

MITGLIEDERBRIEF NR. 118



■ INHALT

| | |
|--|----|
| EDITORIAL | 3 |
| PROJEKT NEUBAU INDUSTRIESTRASSE LUZERN | 4 |
| GESAMTSANIERUNG VONMATTSTRASSE 24A | 6 |
| RÜCKBLICK SANIERUNGEN | 8 |
| PLANUNG 2020 | 10 |
| TERMIN GENERALVERSAMMLUNG 2020 | 11 |

Liebe Leserinnen und Leser



Die Adventszeit beginnt und das Jahr neigt sich wieder dem Ende zu. Wenn ich auf das nun fast vergangene Jahr zurückblicke, hat die WOGENO Luzern wiederum einige spannende Projekte umgesetzt.

Das Hypothekarzinsumfeld ist nach wie vor erfreulich günstig. Wir konnten auch in diesem Jahr davon profitieren und bei der EGW – der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger – eine langfristige Finanzierung zu sehr guten Konditionen abschliessen. Die tiefen Kosten auf dem Fremdkapital erlauben uns, auch im kommenden Jahr interessante und herausfordernde Unterhaltsprojekte in Angriff zu nehmen, wie Sie der Unterhaltsplanung 2020 entnehmen können. Es ist uns ein grosses Anliegen, dass sich die Häuser in einem guten Zustand präsentieren, denn ein guter Zustand der Wohnungen ist ein wesentlicher Baustein für eine erfolgreiche Vermietung. Dazu werden die Liegenschaften eine nach der andern saniert. Um die Bautätigkeiten einerseits im Zeitplan und andererseits im geplanten Kostenrahmen umsetzen zu können, bedarf es einer detaillierten und realistischen Planung sowie einer guten Gesamtübersicht über ein Projekt. Die Projekte werden professionell von den jeweils zuständigen Mitgliedern der Verwaltung betreut. An den Verwaltungssitzungen werden die anderen Mitglieder über die Fortschritte informiert und bei wichtigen Entscheidungen mit einbezogen. Nicht immer sind wir uns auf Anhieb einig. Die Verantwortlichen der Projekte sind aber gut vorbereitet und können die verschiedenen Varianten mit ihren Vor- und Nachteilen gut erklären und ihre Empfehlungen kompetent vertreten. Nach einer sachlichen Diskussion finden wir uns meist und die Projekte werden weiter vorangetrieben. Für die tolle, intensive und interessant Zusammenarbeit möchte ich mich bei den Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung und auf der Geschäftsstelle herzlich bedanken.

Ihnen allen wünsche ich eine schöne und erholsame Weihnachtszeit und einen guten Start ins Neue Jahr. Ich hoffe, dass all jene unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die in einer in diesem Jahr renovierten Wohnung wohnen, diese nun im neue Jahr in vollen Zügen geniessen und darin viele schöne Momente verbringen können.

Thomas Reber,
Mitglied Verwaltung
Ressort Finanzen

■ PROJEKT INDUSTRIESTRASSE LUZERN

Während den ersten drei Dialogveranstaltungen der Kooperation Industriestrasse Luzern im Laufe dieses Jahres, diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Themen Aussenraum, Klima und 2000-W-Gesellschaft sowie Zusammenleben, Nachbarschaft und Gemeinschaft. Aus diesen Diskussionen erarbeitete die Kooperation ein Regelwerk mit 28 Ansätzen (Thesen), welche eine Grundlage für die Zusammenarbeit innerhalb der Kooperation sowie für das spätere Zusammenleben auf dem Areal Industriestrasse bilden sollen.

Am 30. Oktober fand die vierte und letzte Dialogveranstaltung statt. Etwas mehr als 60 Personen trafen sich im Kulturhof Hinter Muggen und diskutierten über ausgewählte Thesen aus dem Regelwerk. Zuvor ermöglichten die drei am Projekt beteiligten Architekturteams einen Einblick in den Stand der Planung. Sie erläuterten dabei, wie sie das geplante Zusammenleben gemäss den Thesen des Regelwerkes ermöglichen wollen. Die Thesen werden in Kürze auf der Webseite der Kooperation verfügbar sein.

