

# MITGLIEDERBRIEF NR. 105



■ INHALT

EDITORIAL	3
FORUM 2014	4
SELBSTVERWALTUNG	5
DIE MODELLE	8
SANIERUNG	10
INDUSTRIESTRASSE LUZERN	12
GESUCHT	14
WOHNUNGSMARKT	15



Liebe Leserinnen und Leser

Seit Juni bin ich im Vorstand der WOGENO und hatte in diesen fünf Monaten Gelegenheit, die Strukturen und Eigenheiten aller WOGENO-Liegenschaften kennenzulernen. Dabei konnte ich feststellen, dass die Wohnformen von Liegenschaft zu Liegenschaft stark variieren – sie reichen von totaler Selbstverwaltung bis hin zu herkömmlichen Mietverhältnissen. «Typisch WOGENO» gibt es – zumindest was die Wohnformen angeht – offenbar nicht.

Aus dem Forum 2013 hat der Vorstand das Anliegen aufgenommen, diese verschiedenen Formen zu vereinheitlichen und die Idee der Selbstverwaltung in der WOGENO zu stärken. Die verschiedenen bestehenden Formen wurden analysiert und auf drei Modelle konzentriert – mit der Idee, dass sich jede Liegenschaft mittelfristig für eines dieser Modelle entscheiden wird. Alle basieren auf dem Grundgedanken, die Mitsprache und die Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken und die Kommunikation zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Mitgliedern zu vereinfachen. Der Vorschlag ist am diesjährigen Forum grundsätzlich positiv aufgenommen worden.

Vermehrte Selbstverwaltung hat immer zwei Seiten: Sie bringt mehr Rechte in Form von Mitsprache- und Mitbestimmung, aber auch mehr Pflichten und Aufgaben mit sich. Eine Anpassung der bisherigen Verwaltungsform auf eines dieser drei Modelle wird für viele Liegenschaften und deren Bewohnerinnen und Bewohner Änderungen mit sich bringen. Solche Veränderungen können verunsichern und Angst machen. Es ist uns deshalb ein grosses Anliegen, dass sich bei diesem Prozess alle einbringen können. Aus diesem Grund habe ich mich sehr gefreut über die zahlreichen Mitglieder, die am Forum mit uns über diese Idee und ihre Umsetzung diskutiert haben. Es hat uns gezeigt, dass die Bereitschaft, sich auf diesen Prozess einzulassen bei den WOGENO-Mitgliedern da ist. «Typisch WOGENO» gibt es also doch, und zwar in Bezug auf die Bewohnerinnen und Bewohner: diese sind engagiert, kritisch, konstruktiv! Wir vom Vorstand freuen uns darauf, diesen Prozess gemeinsam mit ihnen zu gestalten!

Ich wünsche allen eine besinnliche Adventszeit und frohe Weihnachtstage.

Romana Lanfranconi, Mitglied Vorstand  
Ressort Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

## ... STÄRKT DIE SELBSTVERWALTUNG

Am 4. November 2014 fand das zweite WOGENO-Forum statt und knüpfte an das Thema «Selbstverständnis und Selbstverwaltung» vom Vorjahr an. Die Förderung der Selbstverwaltung wurde als Massnahme am Forum 2013 formuliert. Ziel war es, vom «Mieterhaus» zum Selbstverwaltungsmodell zu kommen oder auch ein «Up-Grade» innerhalb der Selbstverwaltungsmodelle machen zu können. Denn die Frage der Selbstverwaltung beeinflusst wesentlich die Kommunikation und das Zusammenleben in einem WOGENO-Haus. Die Mitsprache ist direkt abhängig vom gewählten Hausmodell.

Vorstand und Geschäftsstelle hatten die Überprüfung der Selbstverwaltungsmodelle als Auftrag mitgenommen. Sie präsentierten nun am Forum einen konkreten Vorschlag mit drei aufeinander und auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohnern abgestimmten Modellen mit folgenden Leitgedanken:

- DIE SELBSTVERWALTUNG WIRD GESTÄRKT UND DAMIT AUCH DIE PARTIZIPATION, DAS ENGAGEMENT UND DIE MITSPRACHE.
- DIE VERWALTUNG WIRD MIT DER KONZENTRATION AUF DREI MODELLE VEREINFACHT UND WIRD NOCH EFFIZIENTER.



