



# MITGLIEDERBRIEF NR. 120



Bild: Neue Photovoltaikanlage auf der Rathausenstrasse 1/3/5, Emmen

Foto: Energiegenossenschaft Schweiz, Bern

## ■ INHALT

EDITORIAL	2
ZWEI NEUE HÄUSER FÜR DIE WOGENO	4
STRATEGIE ENERGIE	6
WOGENO-WEBSITE IM NEUEN KLEID	9
INDUSTRIESTRASSE LUZERN. RÜCKBLICK UND AUSBLICK	10
WIR BEGRÜSSEN UNSER 1000. WOGENO-MITGLIED	12
RÜCKBLICK SANIERUNGEN 2022	14
PLANUNG 2023	17
SAVE THE DATE – TERMINE 2023:	19
■ FORUM 2023	
■ GENERALVERSAMMLUNG 2023	
NEUJAHRSWÜNSCHE	20

## ES IST ZEIT ZUM DURCHATMEN



Kommt Ihnen die letzte Zeit vor Weihnachten auch immer vor, wie eine zusammengefaltete Handorgel? So viel muss darin Platz finden, und so viel öffnet sich dann, wenn der letzte Arbeitstag getan, das letzte Geschäftsessen vorbei und die letzten Einkäufe besorgt sind. Wie eine aufgeblasene Handorgel stehen die Feiertage vor der Türe und warten darauf mit Feierlichkeiten, Freude, Frieden und Glück gefüllt zu werden. Endlich durchatmen und entspannen, zurücklehnen und geniessen. Frische Luft strömt in die Lungen – wie beim Aufziehen der Handorgel beim Ansetzen auf den nächsten Takt mit einem tiefen kräftigen Atemzug.

Es ist Zeit auf das vergangene Jahr zurückzublicken und auch die WOGENO blickt zurück. Und dies tun wir mit viel Freude und zugeben auch mit etwas Stolz über das Geschehene. Es gab nämlich auch in der WOGENO Verwaltung und Geschäftsstelle Grund zum Feiern und dies gleich mehrmals.

Einer dieser Anlässe des Feierns betrifft unseren neusten Zuwachs. Die WOGENO konnte diesen Herbst gleich zwei nebeneinanderstehende Häuser mit je drei Wohnungen in Kriens erwerben. Wir freuen uns sehr und bedanken uns herzlich für das Vertrauen der Verkäuferschaft, dass wir die Häuser übernehmen und im Sinne der ehemaligen Eigentümer\*innen weiter halten dürfen.

Ein nächster Anlass zur Freude war der starke Anstieg unserer Mitgliederzahlen, welcher seinen vorläufigen Höhepunkt Ende Oktober fand, an dem wir Maurice Zingg, unser 1000. Mitglied bei der WOGENO begrüssen durften. Das Co-Präsidium konnte ihm, der unwissentlich zu diesem Ruhm kam, zu diesem Anlass persönlich einen Gutschein für ein Wochenende in unserem schönen Sunnehüsli auf der Rigi überreichen. Wir wünschen Maurice Zingg und seinen Mitreisenden viel Spass und eine gute Zeit auf Rigi Romiti!

Worauf wir lange gewartet hatten und dann diesen Sommer endlich Realität wurde, ist unsere neue Website. Dazu sagen wir hier lieber gar nicht zu viel und hoffen, Sie besuchen uns bald online und lassen sich von dem tollen Design von l'équipe [visuelle] begeistern.

Auch bestehende Projekte sind weiter fortgeschritten und nehmen immer weiter Gestalt an. So zum Beispiel unser Kooperationsprojekt an der Industriestrasse. Die Planerinnen und Planer aller fünf Baugenossenschaften waren fleissig und so durften wir gemeinsam am 10. November 2022 die Baueingabe bei der Stadt Luzern einreichen. Wir freuen uns auf die weitere Planung und darauf, wenn

es mit dem Bau endlich losgehen kann. Daumen drücken, dass der Baubewilligungsprozess reibungslos verläuft!

Mehr zu diesen und weiteren Themen des vergangenen Jahres finden Sie auf den folgenden Seiten dieses Mitgliederbriefs. Wir wünschen Ihnen viel Spass bei der Lektüre und hoffen, Sie an den beiden kommenden Veranstaltungen, Forum und Generalversammlung persönlich begrüßen zu dürfen.

Herzlichst

Selina Lutz, Co-Präsidentin

## ■ ZWEI NEUE HÄUSER FÜR DIE WOGENO LUZERN

Seit dem 1. Dezember 2022 ist WOGENO Luzern stolze Besitzerin von zwei neuen Liegenschaften. Die beiden Häuser mit je drei Wohnungen befinden sich an der Pilatusstrasse 28 und 30 in Kriens.

Eher zufällig wurden wir auf den Verkauf der Liegenschaften aufmerksam. Eine Delegation der Verwaltung hatte einen Besichtigungstermin für eine andere Liegenschaft in der Nähe. So hat eine Mietpartei der Pilatusstrasse von der WOGENO erfahren und mit uns Kontakt aufgenommen. Die Besichtigung der Pilatusstrasse 28 und 30 konnte noch gleichentags erfolgen. Die anschliessenden Verhandlungen mit der Verkäuferschaft gestalteten sich sehr erfreulich, sodass sich beide Parteien schnell einig wurden.

