

MITGLIEDERBRIEF NR. 119



■ INHALT

EDITORIAL	2
RÜCKTRITT LUKAS BERGER ALS PRÄSIDENT	3
NACHFOLGE PRÄSIDIUM	4
DAVID HÄSLER STELLT SICH VOR	5
AUFSTOCKUNG HINTER-BRAMBERG 9	6
PROJEKT NEUBAU INDUSTRIESTRASSE LUZERN	9
PLANUNG 2021	11
TERMIN GENERALVERSAMMLUNG 2021	12

Liebe Leserinnen und Leser



Langsam aber stetig neigt sich das Jahr 2020 dem Ende zu. Es war ein Jahr, welches uns viel abverlangt und uns Alle vor grosse Herausforderungen gestellt hat.

Gerade in diesem Jahr wurde deutlich, wie wichtig Zusammenhalt und Solidarität in unserer Gesellschaft sind, wie sehr wir aufeinander angewiesen sind.

Diese Werte liegen auch dem Genossenschaftsgedanken zugrunde, und so engagieren wir uns weiterhin für die WOGENO und somit für Zusammenhalt und Solidarität.

Trotz der schwierigen Umstände konnten wir dieses Jahr einige Ziele erreichen und Projekte realisieren, welche uns am Herzen lagen. Durch den Kauf der Liegenschaft Blumenrain haben wir unser Wohnungsangebot erweitert und ergänzt. Die Liegenschaft bietet vier Wohnungen, welche bereits vermietet sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind Mitglieder bei der WOGENO Luzern geworden. Die Renovationen an der Vonmattstrasse 24a sind abgeschlossen. Erneuert wurden der Gewerberaum im Erdgeschoss, im Obergeschoss wurden fünf Ateliers eingerichtet. Die Dachterrasse ist neu begehbar und über eine Brücke vom Haus Vonmattstrasse 24 aus erreichbar. Am Hinter-Bramberg 9 haben wir erfolgreich aufgestockt und dies am 15. September 2020 mit einem Apéro vor Ort mit Mitgliedern der WOGENO gefeiert. Das Projekt <Industriestrasse> kommt gut voran, die Fertigstellung ist für 2024 geplant.

Personell werden wir seit Sommer 2020 von David Häsler unterstützt, welcher das Ressort Finanzen übernommen hat. Wir werden David Häsler an der GV 2021 zur Wahl vorschlagen, und bedanken uns schon jetzt für seine wertvolle Mitarbeit.

Nun wünsche ich Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre dieses Mitgliederbriefes, eine erholsame Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins 2021.

Herzlichst

Nicole Kopp

Nicole Kopp, Mitglied Verwaltung
Ressort Kommunikation

EINE DEKADE GEHT ZU ENDE – LUKAS BERGER TRITT ALS PRÄSIDENT DER WOGENO LUZERN ZURÜCK



Nach zehn Jahren Präsidentschaft hat sich Lukas Berger entschlossen, anlässlich der nächsten Generalversammlung als Präsident zurückzutreten. Lukas Berger hat die Geschicke der WOGENO während seiner Amtszeit umsichtig und erfolgreich geleitet, wofür wir ihm von Herzen danken. Als Mitglied der Verwaltung stellt sich Lukas Berger weiterhin zur Verfügung, damit er in dieser Funktion die Planung und den Bau der neuen Genossenschaftssiedlung an der Industriestrasse für die WOGENO begleiten kann.

Um zu überlegen, ob die bisherige Organisationsstruktur der WOGENO Luzern auch weiterhin den Anforderungen genügt, hat sich die Verwaltung und die Geschäftsleitung der WOGENO Luzern mit Franz Horváth, Leiter Weiterbildung und Experte für Organisations- und Personalentwicklung des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, zu einer Retraite getroffen. In den letzten zehn Jahren ist die WOGENO Luzern gewachsen. Der Aufwand für das Präsidium ist grösser geworden. Hinzugekommen ist beispielsweise der regelmässige Austausch mit den anderen Genossenschaften in der Stadt Luzern. Ausserdem ist es wünschenswert, dass sich die neue Präsidentin oder der neue Präsident auch mehr um die Bedürfnisse der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler kümmern kann, beispielsweise im Rahmen einer Sitzung bei einem Hausverein. Gleichzeitig sollte sie oder er auch mit der Geschäftsstelle einen guten Austausch haben, um deren Anliegen bei der Bewirtschaftung der Häuser und Wohnungen zu kennen, und so die Zusammenarbeit zwischen Geschäftsstelle und Verwaltung zu intensivieren. Kurz, es hat sich herauskristallisiert, dass die neue Präsidentin /der neue Präsident genügend Zeit haben sollte, um sein Amt umfassend ausüben zu können.

