitzungen und bei Bedarf zu einer Retraite. Die Mitarbeit wird gemäss dem Spesenreglement von Vorstand entschädigt.

Wir freuen uns auf engagierten Kandidatinnen oder Kandidaten, die interessiert sind am konstruktiven Mitgestalten der WOGENO Luzern. Um das Gremium und die Arbeit besser kennenlernen zu können, ist die Teilnahme an einer Sitzung zum Schnuppern möglich und durchaus erwünscht. Die Wahlen finden an der GV 2014 statt.

Interessentinnen und Interessenten richten sich bitte an den Präsidenten, Lukas Berger (041 310 21 39, lukas.berger@gmx.ch), an ein anderes Mitglied des Vorstandes oder die Geschäftsstelle, Andreas Köck (041 210 16 46, koeck@wogeno-luzern.ch).

[Text: Lukas Berger]

WETT- BEWERB

■ WE HAVE A WINNER!

Wir freuen uns Ihnen mitzuteilen dass aus den richtigen Einsendungen der Preis aus unserem Jubiläums-Wettbewerb an die Genossenschafter und Mieter im Unter-Grundhof, Emmen,

JEANNETTE GEISLER UND MARKO ANDRES MIT SOHN FYNN GEHT.

Wir wünschen den Glücklichen Gewinnern einen «sonnigen» Aufenthalt auf der Königin der Berge!

[Text: Tamara Sigrist]



■ LUZERN – VONMATTSTRASSE 26

3-ZIMMERWOHNUNG, 1. OG (72 M²)

Altbauwohnung im Bruchquartier mit grossen und hellen Zimmern.
Die Liegenschaft wird vom 10.03.2014 bis 10.05.2014 saniert
(Küche, Bad, Fenster, Dach). Anschliessende Mietzinserhöhung von
rund Fr. 200.- . Möglichkeit zur Zusatzverbilligung nach WEG.
MZ Fr. 1'148.- / HBK Fr. 170.- / Eigenkapital Fr. 22'000.-
→ Mietbeginn per 1. Juni 2014



■ LUZERN – BRUCHSTRASSE 63

2½-ZIMMERWOHNUNG, 1. OG (63 M²)

Zentrumsnahe und grosszügige Altbauwohnung mit Holz- und Plattenböden,
Lift vorhanden.

MZ Fr. 830.- / HBK Fr. 110.- / Eigenkapital Fr. 14'000.-

→ Mietbeginn per 1. Juni 2014



GUTEN RUTSCH

Der Frost haucht zarte Häkelspitzen
perlmuttergrau ans Scheibenglas.
Da blühen bis an die Fensterritzen
Eisblumen, Sterne, Farn und Gras.
Kristalle schaukeln von den Bäumen,
die letzten Vögel sind entflohn.
Leis fällt der Schnee. In unsern Träumen
weihnachtet es seit gestern schon.

(Mascha Kaléko)

Wir wünschen Ihnen ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest, verbunden
mit den besten Wünschen für das neue Jahr 2014.

Wir freuen uns, die anstehenden Fragen anzugehen und mit Ihnen zu lösen.

Vorstand und Geschäftsführung
WOGENO Luzern



