

MITGLIEDERBRIEF NR. 117



■ INHALT

EDITORIAL	3
RÜCKTRITT VERWALTUNG	4
INDUSTRIESTRASSE	5
KÜCHENSANIERUNG UND NEUE PVA	7
KONTAKT VERWALTUNG	9
PLANUNG 2019	10
TERMINE 2019	11
WEIHNACHTSGRÜSSE UND GLÜCKWÜNSCHE	12



Liebe Leserinnen und Leser



Die WOGENO Luzern Genossenschaft ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Dies bedeutet, dass die Grundstücke, die der WOGENO gehören, dauerhaft der Spekulation entzogen sind. Weil gemeinnützige Genossenschaften nicht gewinnorientiert arbeiten, bleiben zudem die Mieterträge voll und ganz der Genossenschaft erhalten und werden in die Erneuerung der bestehenden Häuser investiert.

Mietwohnungen, die im Eigentum von Privatpersonen oder Immobiliengesellschaften sind, werden einerseits durch die Ausschüttung von Erträgen aus der Vermietung und andererseits durch die Abschöpfung von Gewinnen beim Verkauf der Immobilien an einen neuen Eigentümer verteuert. Dies sind die wesentlichen Unterschiede zu den gemeinnützigen Genossenschaften, bei welchen keine Gewinne abfliessen.

Uns ist es jedoch nicht nur wichtig, dass wir Ihnen günstige Wohnungen zur Verfügung stellen können. Es ist uns auch ein Anliegen, dass Ihnen Ihre Wohnung gefällt und dass Sie sich als Kunde behandelt fühlen. Natürlich ist es nicht immer möglich, allen Wünschen und Ansprüchen jedes Einzelnen nachzukommen, da alle gleich behandelt werden sollen und die Ressourcen begrenzt sind. Wir wollen uns jedoch Zeit für Ihre Anliegen nehmen, um diese objektiv zu beurteilen. Falls wir zum Schluss kommen, dass einem Wunsch nicht entsprochen werden kann, werden wir unseren Entscheid begründen und entsprechend kommunizieren.

Um in Zukunft noch dienstleistungsorientierter auf Ihre Bedürfnisse eingehen zu können, haben wir eine neue E-Mail Adresse eingerichtet, welche von einem Mitglied der Verwaltung betreut wird. Sie finden die Adresse in diesem Mitgliederbrief auf Seite 9. Die neue Adresse ist für die Übermittlung von allgemeine Ideen, Anregungen und Anliegen gedacht. Wir versprechen Ihnen, auf Ihre Anfrage zeitnah zu reagieren.

Ihnen allen wünsche ich eine erholsame Weihnachtszeit. Für das neue Jahr hoffe ich, dass Sie möglichst viele schöne Momente geniessen können.

Reto Stocker
Mitglied Verwaltung
Resort Bau & Unterhalt

■ RÜCKTRITT PESCHE FROMMENWILER

Pesche Frommenwiler ist seit 2013 Mitglied der Verwaltung. Er wurde als Vertreter der Schauburg, nach deren Übernahme durch die WOGENO Luzern von der vormaligen Besitzerin ProMiet AG, in die Verwaltung gewählt. Pesche Frommenwiler hat sich sehr stark für die Integration der Schauburg in die Genossenschaft und für das gute Gelingen der Sanierung der Schauburg engagiert.

Aufgrund beruflicher und privater Veränderungen und da die Sanierung der Schauburg im Frühjahr 2019 abgeschlossen werden wird, hat er auf die nächste Generalversammlung hin seinen Austritt aus der Verwaltung erklärt. Wir danken Pesche Frommenwiler ganz herzlich für seinen Einsatz für die WOGENO Luzern.

Die Verwaltung nimmt diese Demission zum Anlass, die Organisation und Aufgabenzuteilung innerhalb der Verwaltung zu überdenken. Sobald dieser Prozess abgeschlossen ist, werden wir Sie wieder informieren.

Lukas Berger, Präsident ^{Text} | Pesche Frommenwiler ^{Bild}



■ INFORMATION INDUSTRIESTRASSE



Dialog zum Thema Aussenraum im Laboratorium, Sternmattstrasse 3 in Luzern (21. Nov. 2018).

Wie im letzten Mitgliederbrief berichtet, heisst das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs <mon Oncle>. Es wurde von den Architekten Rolf Mühlethaler und Christoph Schläppi aus Bern eingereicht. Inzwischen ist das Gewinnerprojekt in einigen Detailfragen bereinigt worden. Einige Abstände zwischen den Häusern sind etwas vergrössert und damit die Dichte der Bebauung reduziert worden. Nach verschiedenen Besprechungen zwischen den Preisträgern des Wettbewerbs und den in der Kooperation Industriestrasse Luzern beteiligten Genossenschaften steht nun auch fest, dass sich das Haus der WOGENO Luzern hinter der Unterlachenstrasse 25/27/29 befindet und vom jungen Architekturbüro toblergmür geplant wird.