Die Verwaltung hat deshalb beschlossen, das Amt als Teilzeitamt mit einem 20% Pensum auszuschreiben. Bitte beachten Sie hierzu das Inserat in diesem Mitgliederbrief. Falls Sie Interesse an diesem interessanten Amt haben, oder jemanden wissen, der oder die dafür in Frage kommen könnte, melden Sie sich doch bitte beim Präsidenten bzw. leiten Sie das Inserat bitte an diese Person weiter. Eine Findungskommission, bestehend aus Franz Horváth, Reto Stocker und Lukas Berger, wird sich mit den Kandidatinnen und Kandidaten treffen. Ziel ist es, Ihnen an der nächsten Generalversammlung eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger zur Wahl vorschlagen zu können.

Nicole Kopp, Mitglied Verwaltung
Ressort Kommunikation

NACHFOLGE PRÄSIDIUM



Die WOGENO Luzern ist eine Genossenschaft mit 184 Wohnungen. Die Bewohnenden verwalten ihre Häuser teilweise selbst. Unterstützung erhalten sie von der professionellen Geschäftsstelle. Die WOGENO Luzern beteiligt sich an der Kooperation Industriestrasse. Sie verfolgt eine nachhaltige Sanierungsstrategie und zielt darauf ab, die Selbstverwaltung weiterzuentwickeln.

Zur Stärkung der Verwaltung, des strategischen Organs der Genossenschaft, welches die Genossenschaft leitet und die Zusammenarbeit organisiert, suchen wir auf Frühling 2021 eine Persönlichkeit, welche als

PRÄSIDENTIN ODER PRÄSIDENT

die WOGENO Luzern mitgestalten möchte.

Sie haben Führungserfahrung und sind vertraut mit kooperativen Entscheidungsprozessen. Als Bindeglied zwischen Verwaltung und Geschäftsstelle können Sie motivieren, kommunizieren, Sitzungen leiten und mit Konflikten umgehen. Sie sind flexibel, teilweise tagsüber und abends verfügbar, im Umfang etwa einer 20%-Stelle. Sie sind in unserer Region und in einem Fachgebiet unserer Branche verankert und stehen hinter unserem Leitbild.

Wir bieten Ihnen eine massvolle, angemessene Entlohnung, die Förderung bedarfsgerechter Weiterbildung und Vernetzung sowie eine spannende strategische Führungsaufgabe in einer gemeinnützigen, nicht gewinnstrebigem Genossenschaft.

Ihre ausführliche Bewerbung richten Sie bis 31. Januar 2021 an: praesidium@wogeno-luzern.ch oder WOGENO Luzern, Findungskommission, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Eine Findungskommission prüft die Bewerbungen und führt zwischen dem 5. und 19. Februar 2021 die Bewerbungsgespräche. Danach werden die von der Findungskommission ausgewählten BewerberInnen an eine Verwaltungssitzung eingeladen. Die Verwaltung macht anschliessend eine Wahlempfehlung zuhanden der Generalversammlung vom 11. Mai 2021. Für Auskünfte steht der bisherige Präsident Lukas Berger zur Verfügung (Lukas.Berger@gmx.ch, 079 597 8562).

DAVID HÄSLER STELLT SICH VOR



Ich wohne seit ein paar Monaten zusammen mit meiner Partnerin in der Stadt Luzern. Nachdem ich meine Ausbildung zum eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer abgeschlossen hatte, fing ich in einem Treuhandbüro in Luzern an zu arbeiten.