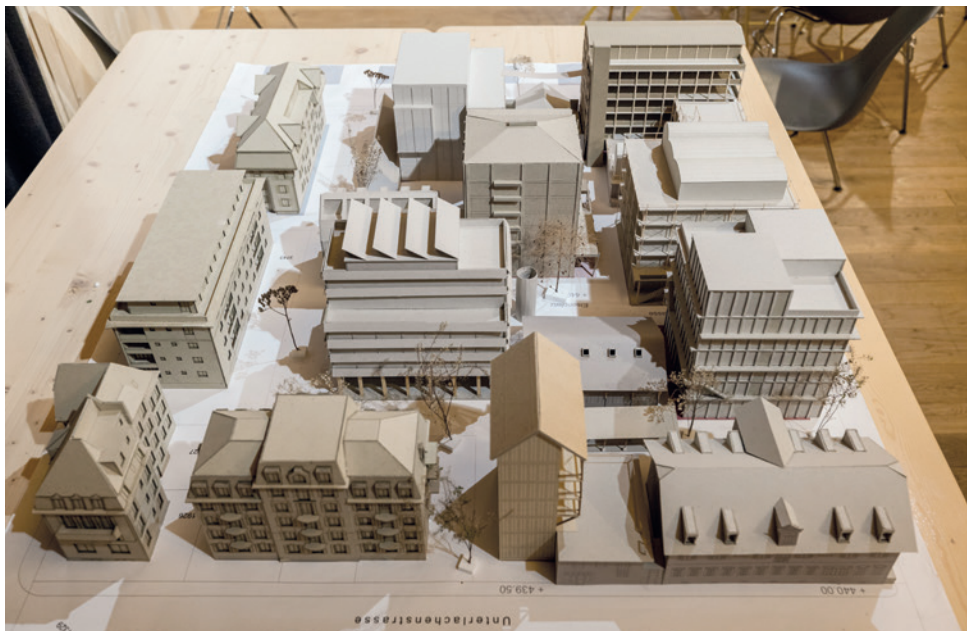
Inzwischen laufen die Arbeiten am Vorprojekt weiter. Dazu hat sich das Team unserer beiden Architekten Gabriel Gmür und Samuel Tobler verstärkt. Seit Anfang Oktober arbeitet auch Elias Vollmeier an der Planung unseres Projektes mit. Elias ist in einem Haus der WOHNGENOSSENSCHAFT Luzern aufgewachsen und hat in Zürich Architektur studiert. Unter Einbezug der Baukommission, der Roland Heller, Andreas Köck und Lukas Berger angehören, werden momentan die Grundrisse der Wohnungen, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Terrassen und Gewerberäume definiert. Ausserdem werden die verschiedenen Fachplaner mit einbezogen, um die Tragstruktur und die Gebäudehülle definitiv zu gestalten. In Zusammenarbeit mit den anderen Architekturteams und weiteren Fachplanern werden Fragen zu Erschliessung und Aussenraum koordiniert. Das Vorprojekt wird spätestens im Februar des nächsten Jahres abgeschlossen.

Text: Lukas Berger, Präsident

Fotos: Stefano Schröter



Dialog 4: Regelwerk, Thesen, Dialog.



Modell der Überbauung an der Industriestrasse, von der Unterlachenstrasse her gesehen.
Das Haus der WÖGNO befindet sich in der Bildmitte.



■ SANIERUNG GEWERBEGEBÄUDE VONMATTSTRASSE 24A

Am 1. Juli 2019 starteten die Arbeiten für die Gesamtsanierung des Gewerbegebäudes. Seither wird intensiv daran gearbeitet. Es zeichnet sich ab, dass alle Arbeiten vor Weihnachten abgeschlossen und die Räumlichkeiten an die Mieter übergeben werden können. Es wurden/ werden folgende Arbeiten erledigt (Auszug aus dem Baubeschrieb des Architekten Roland Engel, Luzern, zum Baugesuch):

Das Gebäude wird bis auf die Aussenwände und die in Querrichtung gespannten Deckenstahlträger sowie die Balkenlage über EG zurückgebaut. Die Bodenplatte und die Geschossdecke OG (Flachdach) werden neu betoniert, die Geschossdecke EG wird als Holzkonstruktion verstärkt. Die übergrossen Spannweiten der bestehenden Unterzüge werden durch das Einbringen von Stahlstützen halbiert. Eine betonierte Innenwand im Erd- und Obergeschoss sorgt für die notwendige Querversteifung.

