

MITGLIEDERBRIEF NR. 112



■ INHALT

EDITORIAL	3
RÜCKBLICK 4. FORUM	4
PLANUNG 2017	8
WOHNEN OHNE PAK – RÜCKMELDUNG FORUM 2015	10
INSERAT RESSORT KOMMUNIKATION	11
SCHAUBURG – KURZBERICHT ZWISCHENSTAND + 3./4. ETAPPE	12
AGENDA 2017	15
FREIE WOHNUNGEN	16



Liebe Leserinnen und Leser

Haben Sie einmal versucht, in der Stadt Luzern eine Familienwohnung zu finden?

Laut einer Statistik des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) stieg die Wohnfläche pro Person von 1980 bis 2010 von 34 m² auf 48 m². Es wird geschätzt, dass die durchschnittliche Fläche bis 2030 auf 55 m² pro Person ansteigt. Folgen davon sind unter anderem die Zersiedelung der Landschaft und der Wohnungsmangel in den Städten.

In der Stadt Luzern trägt diese Entwicklung dazu bei, dass es für Leute mit knappem Budget immer schwieriger wird, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Familien müssen die Stadt verlassen, weil sie sich die wenigen ausgeschriebenen grossen Wohnungen nicht leisten können.

Neben gutverdienenden Paaren und Einzelpersonen, die sich eine grosse Wohnung leisten, tragen auch Eltern oder Alleinerziehende, die nach dem Auszug ihrer Kinder oft zu zweit oder alleine in der inzwischen zu gross gewordenen Wohnung bleiben, zu diesem Problem bei.

Wie können Wohnbaugenossenschaften dazu beitragen, dass diese negative Entwicklung abgeschwächt werden kann?

Das Ziel muss sein, dass grosse Wohnungen von einer entsprechenden Anzahl Personen bewohnt werden. Das ist nur möglich, wenn sich die Bewohner bei Unterbelegung ihrer Wohnung bereit erklären, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Die Aufgabe der Verwaltung ist, diesen Personen eine passende Wohnung in einer angemessenen Grösse anzubieten.

Erfahrungen in Zürich zeigen, dass dies gut funktioniert. Die allermeisten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sehen ein, dass es sinnvoll ist, ihre zu gross gewordene Wohnung wieder einer Familie mit Kindern zu überlassen.

Wir vom Vorstand und von der Geschäftsstelle der WOGENO möchten unseren Beitrag zur Lösung des eingangs erwähnten Problems leisten. Einerseits möchten wir an der Industriestrasse zahlbare Familienwohnungen und Kleinwohnungen bauen, damit wir unterschiedliche Wohnungen bei veränderten Familiensituationen anbieten können. Zudem möchten wir ein Reglement einführen, welches uns als Richtlinie bei der Vergabe von Wohnungen dient und uns notfalls eine Möglichkeit gibt, eine Familienwohnung wieder ihrer Bestimmung zuzuführen.

Wir sind zuversichtlich, dass Sie uns bei unserem Vorgehen unterstützen werden.

Wir wünschen Ihnen eine erholsame Weihnachtszeit und dass Ihre Ziele und Wünsche für das Jahr 2017 in Erfüllung gehen.

Reto Stocker, Mitglied Vorstand
Resort Bau und Unterhalt

■ RÜCKBLICK AUF DAS 4. WOGENO FORUM

Am 3. November 2016 hat das 4. WOGENO Forum stattgefunden. Dieses Jahr haben wir das Austauschtreffen dem Thema Genossenschaftsbau gewidmet, da die WOGENO an der Überbauung Industriestrasse beteiligt ist.

Den Abend mit etwa 20 Teilnehmenden eröffnete Lukas Berger mit einer kurzen Zusammenfassung zum Stand der Planungsarbeiten für die Industriestrasse. Im Moment bereitet die Kooperation Industriestrasse die Wettbewerbsausschreibung vor. Das heisst, in den letzten Monaten wurde in den fünf beteiligten Genossenschaften viel über das Thema Wohnen diskutiert. Unter anderem Fragen wie: Wie sollen Gewerbe- und Wohnflächen in der Industriestrasse verteilt werden? Wie gross sollen die Wohnungen werden? Wie könnte die Mitsprache der einzelnen Genossenschaften aussehen?