Vor unserem Umzug aus dem Aargau haben wir uns mit dem Wohnungsmarkt in der Stadt Luzern auseinandergesetzt. Uns fiel sofort auf, dass die Preise je nach Liegenschaftsbesitzer stark variieren. Mir ist es ein Anliegen, dass die Durchmischung in der Stadt erhalten bleibt. Insbesondere Wohnbaugenossenschaften entziehen dem Markt Objekte der Spekulation und ermöglichen dadurch, dass Wohnraum preisgünstig angeboten werden kann. Aufgrund dessen bin ich ein Mitglied der WOGENO Luzern geworden.

Gerne möchte ich meine Fachkenntnisse im Bereich Finanzen bei der WOGENO Luzern einsetzen. Ich hoffe, so einen Beitrag leisten zu können, dass die soziale Durchmischung in der Stadt Luzern auch dank der WOGENO Luzern weiterhin erhalten werden kann.

Seit Juni wohne ich den Sitzungen der Verwaltung der WOGENO Luzern bei. Die Zusammenarbeit im Gremium gefällt mir sehr, und so möchte ich mich an der nächsten Generalversammlung definitiv als Mitglied der Verwaltung zur Verfügung stellen.

Text: David Häslar, designiertes Mitglied
Verwaltung, Ressort Finanzen

■ WIE EIN UNSCHEINBARES HAUS ZUM BLICKFANG WURDE

Sind Sie in letzter Zeit einmal beim Hinter-Bramberg spazieren gegangen und haben Sie dabei Veränderungen festgestellt?

Wenn man auf Google-Maps nach «Hinter-Bramberg» sucht, sieht man eine Strasse, an der mehrere sehr ähnliche Mehrfamilienhäuser aus der Mitte des 20. Jahrhunderts stehen. Dieses Bild hat sich jedoch geändert. Bereits als wir mit der Planung für die Renovation des seit 1995 im Eigentum der WOGENO Luzern stehenden Hauses Hinter-Bramberg 9 begonnen haben, waren bis auf zwei dieser Häuser alle durch Neubauten ersetzt worden.



Foto: WOGENO Luzern

Es war schon länger geplant, unser Haus entweder zu ersetzen oder zu sanieren. Nach längeren Abklärungen und aufgrund eines Studienauftrags entschieden wir uns aus verschiedenen Gründen auf einen Ersatz des Gebäudes zu verzichten. Wir fokussierten uns deshalb auf die Frage, wie umfassend die Sanierung sein soll. Genügt es, wenn nur die Fenster ersetzt und die Bäder erneuert werden? Ist es verantwortlich, die Fassaden nicht zu isolieren und weiterhin jeden Winter eine grössere Menge Heizöl zu verbrennen? Soll an dieser schönen Wohnlage zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden? Dies und weitere Fragen führten dazu, dass wir in die folgenden Änderungen am Gebäude investieren wollten:

- Aufstockung durch eine zusätzliche Wohnung
- Heizung mittels Erdsonden-Wärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage
- Isolation der Fassade mit Steinwolle
- Neugestaltung des Aussensitzplatzes und der Umgebung
- Bei den bestehenden Wohnungen:
 - Ersatz der Fenster
 - Totalumbau der Badezimmer
 - Vergrösserung der Balkone

Um die Umsetzung der Arbeiten zu planen, wurden drei Architekturbüros zu einem Wettbewerb eingeladen. Aufgrund der eingereichten Vorschläge haben wir das Architekturbüro Dorji Studer Architekten AG ausgewählt. Insbesondere ihr Vorschlag zur Aufstockung des Hauses mit einer Attikawohnung hat uns von Anfang an überzeugt.

Im Januar 2019 legten die Architekten eine erste Ausführungsvariante vor. Diese galt es zu verfeinern und den Bedürfnissen der WOGENO anzupassen. Andreas Köck und ich durften diesen Prozess als Vertreter der WOGENO begleiten. Die aktuellen Bewohner des Hauses konnten ihre Ideen und Wünsche ebenfalls einbringen.

Die Baueingabe erfolgte Ende August. Am 18. November erhielten wir die Baubewilligung. Mit den Bohrungen und Verlegung der Leitungen für die Erdsonden-Heizung begannen die eigentlichen Arbeiten im Februar 2020. Die letzten Arbeiten am Haus erfolgten anfangs November. Ausstehend sind im Moment noch die Umgebungsarbeiten.

