



## MITGLIEDERBRIEF NR. 108



## ■ INHALT

EDITORIAL	3
EINLADUNG ZUM FORUM 2015	4
RATHAUSENSTRASSE 3	5
1. LUZERNER GENOSSENSCHAFTSTAG	7
SANIERUNG SCHAUBURG	8
WOGENO DEPOSITENKASSE	10
NEUORGANISATION GESCHÄFTSSTELLE	13
AGENDA	14
WOHNUNGSMARKT	15



Liebe Leserinnen und Leser

Meine neue Arbeitskollegin wohnt gleich neben einem WOGENO-Haus. Das haben wir nach einigen Gesprächen an der Kaffeemaschine herausgefunden. Als erst kürzlich Zugezogene hat sie die WOGENO Luzern vorher nicht gekannt, aber ihr ist aufgefallen, dass die Bewohner dieses Hauses öfters im Garten zusammensitzen und etwas trinken oder grillieren. In dem Haus, in dem sie wohnt, ist das unvorstellbar. Ich erzähle ihr von der WOGENO, von der Möglichkeit des selbstverwalteten Wohnens, meist anhand des Beispiels unseres Hauses an der Eichmattstrasse. Sie ist begeistert: «Genau so möchte ich auch wohnen, wo gibt es noch freie Wohnungen?»

Bekanntlich sind solche momentan eher dünn gesät, und freie Wohnungen sind rasch wieder vergeben. Umso mehr freue ich mich, dass die WOGENO Luzern auf gutem Weg ist, an der Industriestrasse mit vier anderen Genossenschaften zusammen neuen Wohnraum in einem spannenden, vielfältigen Rahmen zu verwirklichen. Momentan befinden wir uns mitten in den Verhandlungen zum Baurechtsvertrag mit der Stadt. Die Stimmung innerhalb des Genossenschaftsverbandes der Kooperation Industriestrasse ist gut und optimistisch, und am Industriestrassefest Ende August war am Stand des Genossenschaftsverbandes das Interesse der Besucher direkt zu spüren. Ich bin überzeugt, dass Ja der GV im Frühling zur weiteren Planung der Überbauung Industriestrasse ist ein richtiger Schritt zur Weiterentwicklung der WOGENO Luzern. Wohnen in einer Form, wie es die WOGENO Luzern ermöglicht, ist nach wie vor attraktiv. Und weshalb sollen wir, die wir eine solchen Wohnform erleben dürfen, eine solche nicht auch anderen ermöglichen?

Lukas Berger  
Präsident WOGENO Luzern

## EINLADUNG

AM 3. NOVEMBER 2015 UM 19 UHR (BIS CA. 21.00 UHR)  
IM CONTENTI AN DER GIBALTARSTRASSE 14, LUZERN

LEITTHEMA: <DURCHMISCHUNG>

ALLE INTERESSIERTEN MITGLIEDER, NACH MÖGLICHKEIT MINDESTENS  
ABER ZWEI VERTRETER/INNEN AUS JEDEM HAUS/JEDER LIEGENSCHAFT  
SIND HERZLICH WILLKOMMEN

Eine Durchmischung unserer Liegenschaften und Quartiere ist erstrebenswert.

Am diesjährigen Forum möchten wir mit euch darüber diskutieren,  
was für eine Durchmischung bei der WOGENO und in ihren Liegenschaften  
wünschenswert wäre.

Wir möchten zusammen einen Leitfaden als konkretes Instrument für  
die Hausvereine erarbeiten. In diesem wird beschrieben wie Vermietungs-  
gespräche ablaufen könnten und welches die Entscheidungskriterien für die  
Wohnungsvergaben sind.

Wir sind gespannt auf den Austausch und hoffen auf viele Mitdenkende.  
Bitte melden Sie sich bis 20. Oktober 2015 an, via [info@wogeno-luzern.ch](mailto:info@wogeno-luzern.ch).

Der WOGENO Vorstand



## GRÜNDUNG HAUSVEREIN

HAUSVEREIN RATHAUSENSTRASSE, EIN GESPRÄCH MIT CORINNE MARTIN  
UND EUGEN BÜTLER

Am Forum im November 2014 hat die Geschäftsstelle zusammen mit dem  
Vorstand drei neue Hausmodelle vorgestellt. Die drei Modelle sind auf of-  
fene Ohren gestossen (siehe auch Bericht im Mitgliederbrief Nr. 107). Vier  
Hausvereine wurden seither gegründet, zwei andere Häuser stehen vor der  
Gründung. Einer der neu gegründeten Hausvereine ist jener der Rathausen-  
strasse 3 in Emmen.