Samuel Tobler und Gabriel Gmür stammen beide aus Luzern und haben nach dem Architekturstudium an der ETH Zürich in verschiedenen Büros gearbeitet, bevor sie zusammen ein Architekturbüro in Zürich gründeten. Sie sind schon in einigen Wettbewerben ausge-

zeichnet worden. Auch in Luzern sind sie nicht ganz unbekannt, sie haben mit dem Projekt <Luegisland> den Wettbewerb zur Überbauung des Areals beim Bundesplatz zusammen mit einem andern Architekturbüro gewonnen. Wir freuen uns sehr auf eine spannende Zusammenarbeit mit diesen beiden sympathischen, für unsere Anliegen und Bedürfnisse sehr offenen, Architekten.

Mittlerweile ist das Projekt Industriestrasse in der Dialogphase angelangt. In dieser Phase wird das Regelwerk für den Städtebau ausgearbeitet, die ausgewählten Architekturteams werden die Zusammenarbeit mit den Genossenschaften aufnehmen und es werden Diskurse über verschiedene Themen geführt. Die erste Diskussionsveranstaltung zum Thema Aussenraum fand bereits statt. Wir hatten interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter dazu in einem der letzten Newsletter zur Teilnahme eingeladen.

Die Thematik des Aussenraums ist komplex. Sie umfasst funktionale, architektonische sowie soziale Aspekte. Durchwegung, Öffentlichkeitsgrad von Plätzen und Gassen, Sicherheitsempfinden, Nutzungsansprüche und Erschliessungen sind einige Stichworte dazu. Diese Komplexität ist anhand des Projekts <mon oncle> von den Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung breit diskutiert worden. Die Anregungen fliessen nun in das Projekt ein und werden zusammen mit den Punkten aus ähnlichen weiteren Veranstaltungen bei der weiteren Planung des Projektes berücksichtigt. Als Resultat der Dialogphase entsteht schlussendlich der Gestaltungsplan, der anschliessend der Stadt Luzern zur Bewilligung vorgelegt wird.

Inzwischen werden auch die Kosten für die Planung und Realisierung der Häuser aufgrund der Bedürfnisse der einzelnen Genossenschaften abgeschätzt. Basierend auf diesen Schätzungen kann im Anschluss die Höhe des Planungskredites bestimmt werden, der Ende Juni 2019 der Generalversammlung der WOGENO Luzern zur Abstimmung vorgelegt wird. Damit hat die Generalversammlung auch weiterhin die Möglichkeit, über die weitere Beteiligung an diesem Projekt zu entscheiden.

Interessierten bietet sich auch weiterhin die Möglichkeit, beim Projekt an den Dialogveranstaltungen direkt mitzudiskutieren und die Überbauung Industriestrasse somit zu beeinflussen. Wir werden Sie über die weiteren Dialogveranstaltungen laufend informieren und freuen uns über eine rege Teilnahme.

Weitere Informationen sind auch auf der Homepage der Kooperation Industriestrasse Luzern zu finden (www.kooperation-industriestrasse.ch).

Roland Heller ^{Bild} | Lukas Berger ^{Text}

BIREGGRING 6A

■ KÜCHENSANIERUNG UND NEUE PVA

2010 wurde die Liegenschaft umfassend gedämmt, neue Fenster eingebaut und grosse Balkone erstellt. Die Heizung wurde 2014 mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe saniert. Am 10. September schliesslich begann die vorerst letzte Sanierungsetappe mit dem Ersatz der Küchen, der Dachsanierung mit Einbau einer Photovoltaikanlage (PVA) und den Reparaturarbeiten an den Fassaden bei den Balkonen. Die Planung und Bauleitung erfolgte durch pm architekten gmbh, Emmenbrücke.



Die Liegenschaft besteht aus neun Wohnungen, welche auf drei Stockwerken übereinander angeordnet sind. Dies ermöglichte eine etappenweise Sanierung nach Fallsträngen und in bewohntem Zustand. Durch den Wegfall der Einzelboiler (neu zentrale Warmwasseraufbereitung mittels Erdsonde und Strom aus der hauseigenen PVA) konnte in den Küchen zusätzlicher Stauraum und Platz für die neuen Warmwasserleitungen geschaffen werden. In der Zwischenzeit sind alle Arbeiten abgeschlossen und die Küchen an die Mieterinnen und Mieter übergeben worden. Die PVA hat ebenfalls den Betrieb aufgenommen

und produziert fleissig Strom. Die PVA wurde mit einer intelligenten Steuerung versehen, sodass möglichst viel des auf dem Dach produzierten Stroms in der Liegenschaft selbst genutzt werden kann. Wie üblich erfolgten die Planung und Sanierungsarbeiten unter Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner. Dadurch konnten Verbesserungen am Projekt erzielt und auf individuelle Wünsche eingegangen werden. Die Koordination der Arbeiten durch Pius Müller war wiederum eine geglückte, logistische Meisterleistung. Unterstützung erhielt er durch die Bewohnerinnen und Bewohner welche mit ihrem unkomplizierten Verhalten und Entgegenkommen die Arbeiten vereinfachten. Vielen Dank dafür.