Einblick in die  
Diskussionen der  
Forum Teilnehmer

## DIE MODELLE

Neu soll die WOGENO über folgende Modelle der Selbstverwaltung verfügen:

- Modell MAXI
- Modell MIDI
- Modell MINI

Generell kann erwähnt werden, dass die Modelle MAXI und MIDI schon bestehen und den bisherigen Modellen «Selbstverwaltung Vollversion» bzw. «Verwaltungsvertrag ohne Hausbuchhaltung» entsprechen. Sie haben einen neuen Namen erhalten, bleiben aber inhaltlich unverändert. Das Modell MINI hingegen wurde neu entwickelt und bietet eine einfache und praktikable Struktur zur Selbstverwaltung für Häuser, die nach Mietrecht funktionieren. Mit der Gründung eines Hausvereins werden die Rechte der Bewohnerinnen und Bewohner im Interesse der Selbstverwaltung gestärkt.

Gemischte Gruppen diskutierten intensiv den Vorschlag mit den drei Modellen, ihre Vorteile/Nachteile sowie die Frage, welche Unterstützung ein Haus für die Bewegung von einem Modell ins andere oder für die Gründung eines Hausvereins braucht.



Gespräche über die  
Selbstverwaltung





## ■ MODELL MAXI

(bisher Selbstverwaltung Vollversion)

- Unterhalt der Liegenschaft gemäss Finanzreglement
- Erstellen fünf-Jahresplanung
- Führung Hausbuchhaltung, Erstellen Heiz- und Nebenkostenabrechnung inkl. Inkasso
- Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
- Auswahl der Mieterinnen und Mieter
- Organisation Hauswartung

## ■ MODELL MIDI

(bisher Verwaltungsvertrag ohne Hausbuchhaltung)

- Unterhalt der Liegenschaft gemäss Finanzreglement
- Erstellen fünf-Jahresplanung
- Kontrolle Handwerker-/Lieferantenrechnungen, Weiterleitung an Geschäftsstelle zur Zahlung
- Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
- Auswahl der Mieterinnen und Mieter
- Organisation Hauswartung

## ■ MODELL MINI NEU

(bisher Mietverhältnis nach Mietrecht)

- Antrags- und Mitspracherecht bei Sanierungen, Aus- und Umbauten
- Auswahl der Mieterinnen und Mieter
- Organisation Hauswartung

## ■ FÜR ALLE MODELLE GELTEN

- Gründung eines Hausvereins
- Bezeichnung einer Ansprechperson gegenüber WOGENO
- Organisieren von Kontakt-Gruppen (z.B. Google-Groups) für E-Mail-Informationen (z.B. bei Unterhaltsarbeiten)

Vorstand und Geschäftsstelle werden die Häuser aktiv bei der Gründung von Hausvereinen und der Einführung der Selbstverwaltung begleiten. Die Häuser wurden bereits angeschrieben, die Abläufe erklärt und die benötigten Unterlagen zugestellt. Bei den bestehenden Hausvereinen gibt es – bis auf den Namen – inhaltlich keine Änderungen. Selbstverständlich können sich die Bewohnerinnen und Bewohner in bestehenden Hausvereinen Gedanken machen, in ein anderes Modell zu wechseln. Gerne nehmen wir entsprechende Anträge entgegen.

Text: Andreas Köck, Geschäftsführer

## ■ GV 2015

- DIE GENERALVERSAMMLUNG 2015 FINDET AM DIENSTAG, 31. MÄRZ 2015 STATT. NÄHERE INFOS DAZU UND DIE OFFIZIELLE EINLADUNG FINDEN SIE IM NÄCHSTEN MITGLIEDERBRIEF.

■ SCHAUBURG – ENERGIEEFFIZIENT UND KOSTENSPAREND

Mit einer Startsitung bei der beauftragten Architektengemeinschaft MAI Architektur GmbH und Enorm 32 Architekten, Luzern ist die Planung der Sanierung Mitte August lanciert worden.

Bald stellte sich heraus, dass die von der WOGENO und aus Teilen der Bewohnerschaft geforderten Energieziele den Rahmen für die Planung der Sanierung vorgeben. Mit der Sanierung soll der SIA-Effizienzpfad Energie erreicht werden. Dieser legt Zielwerte fest und zeigt den Weg auf für ein Bauen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft. Die seit der Erstellung als pionierhaft geltende Siedlung Schauburg soll so auch in Zukunft vorbildlich sein.