Einer der neu gegründeten Hausvereine ist jener der Rathausenstrasse  
3 in Emmen. Die Diskussionen um die Organisation zwischen den fünf  
Parteien und der WOGENO haben schon vor längerer Zeit begonnen. Die Be-  
wohner und Bewohnerinnen waren sich einig, dass sie gerne bei Aus- und  
Umbauten und bei Mieterwechseln mitreden möchten. Gleichzeitig war ihnen  
klar, dass mit mehr Mitsprache auch mehr Verantwortung und mehr Pflich-  
ten einhergehen. Dies führte zu vielen und intensiven Gesprächen unter den  
Mieter, es kam allerdings nicht zu einer konkreten Lösung oder der Grün-  
dung eines Hausvereins.

Für die WOGENO-Mitglieder der Rathausenstrasse 3 kam das Forum  
zum Thema Hausmodelle im letzten November deshalb zum richtigen Zeit-  
punkt. Mitinitiant Eugen Bütler war dabei und hat seine Nachbarn über die ver-  
schiedenen Modelle informiert. «Das Forum hat den Entscheid zur Gründung  
vorangetrieben», berichtet Corinne Martin, die neue Präsidentin des Vereins.  
Letztlich konnten alle Parteien von der Vereinsgründung überzeugt werden.

Danach haben sich die Bewohner und Bewohnerinnen gemeinsam für  
eines der von der WOGENO vorgeschlagenen Modelle entscheiden müssen.  
«Die Mitsprache ist uns sehr wichtig, doch wir wollten realistisch bleiben,  
was unsere Ressourcen im Haus angeht. Daher haben wir uns für das Modell  
MINI entschieden», sagt Eugen Bütler, Gründungspräsident des Vereins.

Es wurden kleine Änderungen in den Musterstatuten vorgenommen  
und alle anderen Vorlagen studiert. «Ein Anliegen war uns, dass wir das Prä-  
sidentenamt jedes Jahr wechseln können. So müssen alle mal Verantwor-  
tung übernehmen.» Besonders wichtig erscheint Corinne und Eugen auch,  
dass die neuen Mieter und Mieterinnen in ihre Rechte und Pflichten richtig

eingeführt werden. Sie haben dafür ihre eigene Liste mit den Aufgaben im Haus, ihren Regelungen an den Sitzungen und den gemeinsamen Arbeitstagen zusammengestellt.

«Andreas Köck hat uns bei unserem Prozess toll unterstützt und hat sich viel Zeit genommen um uns alles zu erklären», berichtet Corinne Martin von der Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle.

Nach einem Arbeitstag im Mai wurde die Gründungsversammlung abgehalten. Die Sitzungen, die nun zweimal jährlich durchgeführt werden, finden in einer lockeren Atmosphäre statt. Es wird nach der Sitzung ein Bier zusammen getrunken oder sogar der Grill eingheizt. Corinne hofft, dass das so bleibt. Denn sie weiss, dass es an Haussitzungen in anderen Häuser auch mal laut zu und her gehen kann.

«Unsere Stimmung im Haus ist gut», bestätigt auch Eugen. «Wir sind eine kleine Gruppe, gut durchmischt. Ich hoffe, die Motivation zum Mitarbeiten kann gehalten werden und wird durch die Gründung des Vereins sogar noch vereinfacht und besser etabliert. Wir möchten, dass hier Leute wohnen, die mitdenken und mithelfen.»

Für weitere Infos zu den drei Hausmodellen können Sie sich direkt an die Geschäftsstelle wenden. Wir freuen uns, Ihnen die nötigen Unterlagen für eine Hausvereinsgründung zukommen zu lassen.

Text & Foto: Romana Lanfranconi



Eugen Bütler,  
Gründungspräsident  
und Corinne Martin,  
aktuelle Präsidentin  
des Vereins

## GENOSSEN- SCHAFTSTAG

### KURZBERICHT

AM 4. JULI 2015 FEIERTEN DIE LUZERNER BAUGENOSSENSCHAFTEN DEN 1. LUZERNER GENOSSENSCHAFTSTAG MIT EINEM GROSSEN FEST, ORGANISIERT VON DER ABL. DER ANLASS KONNTE GENOSSENSCHAFTERINNEN UND GENOSSENSCHAFTER AUS DER GANZEN STADT ZUSAMMENBRINGEN UND DAS G-NET BEKANNTMACHEN.