Pius Müller, Andreas Köck ^{Bild} | Andreas Köck ^{Text}

VERWALTUNG

■ DIREKTER KONTAKT ZUR VERWALTUNG DER WOGENO LUZERN

Die WOGENO Luzern schafft für ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter eine zusätzliche Ansprechstelle, die sich ausserhalb der Geschäftsstelle befindet. Die Geschäftsstelle ist weiterhin die erste Anlaufstelle, wenn es um die tägliche Administration der Liegenschaften geht.

Ziel der zusätzlichen Ansprechstelle ist es, dass Anliegen und Sorgen, Ideen und Lob von den Mitgliedern der Verwaltung (ehemals <Vorstand>) wahrgenommen und die Kommunikation zwischen Verwaltung und Genossenschafterinnen und Genossenschafter weiter verbessert werden kann.

Die Geschäftsstelle ist weiterhin unter der E-Mail Adresse info@wogeno-luzern.ch und unter Tel 041 210 16 46 erreichbar. Die E-Mail Adresse für den direkten Kontakt zur Verwaltung lautet

verwaltung.direkt@wogeno-luzern.ch

Das Mitglied der Verwaltung der WOGENO Luzern mit Ressort Kommunikation betreut diese Adresse und trägt die kommunizierten Anliegen in die monatlichen Sitzungen der Verwaltung. Sofern gewünscht bzw. notwendig, werden die Emails innert nützlicher Frist im Anschluss an die nächste Verwaltungssitzung beantwortet.

Nathalie Kirchhoffer ^{Text}

■ PLANUNG

Die Verwaltung hat die Unterhaltsplanung 2019 – 2028 überarbeitet und aktualisiert. Nach Abschluss der Schauburg-Sanierung Ende 2018 stehen nun andere Projekte im Zentrum der Planung, 2019 zum Beispiel die Sanierung des Hinter-Bramberg 9 (Fassade, Fenster, Dach) und die Totalsanierung der Gewerbebaute an der Vonmattstrasse 24a.

Nebst laufenden Unterhaltsarbeiten sind folgende Arbeiten 2019 vorgesehen (die Kosten beruhen auf Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

Liegenschaft	Arbeiten	Kosten Fr.	Planung	Ausführung
Hinter-Bramberg 9	Sanierung Fassade, Fenster, Dach, Diverse Arbeiten	1'950'000	1./2. Quartal	4. Quartal / 1. Quartal 2020
Vonmattstrasse 24a	Totalsanierung	1'100'000	1./2. Quartal	3./4. Quartal
Rhynauerstrasse 3	Malerarbeiten Treppenhaus	25'000	1. Quartal	1./2. Quartal
Rhynauerstrasse 5	Sanierung diverser Bäder	60'000	1. Quartal	2. Quartal
Unterlandenstr. 24	Malerarbeiten Treppenhaus	25'000	1. Quartal	1./2. Quartal
Sunnehüsi	Diverse Arbeiten	40'000	1. Quartal	2. Quartal
Sedelstrasse 21	Sanierung Wohnung Dachgeschoss	Nicht bekannt	2. Quartal	Bei Mieterwechsel
Schauburg Mitte	Sanierung Balkone/Holzrost/ Sanierung Belag Aussenspielplatz	100'000	1. Quartal	2. Quartal
Vonmattstrasse 26	Brücke zu Vonmattstrasse 24a, Anpassungsarbeiten	30'0000	1./2. Quartal	3./4. Quartal
Industriestrasse	Planung Neubau			

In den Folgejahren sind die nachstehenden Unterhalts- und Sanierungsarbeiten vorgesehen:

2020

Bruchstrasse 63	Ersatz Küchen, Sanierung Bäder
Eichmattstrasse 12	Sanierung Dach und Dachgeschoss
Industriestrasse	Planung Neubau
Schauburg Mitte	Ersatz Kochherde, Backofen und Kühlschränke

2021/2022/2023

Industriestrasse	Erstellung Neubau
------------------	-------------------

Nach heutigem Stand wird ab Herbst 2021 die erste Etappe der Neubauten der Industriestrasse realisiert. Die Bauzeit dauert rund 2 Jahre. Die Einzelheiten des Neubaus und die Kosten dafür sind noch nicht bekannt.

Andreas Köck
Geschäftsführer

■ GENERALVERSAMMLUNG 2019

Die Generalversammlung 2019 findet später statt als gewohnt. Dies aufgrund der notwendigen Informationen zur Kreditbewilligung der Industriestrasse. Die Verwaltung hat das Datum festgelegt auf

Donnerstag, 27. Juni 2019, 19.00 Uhr

Der Versammlungsort wird mit der Einladung bekannt gegeben.