Zurzeit erarbeiten ein Energieberater und ein Bauphysiker alle Kennwerte zur Hülle der bestehenden Gebäude. Daraus wird mit den Architekten ein Energiekonzept erarbeitet, das Mitte Dezember dem WOGENO-Vorstand präsentiert werden soll. Aus dem Energiekonzept werden die Massnahmen für die Sanierung der Hülle (Wände, Fenster, Türen, Dach und Boden) abgeleitet. Parallel dazu wurden der Innenausbau und der Zustand der Wohnungen systematisch erfasst. Es zeigte sich, dass zwischen den einzelnen Wohnungen grosse Unterschiede bestehen.

Mit der Analyse all dieser Fakten werden bis Ende Januar 2015 die Grundlagen für die Sanierung in den Teilbereichen Hülle, Innenausbau, Installationen/Haus-technik (Elektro, Heizung inklusive Wärmeerzeugung und Bezug, Lüftung und Sanitär) vorliegen und gezielte Massnahmen für die Umgebung definiert werden können. Auf Ende Januar ist geplant, die Baukommission als Stellvertreterin der Bewohnerschaft in den weiteren Planungsprozess einzubinden. Kurz darauf wird an einer Informationsveranstaltung für alle Bewohnerinnen und Bewohner über das Vorgehen und die Termine der Sanierung orientiert. Mit dem heutigen Wissensstand ist der Start der ersten Etappe ab Mitte August 2015 geplant.

Die anspruchsvolle Sanierung mit den Zielsetzungen der Energieeffizienz, Verbesserungen im Innenausbau sowie kostensparender Umsetzung stellt bei der Grösse dieser Siedlung eine zeitintensive Herausforderung dar. Für eine sorgfältige Planung muss die notwendige Zeit gegeben werden.

Text: Roland Heller  
Fotos: Fabian Kunz / WOGENO Luzern



Eingang  
Schauburg



## CHANCE NUTZEN

Am vergangenen 8. September wurde das Areal Industriestrasse von der Stadt Luzern öffentlich an gemeinnützige Bauträger ausgeschrieben. Die WOGENO Luzern hat sich im Rahmen der Kooperation Industriestrasse Luzern zusammen mit vier anderen Genossenschaften (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl, Liberale Baugenossenschaft Luzern LBG, Wohnwerk Luzern und Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI) für das Verfahren angemeldet. Momentan erarbeiten Cla Büchi und Amelie Mayer für die Kooperation ein Konzept, welches bis Anfang 2015 bei der Stadt eingereicht werden muss. Im Anschluss daran wird ein Beurteilungsgremium die eingegangenen Bewerbungen begutachten und der Stadtrat wird sich für einen Bewerber entscheiden.

In seiner Sitzung vom November hat sich der Vorstand nochmals intensiv mit dem Thema beschäftigt. Wir sind sehr daran interessiert, zusammen mit den andern beteiligten Genossenschaften ein interessantes Projekt möglichst zeitnah zu verwirklichen. Zeitnah bedeutet, dass ohne weitere Verzögerungen wegen allfällig notwendigen Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) vorgegangen werden soll. Wir sind überzeugt, dass durch die Beteiligung von mehreren Genossenschaften mit unterschiedlicher Ausrichtung eine spannende und lebendige Wohnsiedlung entstehen kann, in der auch die Vorstellungen der WOGENO verwirklicht werden können. Nutzen wir diese einmalige Chance!

Falls die Kooperation Industriestrasse den Zuschlag erhält, werden wir das Konzept unseren Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern an einer Generalversammlung im Frühling 2015 vorstellen und ihre Zustimmung für den weiteren Werdegang der Überbauung einholen. Ebenso müssen allenfalls notwendige Änderungen der Statuten von der GV abgesegnet werden. Die Kooperation Industriestrasse ist daran, eine Organisationsstruktur zu erarbeiten, mit der die Bebauung umgesetzt werden kann und dabei die Anliegen der verschiedenen Genossenschaften berücksichtigt werden können. Sicher ist, dass das Projekt noch in einem Gestaltungsplan und einem Architekturwettbewerb verfeinert und konkretisiert wird. Spätestens dann gehört die Aussicht von der Dachterrasse unseres Hauses an der Unterlachenstrasse 28 (siehe Bild) definitiv der Vergangenheit an.

Text: Lukas Berger, Präsident  
Fotos: Michael Zraggen / Roland Heller



Areal  
Industriestrasse



## GESUCHT

### ■ NACHFOLGE MICHAEL ZGRAGGEN VORSTAND WOGENO LUZERN, RESSORT FINANZEN

An der nächsten Generalversammlung wird Michael Zraggen aus dem Vorstand der WOGENO Luzern zurücktreten. Der Vorstand der WOGENO ist deshalb auf der Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger, welche/r sich an der GV 2015 der Wahl durch die Mitglieder stellt.