Was bleibt ist die Erinnerung an ein schönes Fest bei bestem und sehr heissem Wetter. Gefeierte wurde bis tief in die Nacht mit vielen verschiedenen, hauptsächlich musikalischen und gesanglichen Beiträgen.

Text & Fotos: Andreas Köck



**SCHAUBURG**

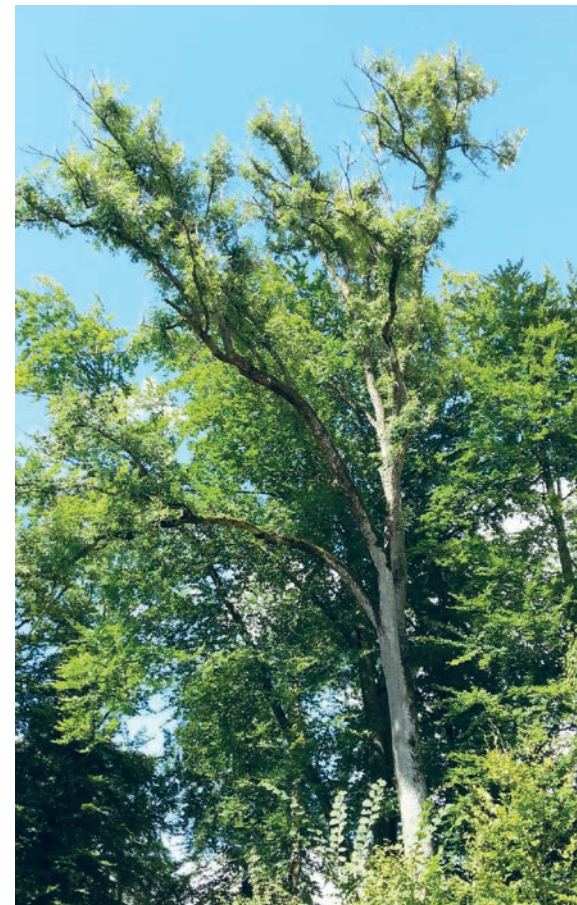
Der Abschluss der Planung zeichnet sich langsam aber sicher ab. Für November ist die Abgabe des Baugesuches bei der Gemeinde Hünenberg vorgesehen, dies insbesondere wegen der Erneuerung der Fassaden und den neu vorgesehenen, grösseren Balkonen. Der Baustart bei den Mehrfamilienhäusern ist am 1. April 2016 vorgesehen.

Nebst der Planung bei den Reihen- und Mehrfamilienhäusern, stehen als Nächstes Unterhaltsarbeiten bei der Schauburg Mitte an. Insbesondere sind der Ersatz der Oblichter durch 3-fach Glas (dadurch kann insbesondere im Winter Kondensat und somit Wasser am Boden vermieden werden) sowie Spengler- und Dämmarbeiten bei den Dachdurchbrüchen. Die Ausführung dieser Arbeiten ist bis Ende Oktober vorgesehen.

Weiter sind diesen Herbst umfangreichere Umgebungsarbeiten vorgesehen wie Ersatz der Sickerleitung entlang der Schauburg Mitte, aus Sicherheitsgründen Terrainaufschüttungen beim Spielplatz sowie ebenfalls aus Sicherheitsgründen das Fällen der grossen Buche beim Besucherparkplatz. Zwei Eschen rund 30m weiter westlich vom Besucherparkplatz sind vom «Eschentriebsterben» betroffen und müssen ebenfalls gefällt werden. Die Arbeiten werden zusammen im Winterhalbjahr ausgeführt.



Auf den Bildern ist der schräge Stamm und der Überhang fast aller Äste auf den Besucherparkplatz sehr gut erkennbar.



Das Bild zeigt den vom «Eschentriebsterben» betroffene Baum.