Ein grosser Teil der bestehenden Fenster- und Türöffnungen werden beibehalten. Auf der Süd-west-Seite hingegen sorgen grössere Fensteröffnungen als bisher für besseren Lichteinfall in die Raumtiefe. Die neuen Fenster und Aussentüren sind aus Holz-Metall und mit 3-facher Isolierverglasung versehen. Die Fenster werden zweiflügelig und mit Sprossen ausgeführt. Auf der Südost- und der Südwestseite sind Sonnenschutzmassnahmen geplant.

Die Putzflächen der Fassaden werden saniert und gestrichen. Das Flachdach wird mit einer Gefällsdämmung versehen und bituminös abgedichtet. Die Dachentwässerung erfolgt über eine Rinne und zwei Ablaufrohre auf der Nordostseite. Als Terrassenbelag ist ein Holzrost vorgesehen. Ein schlichtes Staketengeländer umfasst die Terrasse. Dachrand und Dachvorsprung werden analog dem Bestand schlank und durchlaufend zum angrenzenden Gebäude Vonmattstrasse 22a gestaltet.

Das Gebäude wird komplett innengedämmt, so dass die Baulinien nicht überschritten werden und keine Vorsprünge in den Fas-

sadenfluchten entstehen. Es werden Holzständerkonstruktionen als Vorsatzschalen an den Aussenwänden erstellt und ausgeflockt. Auch die Innenwände sind als Holzkonstruktionen geplant. Sie werden mit Gipsfaser-Platten beplankt.

Sämtliche haustechnischen Installationen und Werkleitungen werden komplett neu erstellt. Die Kanalisation wurde mittels Fernseh-aufnahmen auf ihre Lage und ihren Zustand untersucht. Sie wird auf Parzelle 1683 neu geführt und an die Leitung, welche unter dem Wohnhaus Vonmattstrasse 26 verläuft, angeschlossen (wie bisher). Diese Leitung wurde im Jahr 2014 mit einem Inliner saniert.

Die elektrische Zuleitung wird neu ab der Vonmattstrasse durch den Keller des Wohnhauses zum Gewerbegebäude geführt. Parallel dazu verlaufen die Wasserzuleitung und die Fernleitung ab der bestehenden Gasheizung im Keller Vonmattstrasse 26. Alle Werkleitungen werden in einen kleinen Technikraum geführt, wo die entsprechenden Verteiler, Speicher und Messeinrichtungen installiert sind.

Die Wärmeverteilung geschieht im Erdgeschoss über Heizkörper an den Aussenwänden, im Obergeschoss über eine Bodenheizung. In der Werkstatt im EG ist ein WC mit Dusche geplant, im OG eine Toilette und eine Teeküche, welche von allen Mietern gemeinsam genutzt werden können. Das Dach ist neu begehbar. Der Zugang erfolgt über eine Brücke durch das Treppenhaus der Vonmattstrasse 26. Die Dachterrasse erhält eine Pergola mit abschliessbarem Réduit und lädt alle MieterInnen beider Häuser zum Verweilen ein. Die Dachterrasse kann begrünt werden, z.B. mit Hochbeeten und Topfpflanzen. Dafür ist auch ein Wasseranschluss erstellt worden.

Sämtliche Aussenflächen werden neu asphaltiert, wobei auch die Teilflächen der Parzellen 507 und 1643 (Vonmattstrasse 24 und 26) miteinbezogen werden. In regelmässigen Abständen zu bestehenden Schächten werden zwei neue Einlaufschächte für die Platzentwässerung gesetzt.

Text: Roland Engel (Baubeschrieb) / Andreas Köck

Fotos: Roland Engel / WOGENO Luzern



■ PLANUNG HINTER-BRAMBERG 9

Die Planungsarbeiten für die Sanierung und Aufstockung des Hinter-Bramberg 9 sind weit fortgeschritten. Vor kurzem wurde auch die Baubewilligung erteilt, sodass voraussichtlich im März mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Nebst der Aufstockung mit einer 4½-Zimmer-Wohnung ist eine energetische Sanierung des Gebäudes mit Aussenwärmedämmung, Ersatz Fenster durch dreifach verglaste Fenster und der Ersatz der Ölheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe geplant. Wie erwähnt starten die Arbeiten im März und dauern rund ein Jahr.