Diese Diskussionen wurden in Zürich vor ungefähr 10 Jahren ganz ähnlich geführt. Damals trat eine kleine Gruppe mit dem Slogan „Ein neues Stück Stadt“ auf und forderte einen Genossenschaftsbau auf dem Gelände eines ehemaligen Tramdepots der Stadt Zürich. Die Idee Kalkbreite war geboren. 10 Jahre später erzählte Manuel Knuchel uns Teilnehmern des Forums, wie damals alles begann und wie der Planungs- und Bauprozess ausgesehen hatte. Manuel Knuchel, selber Architekt und spezialisiert auf genossenschaftliches Bauen, war von Anfang an mit dabei und hat seine Erfahrungen, die er vorher schon in der Genossenschaft Dreieck gemacht hatte, eingebracht.

In der Folge möchte ich auf einige Punkte seines Referats eingehen. Insbesondere möchte ich seine Erläuterungen zur Planungsphase aufgreifen. Diese zeigen, was für eine tolle Chance es für uns ist, bei einem Stück Luzerner Stadtentwicklung dabei zu sein.

Die Ausgangslage beim Projekt Kalkbreite war nicht einfach. Gemäss Gesetz war das Areal für Wohnen nicht geeignet, da das Tramdepot mitten im Kreis 3, eingekesselt zwischen stark befahrenen Strassen und Bahnhauptverkehrsachse liegt. 2005 setzen sich einige Quartierbewohner, Kulturschaffende und Experten zusammen und gründeten die Genossenschaft Kalkbreite. Sie überzeugten die Stadt, dass das Gelände doch zum Wohnen geeignet ist. Ein Wettbewerb wurde ausgeschrieben und kurz darauf wurde das Baurecht an die Genossenschaft übergeben. So konnten die Visionen von städtischem Zusammenleben weiter ausgearbeitet werden. Als Orientierungsrahmen im Planungs- und Realisierungsprozess diente die Empfehlung SIA 112/1 „Nachhaltiges Bauen“.



Einleuchtend hat uns Manuel Knuchel über die Diskussion berichtet, wie viel Wohnfläche eine Person zur Verfügung haben soll. Weil man den Standard der 2000-Watt-Gesellschaft einhalten wollte und den Grundsatz verfolgte, weniger individuellen zugunsten von mehr gemeinschaftlichem Wohnraum zu schaffen, hat man sich auf 35 m² pro Person geeinigt. Zum Vergleich: In der Stadt Luzern betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Jahr 2012 45.5 m² (Iustat). Daraus wurden Belegungsvorschriften für die Genossenschaft entwickelt und Angebote geschaffen, wie zum Beispiel das Joker-Zimmer. Dieses kann je nach Lebenssituation dazu gemietet werden.

Dass das Projekt Kalkbreite heute als erfolgreiches Stadtentwicklungsprojekt angesehen werden kann, liegt sicher auch daran, dass die Partizipation sehr gut geplant war. Offene Diskussionen im Quartier, mit den Genossenschaftsmitgliedern und mit der Bevölkerung wechselten sich ab mit Phasen, bei denen nur die Geschäftsstelle, die Baukommission und die Planer arbeiteten. Ein weiteres wichtiges Kriterium bei der Planung war die soziale Durchmischung. Es wurde ein breiter Mix von 1- bis 9-Zimmerwohnungen geplant. Mit Familien hatte man in der Anfangsphase weniger gerechnet, berichtete Manuel Knuchel. Bei einem Workshop mit Mitgliedern und Interessierten musste man jedoch feststellen, dass das Bedürfnis nach Familienwohnungen, trotz der städtischen Lage, gross war. So mussten die Architekten (2009 gewannen Müller Sigrüst Architekten den öffentlichen Wettbewerb) noch einmal über die Bücher. Neben den Grosshaushalten, Grosswohnungen, Clusterwohnungen und Joker-Zimmern gibt es heute somit auch Familienwohnungen.

Dass rund 40% der Fläche von Gewerbe belegt werden musste, war eine Vorgabe der Stadt. Heute findet man neben einer KITA ein Geburtshaus, viele kleine Shops und Cafés. Auch das Kino Houdini ist fester Bestandteil der Kalkbreite.