Obwohl der geplante Eingriff in das Haus relativ gross war, haben wir uns dazu entschieden, die Arbeiten in bewohntem Zustand durchführen zu lassen. Die Ausführung von umfangreichen Renovationen in bewohnten Häusern ist immer eine grosse Herausforderung für die Planer und Handwerker. Es braucht eine sehr gute

Organisation und Verständnis von den Bewohnerinnen und Bewohnern. Insbesondere der komplette Umbau der Nasszellen musste sehr gut geplant werden. Eine Wohnung wurde infolge eines Auszugs einer Mietpartei frei. Dadurch konnten die Mieter während des Umbaus ihrer Nasszellen das Badezimmer in der leeren Wohnung benutzen. Dank viel Verständnis der Mieter und einer sehr guten Planung durch die Bauführung konnten die Arbeiten in den vorbestehenden Wohnungen ohne grössere Schwierigkeiten ausgeführt werden.

Mit dem Resultat der Umbau- und Aufstockungsarbeiten sind wir sehr zufrieden:

- Das Haus hinterlässt mit der zusätzlichen Mansardenwohnung, dem neuen Dach aus Aluminiumblech und der Photovoltaikanlage (24kWp PV Indachanlage) sowie der neu gestalteten Fassade mit den modernen Balkonen einen frischen Eindruck und passt sehr gut zu den neuen Nachbarhäusern. Dank der Isolation der Fassade und einer umweltfreundlichen Heizung verbessert sich die Wohnqualität und es können jährlich etwas mehr als 7'000 Liter Heizöl gespart werden.
- Die neue 110m² grosse 4.5 Zimmer-Mansardenwohnung besticht durch hohe Räume, wertvolle Materialien wie Eichenböden, Keramikplatten, Kalkputze etc., zwei Nasszellen und einen Balkon mit einer schönen Aussicht in die Weite.
- Die bestehenden Wohnungen wurden insbesondere durch die grösseren Balkone und die neuen, sehr schön gestalteten Badezimmer aufgewertet.



Foto: Fotografie Markus Käch,
Emmenbrücke

Dass eine Gebäuderenovation und Aufstockung dieses Umfangs ohne nennenswerte Zwischenfälle und Unstimmigkeiten unter den Beteiligten durchgeführt werden kann, ist alles andere als selbstverständlich. Ich möchte mich deshalb bei allen Beteiligten für ihren grossen Einsatz und ihre Flexibilität bedanken. Insbesondere danke ich Manuela Studer und Tashi Dorji mit ihren Mitarbeitern für die sehr gute Planung der Arbeiten, die Gestaltung der Räume und vieler Details sowie die sehr gute Bauführung. Zudem bedanke ich mich bei allen beteiligten Handwerkerinnen und Handwerkern, Andreas Köck und seinem Team von der Geschäftsstelle und den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses, die sehr kooperativ mitgearbeitet und durch ihr unkompliziertes Verhalten die Arbeiten vereinfacht haben.

Reto Stocker, Mitglied der Verwaltung
Ressort Bau und Unterhalt

INDUSTRIE- STRASSE

■ PROJEKT INDUSTRIESTRASSE LUZERN

Nachdem die Dialogphase mit verschiedenen öffentlichen Anlässen Ende letzten Jahres abgeschlossen worden ist, liefen die Arbeiten in diesem Jahr eher im Hintergrund weiter.

Anfangs des Jahres 2020 wurde eine erste Kostenberechnung anhand der Pläne, die während des Vorprojekts im Laufe des Jahres 2019 erarbeitet worden sind, erstellt. Wie es bei den meisten Bauprojekten geschieht, waren die Kosten höher als erwartet oder erhofft. Deshalb musste das ganze Projekt nochmals genau unter die Lupe genommen werden, um Einsparungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Dies geschah durch den Einschub einer sogenannten Laborphase. Dabei wurde insbesondere das Untergeschoss inklusive der Einstellhalle reduziert. Die Änderungen an unserem Haus waren eher kosmetischer Natur, doch kann erwartet werden, dass auch da die Kosten nochmals reduziert worden sind. Ob dies tatsächlich so ist, wird sich Ende Jahr zeigen, wenn die voraussichtlichen Kosten anhand der aktualisierten Pläne berechnet sein werden.