Visualisierung: Dorij Studer
Architekten, Luzern

■ SCHAUBURG MITTE. SANIERUNG BALKONE UND HOLZROST

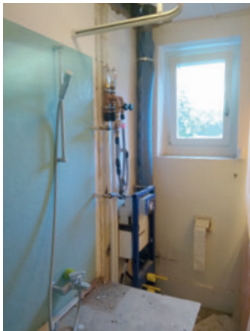
Die Holzroste sowie die Unterkonstruktionen der Schauburg-Mitte-Balkone hatten nach rund 23 Jahren die Lebensdauer erreicht und mussten ersetzt werden. Dabei wurde die Gelegenheit wahrgenommen konstruktive Verbesserungen anzubringen, sodass in Zukunft Unterhalts- und Reparaturarbeiten an den Holzrosten viel einfacher zu bewältigen sind. Die Arbeiten konnten mittlerweile abgeschlossen werden. Entgegen dem untenstehenden Foto wurden noch Zwischenwände zwischen den einzelnen Wohnungen eingebaut, damit ein gewisses Mass an Privatsphäre möglich ist.



Fotos: Felix Koch, HKK
Architekten Partner AG, Cham

■ RHYNAUERSTRASSE 5. SANIERUNG BÄDER

Vor rund 15 Jahren wurden die ersten Bäder in der Rhynauerstrasse 5 saniert. Leider wurden dannzumal nicht alle Bäder gleichzeitig saniert, sodass nochmals ein wenig Aufwand nötig war. Mit der nun abgeschlossenen Bädersanierung konnten alle Fallstränge ersetzt und die Zuleitungen von Warm- und Kaltwasser erneuert werden. Ebenfalls wurden einzelne Badewannen in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern ersetzt.



Text: Andreas Köck
Fotos: Marcel Staubli, Luzern

■ PLANUNG LIEGENSCHAFTSUNTERHALT 2020

Die Verwaltung hat die Unterhaltsplanung 2020–2029 überarbeitet und aktualisiert. Für 2020 stehen die Sanierung und Aufstockung des Hinter-Bramberg 9, die Planung der Sanierung Bruchstrasse 63 sowie die Planung des Neubaus an der Industriestrasse im Zentrum der Arbeiten.

Nebst laufenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind folgende Arbeiten 2020 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 | 2'200'000 | 1. Quartal | ab 2. Quartal |
| Rhynauerstrasse 3 | Malerarbeiten Treppenhaus | 25'000 | erledigt | 1. Quartal |
| Sunnehüslı | Div. Arbeiten | 40'000 | erledigt | 2. Quartal |
| Unter-Grundhof 20 | Ersatz Dachfenster | 60'000 | 1. Quartal | 2./3. Quartal |
| Unterlandenstr. 24 | Malerarbeiten Treppenhaus | 25'000 | erledigt | 1. Quartal |
| Industriestrasse | Planung Neubau | pendent | 2020/2021 | 4. Quartal 2021 |

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

2021

| | |
|------------------|---|
| Bruchstrasse 63 | Sanierung Küchen und Bäder, Strangsanierung (Heizung, Wasser, Abwasser) inkl. Ersatz Radiatoren, Ersatz Fenster, Isolation Estrichboden und Kellerdecke, etc. |
| Industriestrasse | Planung Neubau |

2022/2023/2024

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Industriestrasse | Erstellung Neubau |
| Eichmattstrasse 12 | Sanierung Dach und Dachgeschoss |

Nach heutigem Stand wird ab Herbst 2021 die erste Etappe der Neubauten der Industriestrasse realisiert. Die Bauzeit dauert rund 2 Jahre.

Text: Andreas Köck Geschäftsführer

TERMINE 2020

■ GENERALVERSAMMLUNG 2020

Die Verwaltung der WOGENO Luzern hat das Datum für die Generalversammlung 2020 festgelegt auf

Dienstag, 12. Mai 2020, 19.00 Uhr

Der Versammlungsort wird mit der Einladung bekannt gegeben.



DIE WOGENO LUZERN WÜNSCHT
ALLEN LESERINNEN UND LESERN
SCHÖNE FESTTAGE