Es lohnt sich auf jeden Fall bei Gelegenheit mal in der Kalkbreite vorbeizuschauen!

In der Diskussion im Anschluss an das Referat von Manuel Knuchel wurden einige für die Industriestrasse relevante Themen noch etwas genauer beleuchtet. Jemand fragte, wie der Prozess der Erstvermietung in

der Kalkbreite organisiert wurde. Manuel erklärte, dass eine Kommission für die Mietauswahl gegründet wurde. Diese achtete auf eine gute soziale Durchmischung. Dazu diente ein Tool mit einer Referenz-Struktur der gesamten Schweiz (Alter, Einkommen, Herkunft, etc.). Wichtig ist, dass die Vergabe-Kriterien klar kommuniziert werden und transparent sind.

Jemand anderes hat kritisch gefragt, was er, Manuel Knuchel, heute anders machen würde. Nach kurzem Überlegen antwortete Manuel, dass er die Räume noch flexibler gestalten würde, und neben Gewerberäumen auch Wohnungen im Rohbau den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern übergeben werden könnten.

Abschliessend gab uns Manuel noch eine persönliche Einschätzung mit auf den Weg und wies auf das Risiko hin, nur ein Architekturbüro für das ganze Projekt zu engagieren. Er sieht für die Industriestrasse eine Chance, die Eigenheiten und Geschichten der einzelnen Genossenschaft im Gesamtprojekt Industriestrasse zusammenfliessen zu lassen und sichtbar zu machen. Auch wenn es sicher einen übergeordneten Rahmen geben wird, die Häuser könnten von jeder Genossenschaft selbst gebaut werden.

Am Schluss verliessen alle Teilnehmenden das Contenti angeregt weiter diskutierend. Wir freuen uns schon jetzt auf weitere Gelegenheiten, mit Euch über das WOGENO-Leben zu diskutieren.

Forum 2017 – Bitte jetzt schon vormerken: Dienstag, 7. November 2017



Manuel Knuchel ist dipl. Architekt ETH SIA. Er wurde 1971 in einer alpinen Kleinstadt geboren, wuchs in einer Agglomeration im Mittelland auf und lebt seit 1992 in der grössten Stadt der Schweiz. Nach dem Architekturstudium in Zürich arbeitet er in mehreren Architekturbüros und engagierte sich parallel dazu auf der Bauträgerseite in der Genossenschaft Dreieck im Kreis 4 in Zürich. Kurz nach der Gründung der Genossenschaft Kalkbreite im Jahr 2007 sammelt er neue Erfahrungen in der Immobilienberatung und der Projektentwicklung. Ab 2014 konzentrierte er sich auch hauptberuflich auf die Bauherrenvertretung und auf Fragen der Immobilienökonomie und des nachhaltigen Bauens. Seit Mai 2015 ist er Partner bei Cadura Knuchel Zemann, Zürich.

Manuel Knuchel lebt mit seiner Partnerin in einem 1879 erstellten Baumeisterhaus der Genossenschaft Dreieck in Zürich. Er ist Mitglied des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA, der Genossenschaft Dreieck in Zürich und der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich.

Romana Lanfranconi, Text
Pesche Frommenwiler, Fotos Forum
kalkbreite.ch, Fotos Kalkbreite

■ PLANUNG LIEGENSCHAFTSUNTERHALT 2017

Der Vorstand hat an seiner letzten Sitzung im Dezember die Unterhaltsplanung 2017 – 2025 überarbeitet und aktualisiert. Im Zentrum der Planung steht die Sanierung der Schauburg in Hünenberg. Trotz den grossen Kosten dafür wird es auch 2017 möglich sein, die seit längerem geplanten Unterhaltsarbeiten in anderen Häusern auszuführen. Folgende Arbeiten sind 2017 geplant (die Kosten beruhen auf Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

Liegenschaft	Arbeiten	Kosten Fr.	Planung	Ausführung
Sedelstrasse 21	Ersatz 2 Küchen	70'000	1. Quartal	2. Quartal
Dammstrasse 14a	Sanierung Wasserverteilung	50'000	1. Quartal	1. Quartal
Sunnehüsli	Sanierung Dachterrasse	20'000	1. Quartal	2. Quartal
Rhynauerstrasse 3	Sanierung Küchenfronten	50'000		1. Quartal
Rhynauerstrasse 5	Malerarbeiten Treppenhaus + div. Sanierungsarbeiten	75'000	1. Quartal	1. Quartal
Schauburg 7a + 7b	Gesamtsanierung	2'200'000	2016	Januar – Juni
Schauburg 2 Reihenhäuser	Gesamtsanierung	2'000'000	2016	ab August
Industriestrasse	Architekturwettbewerb	200'000	2017	