Bei den Mehrfamilien- und den Reihenhäusern erfolgt die Aufbereitung der Pläne für die Baueingabe. Diese soll voraussichtlich bis Ende November 2015 erfolgen. Wie bei den Mehrfamilienhäusern zeichnet sich auch bei den Reihenhäusern ab, dass die Sanierung im unbewohnten Zustand erfolgen sollte, zu gross sind die Immissionen und die Beeinträchtigungen für die Bewohnerinnen und Bewohner und die Einschränkungen der am Bau beteiligten Handwerker. Die Geschäftsstelle erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den Planern ein Konzept wie die Abläufe und die Umzüge konkret erfolgen könnten.

Fotos: Andreas Köck

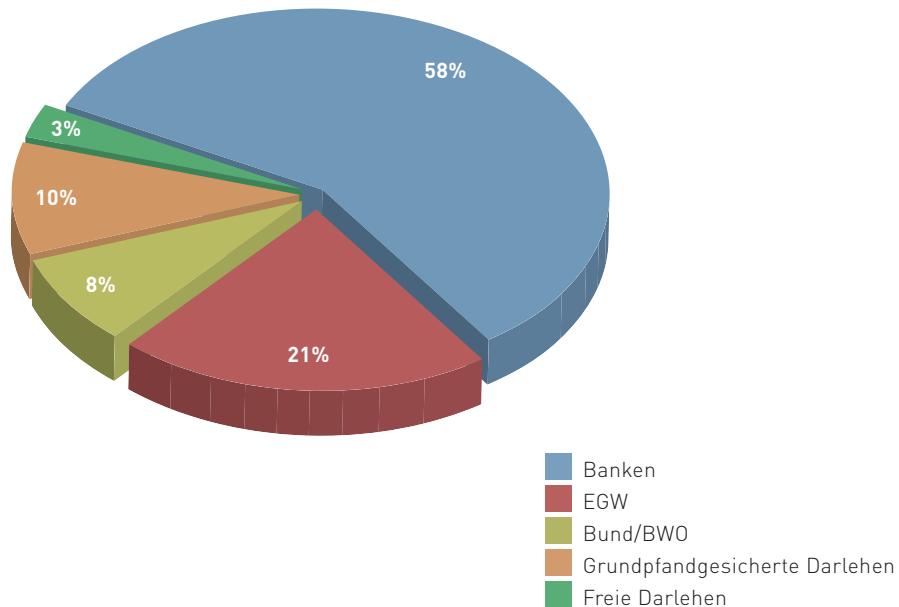
## ■ WOGENO-DEPOSITENKASSE

Lassen Sie Ihr Geld für die WOGENO Luzern arbeiten. Ihr Geld ist sicher und sinnvoll angelegt und Sie erhalten mehr Zins als bei einem Banksparkonto.

Die Finanzierung der WOGENO Luzern basiert auf folgenden vier Pfeilern

- Banken (Bank Coop, ABS, Freie Gemeinschaftsbank)
- Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO
- Private, grundpfandgesicherte und freie Darlehen von Privaten

Die Verteilung können Sie der nachstehenden Grafik entnehmen:



Wie bereits verschiedentlich berichtet, stehen bei der WOGENO in der nächsten Zeit einige grosse Projekte an. Dazu gehören sicherlich die Gesamtsanierung der Siedlung Schauburg in Hünenberg, der Ersatz des Atelier- und Gewerbegebäudes an der Vonmattstrasse 24a in Luzern, die Beteiligung an der Kooperation Industriestrasse bzw. der Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Industriestrasse in Luzern oder der Ersatz der Lindenhausstrasse 6 in Luzern.

Aufgrund der vergangenen, erfolgreichen Geschäftsjahre kann ein grosser Teil der Kosten aus dem Cash-Flow finanziert werden. Trotzdem sind wir für die erwähnten Projekte auf zusätzliches Fremdkapital angewiesen. Je mehr private Darlehen wir generieren können, desto weniger Fremdkapital müssen wir bei Dritten aufnehmen. Es würde uns deshalb sehr freuen, wenn ein grosser Anteil dieses Fremdkapitals durch private Darlehensgeber/innen generiert werden könnte.