Michael Zraggen betreut das Ressort Finanzen. Für seine Nachfolge suchen wir idealerweise jemanden aus einer selbstverwalteten WOGENO-Liegenschaft mit Interesse oder Erfahrung im Bereich Finanzen und Immobilien. Sie oder er sollte sich mit der Gesellschaftsform der Genossenschaft und den speziellen Zielsetzungen der WOGENO Luzern – ihren Mitgliedern spekulationsfreien, ökologisch lebenswerten und möglichst preisgünstigen Wohnraum mit dem Recht der Selbstverwaltung anzubieten – voll identifizieren können.

Der Vorstand besteht momentan aus sechs Personen und trifft sich jährlich zu ca. zwölf Sitzungen und bei Bedarf zu einer Retraite. Erwünscht ist, dass die Kandidatinnen oder Kandidaten ab Anfang des nächsten Jahres provisorisch Einsitz nehmen, um das Gremium und die Arbeit kennen zu lernen.

Der Vorstand besteht gegenwärtig aus fünf Männern und einer Frau. Gerne würden wir eine weitere Frau im Vorstand begrüßen. Die Mitarbeit wird gemäss dem Spesenreglement von Vorstand und GPK entschädigt.

Interessentinnen und Interessenten richten sich bitte an den Präsidenten, Lukas Berger (041 310 21 39, lukas.berger@gmx.ch) die Geschäftsstelle, Andreas Köck (041 210 16 57, koeck@wogeno-luzern.ch), oder an ein anderes Mitglied des Vorstandes.

Text: Michael Zraggen, Mitglied Vorstand

## WOHNUNGS- MARKT

### ■ HÜNENBERG – SCHAUBURG 1D & 1H

2 x 4.5 - ZIMMERWOHNUNG, EG (109 M<sup>2</sup>)

Ruhige Lage, rollstuhlgängige Wohnung, Mitbenützung Gemeinschaftsraum und Garten, selbstverwaltete Liegenschaft mit Mieterverein, Möglichkeit zur Zusatzverbilligung nach WEG (ZV I CHF 234 / ZV II CHF 468) und WFG (ZV III CHF 351 + ZV IV CHF 936).

MZ CHF 2'259 / HBK 220 / mit Eigenkapital von CHF 44'000 kann der Mietzins zusätzlich reduziert werden

→ Mietbeginn in Schauburg 1H per sofort / Schauburg 1D per 1. April 2015



## VORAUSSETZUNGEN ZUSATZVERBILLIGUNG I – IV IN DER SCHAUBURG, HÜNENBERG

Voraussetzungen für ZV I + II:

- Einkommen nach direkter Bundessteuer < CHF 50'000 (Untergrenze erhöht sich um CHF 2'500 je Kind)
- Vermögen nach direkter Bundessteuer < CHF 144'000 (Limite erhöht sich um CHF 16'900 je Kind)
- Belegungsvorschriften; Für Wohnungen bis zu drei Zimmern gibt es keine Vorschriften. ZV I (ab vier Zimmern), höchstens zwei Zimmer mehr als Anzahl Bewohner. ZV II (ab vier Zimmern) höchstens ein Zimmer mehr als Bewohner, bei einem minderjährigen Kind darf die Wohnung höchstens zwei Zimmer mehr als Bewohner aufweisen.

Voraussetzungen für ZV III + IV

- Einkommens- und Vermögensgrenze analog ZV I + II
- Belegungsvorschriften analog ZV I + II
- Mindestens seit zwei Jahren im Kanton Zug Wohnen oder Arbeiten

WOGENO-Mitglieder aus dem Kanton Luzern kommen in den ersten beiden Jahren nicht in den Genuss der ZV III + ZV IV nach WFG. Bei Erfüllen der Anspruchsvoraussetzungen für die ZV I und/oder II würde die WOGENO Luzern den Kantonsanteil von Zug für die ZV III + IV bis zur Anspruchsberechtigung übernehmen. Diese Regelung gilt nicht, wenn die Anspruchsvoraussetzungen für die ZV I + II nicht erfüllt sind.

Zurzeit sind nur diese zwei Wohnungen zu vermieten. Sobald weitere Wohnungen frei werden, informieren wir Sie im Newsletter über den Wohnungsmarkt. Interessiert an regelmässigen Infos per E-Mail? Dann abonnieren Sie den aktuellen WOGENO-Newsletter unter:

[INFO@WOGENO-LUZERN.CH](mailto:INFO@WOGENO-LUZERN.CH)