2018

Bireggring 6a	Sanierung Küchen/Bäder
Vonmattstrasse 24a	Planung Ersatzneubau
Schauburg 3 Reihenhäuser 2/8/10	Fertigstellung Gesamtsanierung
Industriestrasse	Planung Neubau
Hinter-Bramberg 9	Planung Sanierung

2019

Sedelstrasse 21	Sanierung Wohnung Dachgeschoss
Vonmattstrasse 24a	Ersatzneubau
Hinter-Bramberg 9	Gesamtsanierung
Industriestrasse	Planung Neubau

Nach heutigem Stand wird 2020/2021 der Neubau Industriestrasse realisiert. Die Einzelheiten des Neubaus und die Kosten dafür sind noch nicht bekannt.

Andreas Köck, Text

■ WOHNEN OHNE PAK, RÜCKMELDUNG ZUM THEMA DURCHMISCHUNG

Am Forum 2015 wurde von den Teilnehmenden der Wunsch geäußert, für Mietinteressierte, welche das Pflichtanteilkapital (PAK) nicht leisten können, eine Möglichkeit zu finden, eine Wohnung trotzdem mieten zu können. Es wurde in den Diskussionen festgestellt, dass unsere Liegenschaften nur bedingt durchmischbar sind, dies unter anderem wegen dem PAK (siehe MB 109, Bericht Forum 15). Auch Studenten oder Menschen ohne Geld auf dem Sparguth sollten die Möglichkeit haben, in einer WOGENO-Wohnung zu leben.

Der Vorstand hat den Wunsch an seiner diesjährigen Retraite intensiv diskutiert und mögliche Ansätze geprüft. Es besteht die Idee, dass eine Stiftung oder ein Fonds das fehlende PAK für einen interessierten Mieter, eine interessierte Mieterin übernehmen könnte. Leider waren aber die Abklärungen bis jetzt nicht erfolgreich und der Vorstand und die Geschäftsstelle mussten feststellen, dass die Umsetzung von einem „Götti-Modell“ im Moment schwierig ist. Wir werden aber den Wunsch weiterverfolgen.

Romana Lanfranconi, Text

■ FÜR DEN VORSTAND DER WOGENO LUZERN SUCHEN WIR EIN MITGLIED FÜR DAS RESORT

KOMMUNIKATION UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Für die Nachfolge von Romana Lanfranconi suchen wir eine Persönlichkeit, die sich für die Gestaltung einer aktiven Kommunikation und für das breite Spektrum der Öffentlichkeitsarbeit für die WOGENO Luzern interessiert. Wichtigste Voraussetzungen sind Freude am Umgang mit Menschen, am Dialog mit verschiedenen Zielgruppen oder an der Planung von Aktivitäten für die Mitglieder oder öffentlichen Veranstaltungen. Ebenso gehören die redaktionelle Mitgestaltung des Mitgliederbriefes und die Teilnahme an den Vorstands-Sitzungen zu den Aufgaben. Schön wäre es, wenn dieses spannende Ressort wiederum eine Frau übernehmen könnte.

„Ich sicher nicht“ ist oftmals der erste Gedanke. Einige Tage später kommt der Gedanke „warum eigentlich nicht?“ und nochmals einige Tage später: „eigentlich würde mich das reizen, aber ich müsste mehr darüber wissen“. Wenn Sie sich von den beschriebenen Aufgaben angesprochen fühlen, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Romana Lanfranconi (076 412 10 03), Lukas Berger (079 597 85 62), ein anderes Mitglied des Vorstandes oder Andreas Köck von der Geschäftsstelle (041 210 16 57) für ein unverbindliches Informationsgespräch.