Bei der WOGENO bieten wir folgende Darlehensmöglichkeiten an:

### 1. FREIES DARLEHEN, UNBEFRISTETE LAUFZEIT

- ohne feste Laufzeit
- Kündigungsfrist drei Monate
- Grundlage Zins Sparkonto Hausbank
- Zinsvorteil + 0.25%
- ab Fr. 10'000.00

### 2. FREIES DARLEHEN, BEFRISTETE LAUFZEIT

- feste Laufzeit (3 – 8 Jahre)
- Grundlage Zins Kassenobligationen Hausbank
- progressiver Zinsvorteil + 0.5% – 1.0%
- ab Fr. 10'000.00

### 3. GRUNDPFANDGESICHERTES DARLEHEN

- Darlehen wird mit Grundpfand sichergestellt
- unbeschränkte Laufzeit
- Kündigungsfrist sechs Monate
- Zins in Anlehnung an den Referenzzinssatz des Bundes
- ab Fr. 100'000.00

An seiner letzten Sitzung hat der Vorstand beschlossen, dass bis zum 31. Dezember 2015 folgende Vorzugskonditionen auf Darlehen angeboten werden:

- FREIES DARLEHEN
  - Laufzeit: 5 Jahre fest
  - Zinssatz: 1.3%
  - Betrag: ab Fr. 20'000.00
  - Angebotsdauer: bis 31. Dezember 2015
  
- GRUNDPFANDGESICHERTES DARLEHEN
  - Zinssatz: entspricht Referenzzinssatz des Bundes, aktuell 1.75%
  - Betrag: ab Fr. 50'000.00
  - Angebotsdauer: bis 31. Dezember 2015
  - Bemerkung: Angebot gilt für neue Darlehen oder bei Umwandlung von freien Darlehen

Gerne stehen wir Ihnen bei allfälligen Fragen und für den Abschluss von Darlehen zur Verfügung. Wir bedanken uns bereits jetzt für das entgegengebrachte Vertrauen in die WOGENO Luzern und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme (Tel. 041 210 16 57 / info@wogeno-luzern.ch).

## ■ ANSPRECHPERSONEN UND ARBEITSVERTEILUNG

SEIT 1. SEPTEMBER 2015 UNTERSTÜTZT UNS CLAUDIA BUDMIGER INSBESONDERE BEI DEN ADMINISTRATIVEN ARBEITEN. MIT DIESER NEUANSTELLUNG HABEN WIR DIE CHANCE GENUTZT UND DIE AUFGABEN IN DER GESCHÄFTSSTELLE NEU VERTEILT.

Schon seit längerem zeigte sich, dass die Aufteilung in die Bereiche kaufmännische- und technische Verwaltung hohe Anforderungen an die interne Kommunikation stellt und zu einer einseitigen Aufgabenverteilung führen kann. Es zeigte sich auch, dass es wünschenswert wäre, wenn möglichst viele MitarbeiterInnen auch möglichst viele Arbeiten erledigen könnten. Dies fördert die Selbständigkeit, gibt Einblick in verschiedene Arbeitsbereiche und erhöht die Abwechslung bei der Arbeit. Wir haben uns deshalb entschlossen, die bisherige, strikte Aufteilung in die kaufmännische- und technische Verwaltung aufzuheben. In Bezug auf die Ansprechpersonen und Arbeitsverteilung bedeutet dies Folgendes:

- WOGENO Luzern für alle Anliegen: Hauptnummer 041 210 16 46  
Diese Nummer wird hauptsächlich durch Claudia Budmiger bedient. Sie nimmt Meldungen entgegen, erledigt diese oder leitet sie an die zuständige Person weiter. Sie wird auch in den Liegenschaften anzutreffen sein.
  
- Petra Hug, Immobilienbewirtschafterin, ist unter der Nummer 041 210 16 56 erreichbar. Sie wird vermehrt in den Liegenschaften bei Wohnungswechseln und für Schadenaufnahmen anzutreffen sein.
  
- Andreas Köck, Geschäftsführer, ist weiterhin unter der Nummer 041 210 16 57 erreichbar. Auch er wird wieder vermehrt in den Liegenschaften anzutreffen sein, insbesondere bei grösseren Projekten wie z.B. Sanierung Schauburg oder Ersatz Küchen Rhynauerstrasse 5, oder auch bei Wohnungswechseln.

Wir alle freuen uns auf die neuen Aufgaben und sind überzeugt, dass diese Massnahme zur Vereinfachung der Abläufe beitragen wird.



## AGENDA

### TAG/DATUM

Dienstag, 3. November 2015

Dienstag, 3. Mai 2016

### ANLASS/ORT

Forum 2015, Stiftung Contenti,  
Gibraltarstrasse 19, Luzern

Generalversammlung 2016

## WOHNUNGS- MARKT

■ AKTUELL SIND ALLE WOHNUNGEN VERMIETET