Im Frühling wurde auch bekannt, dass die Abstimmung über die Revision der Bau- und Zonenordnung in der Stadt Luzern erst Ende November stattfinden wird. Die Zeit bis dahin konnte durch die Optimierung des Projektes in Form einer Laborphase sinnvoll überbrückt werden. Nachdem die Revision der BZO vom Volk angenommen worden ist und spätestens Mitte 2021 in Kraft tritt, kann nun das Bauprojekt ausgearbeitet werden. Die Eingabe des Gestaltungsplanes und die Baueingabe erfolgen voraussichtlich Mitte 2021. Nach dem aktuellen Terminplan wird die erste Etappe der Überbauung im Verlaufe des Jahres 2024 fertig gestellt.

Text: Lukas Berger, Präsident



Ansicht Nordwest (links) und Südwest (rechts) auf das neue Haus der WOGENO Luzern an der Industriestrasse. Visualisierung: tga, Zürich

LIEGENSCHAFTS-UNTERHALT

PLANUNG LIEGENSCHAFTSUNTERHALT 2021

Die Verwaltung hat die Unterhaltsplanung 2021 – 2030 überarbeitet und aktualisiert. Für 2021 stehen die Sanierung der Bruchstrasse 63 sowie die Planung des Neubaus an der Industriestrasse im Zentrum der Arbeiten.

Nebst laufenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind folgende Arbeiten 2021 vorgesehen (die Kosten beruhen auf Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

Liegenschaft	Arbeiten	Kosten Fr.	Planung	Ausführung
Bruchstrasse 63	Sanierung Küchen und Bäder, Strangsanierung (Heizung, Wasser, Abwasser) inkl. Ersatz Radiatoren, Ersatz Fenster, Isolation Estrichboden und Kellerdecke, etc.	2'200'000	1./2. Quartal	ab 3. Quartal
Sedelstrasse 21	Sanierung Dachwohnung	95'000	erledigt	1. Quartal
Rathausenstrasse 3	Einbau Photovoltaikanlage	15'000	erledigt	2. Quartal
Schauburg	Unterhaltsarbeiten Gemeinschaftsraum	25'000	1./2. Quartal	2./3. Quartal
Industriestrasse	Planung Neubau	pendent	2020/2022	2022/2024

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

2022

Rathausenstrasse 3	Sanierung Glas-Vordächer
Dammstrasse 14a	Sanierung Küchen
Industriestrasse	Planung Neubau

2023/2024/2025

Industriestrasse	Erstellung Neubau
Vonmattstrasse 26	Ersatz Heizung
Eichmattstrasse 12	Sanierung Dach und Dachgeschoss
Wesemlinstrasse 23/25	Sanierung Dach
Luzernerstrasse 18	Sanierung Küchen
Unterlachenstrasse 24/28/30	Ersatz Küchen

Nach heutigem Stand wird ab Herbst 2022 die erste Etappe der Neubauten der Industriestrasse realisiert. Die Bauzeit dauert rund 2 Jahre. Bezug ist voraussichtlich im 2024.

■ GENERALVERSAMMLUNG 2021

Die Verwaltung der WOGENO Luzern hat das Datum für die Generalversammlung 2021 festgelegt auf

Dienstag, 11. Mai 2021, 19.00 Uhr

Die Entwicklung der Coronavirus-Pandemie kann nicht vorhergesehen werden und wird sich in den nächsten Monaten zeigen. Gerne hoffen wir, dass die Versammlung 2021 wieder als Präsenzveranstaltung stattfinden wird. Der Versammlungsort wird mit der Einladung bekannt gegeben.



**DIE WOGENO LUZERN WÜNSCHT
ALLEN LESERINNEN UND LESERN
SCHÖNE FESTTAGE**

Foto: Ferienhaus Sunnehüsli,
Rigi-Romiti / Archiv WOGENO Luzern