■ SANIERUNG SCHAUBURG – ZWISCHENBERICHT

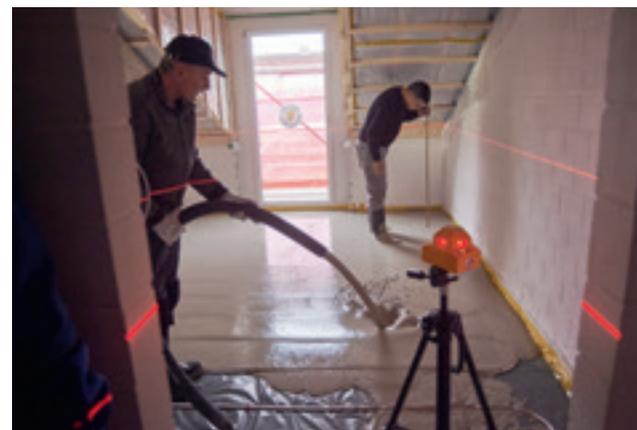
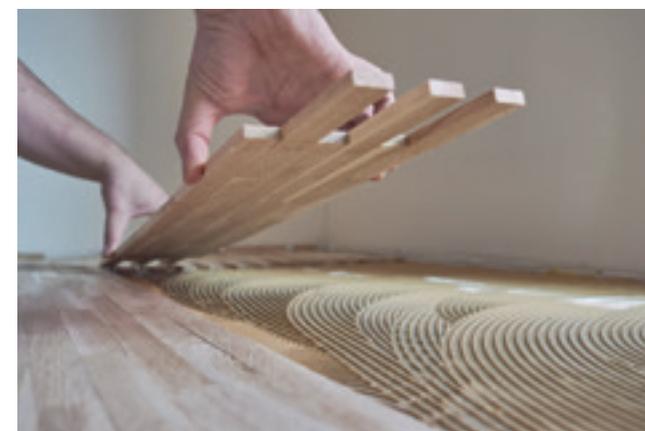
Abschluss 2. Etappe

Am 15. Dezember 2016 wurden die Wohnungen der Schauburg 5b planmässig den Mieterinnen und Mietern übergeben. Erfreulicherweise konnten die freien Wohnungen an Personen aus der Schauburg vermietet werden, welche sich aufgrund des aktuellen Platzbedarfs für eine grössere bzw. eine kleinere Wohnung entschieden haben. Wie bereits bei der ersten Etappe, verliefen auch die Arbeiten der zweiten Etappe planmässig. Aufgrund der Erfahrungen der ersten Etappe konnten die Bauabläufe optimiert werden. Durch geschickte Planung konnte den Handwerkern die Zeit gegeben werden, welche sie für ihre Arbeiten benötigen und die Kosten optimiert werden.

Baubeginn 3. und 4. Etappe

Wie sich bei den ersten beiden Etappen gezeigt hat, waren insbesondere die Lärmimmissionen für die in den Wohnungen verbleibenden Mieterinnen und Mieter während des Tages sehr hoch und je nach Situation fast nicht zumutbar. Dies hat die Verantwortlichen veranlasst, die 3. und 4. Etappe, also die Mehrfamilienhäuser 7a und 7b gleichzeitig zu sanieren. Nebst den Synergien, die genutzt werden können, werden die Mieterinnen und Mieter wirkungsvoll entlastet. Voraussetzung dazu allerdings war, dass für alle Mieterinnen und Mieter eine geeignete Zwischenlösung gefunden werden kann. Dies war eine grosse Herausforderung, denn bis im August wurden jeweils nur vier Wohnungen für die Sanierung zur Verfügung gehalten. In engem Kontakt und unter grosser Mithilfe der Mieterinnen und Mieter konnte die Geschäftsstelle für alle eine zumutbare, gute Lösung finden. Ganz speziell freut es den Schreibenden, dass eine Partei bereit war, in eine WOGENO-Wohnung im Unter-Grundhof in Emmen zu ziehen. Zu dieser Lösung haben auch die Verantwortlichen im Hausverein Reuss Hand geboten.

Der Baubeginn der 3. und 4. Etappe ist am 16. Januar 2017. Die Arbeiten dauern bis Ende Juni 2017. Voraussichtlich werden die Wohnungen in der zweiten Hälfte Juni bezugsbereit sein.





Aussichten Reihenhäuser

Die Arbeiten an den Reihenhäusern befinden sich noch in der Planungsphase. Was wie saniert wird ist bekannt. Der Bauablauf ist aber noch nicht ganz klar. Für die Abwicklung der Baustellen (Baustellenverkehr, Zu- und Wegfahrten, idealer Bauablauf) wird ein Konzept erstellt, welches auch die Sicherheit der verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner beinhaltet. Idealerweise werden wie beim Mehrfamilienhaus 7a+b zwei Einheiten gleichzeitig saniert. Aufgrund des heutigen Wissensstands verfügen wir in der Schauburg über sieben freie Einheiten (5 RH, Studio 7a, 2.5-Zi-WHG Schauburg Mitte), wobei das Studio für eine Familie sicherlich nicht in Frage kommt. Wenn der Bauablauf klar ist, ergeben sich in Absprache mit den Mieterinnen und Mieter eventuell weitere Lösungen.

Andreas Köck, Text
Pesche Frommenwiler, Fotos

AGENDA 2017

TAG/DATUM

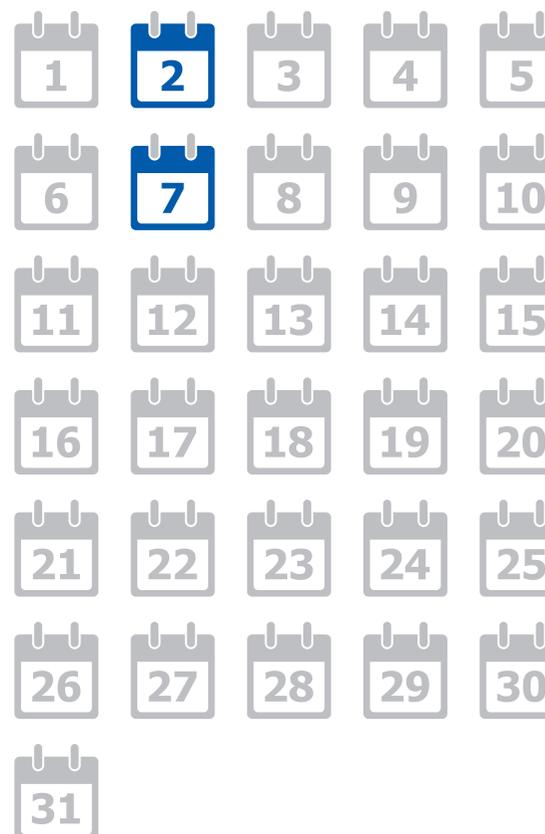
ANLASS/ORT

Dienstag, 2. Mai 2017

33. GV WOGENO Luzern

Dienstag, 7. November 2017

5. WOGENO-Forum



■ **LUZERN – UNTERLACHENSTRASSE 28**

3-ZIMMERWOHNUNG, EG (57 M²)

Schöne Altbauwohnung mit Parkett-Böden in zentralem Quartier. Mitbenützung Dachterrasse und Gemeinschaftsraum, Möglichkeit zur Zusatzverbilligung II nach WEG.

MZ Fr. 1'367 / HNK Fr. 100 / EIGENKAPITAL Fr. 27'000

→ Mietbeginn per sofort oder nach Vereinbarung

■ **LUZERN – DAMMSTRASSE 14A**

4-ZIMMERWOHNUNG, 4. OG (64 M²)

Baselstrasse/Untergrund Quartier, kleiner Garten mit Sitzplatz, grosse Dachterrasse zur Mitbenützung, eigener Balkon, halb offene Küche. Möglichkeit zur Zusatzverbilligung II nach WEG.

MZ Fr. 1'297 / HNK Fr. 180 / EIGENKAPITAL Fr. 24'000

→ MIETBEGINN PER 1. APRIL 2017

■ **EMMEN – UNTER-GRUNDHOF 20**

MOTORRAD EINSTELLPLÄTZE

In der Einstellhalle Unter-Grundhof/Rathausenstrasse können ab sofort zwei Motorrad-Einstellplätze für je Fr. 20 gemietet werden.

■ **HÜNENBERG – SCHAUBURG**

EINSTELLPLÄTZE

Folgende Einstellplätze können ab sofort in der Schauburg gemietet werden:

untere Einstellhalle Auto → Mietzins je Fr. 132

untere Einstellhalle Motorrad → Mietzins je Fr. 36