Die beiden Chalets wurden 1931 erstellt, präsentieren sich mit gemauerten und verputzten Erdgeschossen und werden von weit vorkragenden Satteldächern überspannt. Beide Häuser verfügen über je zwei 4-Zimmer-Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss sowie eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Keller, die Waschküchen sowie in jedem Haus eine Garage. Die beiden Häuser Elisa und Margrit bilden zusammen mit den benachbarten Häusern ein wertvolles Ensemble. Gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis und Bauinventar gehören die Häuser zu den erhaltenswerten Objekten der Stadt Kriens. Die beiden Häuser grenzen direkt aneinander und verfügen über eine grosszügige Grundstückfläche (772m<sup>2</sup> und 766m<sup>2</sup>). Dem substanzerhaltenden Unterhalt und den notwendigen Reparaturen wurde stets eine grosse Bedeutung beigegeben. Alle Wohnungen strahlen so ihren individuellen Charme aus und der Ausbaustandard ist gut.

Wir wünschen der jüngsten Hausgemeinschaft der WOGENO Luzern ein gutes und bereicherndes Miteinander und ein herzliches Willkommen bei der WOGENO Luzern!

Text: Andreas Köck, Geschäftsführer

Bilder: Roland Heller und Markus Odermatt, Casavit GmbH





Pilatusstrasse 30, Kriens (Gartenansicht)



Pilatusstrasse 28, Kriens (Strassenansicht)

## ■ STRATEGIE ENERGIE

«Advent, Advent, ein Lichtlein brennt» – so beginnt ein bekannter Kinderreim für die Adventszeit. Der Inhalt verweist auf die Tradition, an jedem der vier Adventssonntagen jeweils eine Kerze mehr am Adventskranz anzuzünden, um so das Nahen des Weihnachtsfestes durch die zunehmende Helligkeit anzukündigen.

Nun, da wir angesichts der Klima- und Energiekrise angehalten sind, Energie zu sparen und gar darum bangen müssen, dass dem Strom der Stecker gezogen wird, werden den Kerzen nun eine neue Funktion oder eigentlich gar ihre ursprüngliche Bedeutung zugeschrieben. Nämlich, dass sie Räume erhellen und auch erwärmen können.

Sogar der oberste Stromaufseher hat zum Kauf von Kerzen aufgerufen. Kerzen für Licht und Wärme – nichts gegen eine stimmungsvolle Adventszeit oder gegen ein Candle Light Dinner, aber Energiekrisen kann man so gewiss nicht überwinden. Der positive Effekt der heutigen Krise könnte und sollte darin bestehen, dass der Weg in Richtung «Netto Null» nun endlich ernsthaft und konsequent beschritten wird.

Doch dieser Weg ist nicht einfach und erst recht nicht schnell begehbar. Das erfährt auch die WOGENO mit ihrer Energiestrategie. Auch wenn die technischen Lösungen für den Ersatz von fossilen durch erneuerbare Energien grundsätzlich vorhanden sind, sind die Hindernisse für viele Häuser der WOGENO noch bedeutend. Dazu zählen z.B. Einschränkungen punkto Erdwärmenutzung in grossen Teilen von Luzern und Kriens, denkmalpflegerische Vorgaben, Restriktionen bezüglich holzbasierter Feuerungen, fehlender Platz im oder ausserhalb des Hauses oder die (derzeit noch) bestehende Ungewissheit über die Reichweite der künftigen See-Energie Wärmeversorgung durch die ewl – energie wasser luzern.

Umso erfreulicher ist es, dass wir in diesem Herbst auf den Dächern der Rathausenstrasse 1, 3 und 5 in Emmen zusammen mit der WWL Genossenschaft und der Stockwerkeigentümergeinschaft Rathausenstrasse 5 eine Photovoltaikanlage mit total 33.6 kWpeak auf



rund 160m<sup>2</sup> Dachfläche realisieren konnten. Die erwartete Produktion beträgt rund 29'500 kWh/Jahr. Es ist ein gutes Gefühl, damit einen bedeutenden Teil des Energieverbrauchs dieser Häuser mit Hilfe der Sonne selbst produzieren zu können. Die Realisierung dieser PV-Anlage geht auf die Initiative eines engagierten Mieters der Siedlung zurück.



PVA Rathausenstrasse 1/3/5

Erfreulich ist auch, dass sich bei mehreren Häusern eventuell mögliche Energiekooperationen abzeichnen. So wird auch im Unter-Grundhof in Emmen eine gemeinsame Lösung der Wärmeversorgung mit allen beteiligten Eigentümerschaften ins Auge gefasst. Beim «Sunnehüsli» auf Rigi Romiti ergibt sich die Chance, sich an einem Solarstromverbundnetz im weiteren Umfeld von Rigi Kaltbad zu beteiligen. Hier wird die WOGENO auf dem Dach des hervorragend besonnten Hauses (dessen Name somit erst recht Gültigkeit erhält) eine Photovoltaikanlage installieren. Punkto Wärme ist übrigens das Sunnehüsli bereits seit dessen Übernahme durch die WOGENO mit Holz und Sonnenkollektoren zu 100% erneuerbar geheizt und damit pionierhaft hinsichtlich CO<sup>2</sup>-Neutralität.

In Prüfung befindet sich derzeit auch die Möglichkeit, mit einzelnen WOGENO-Häusern an einem Pilotprojekt der Stadt Luzern für die gemeinsame Analyse und Prüfung einer Verbundlösung für eine ganze Gebäudegruppe teilzunehmen. All diese Prozesse – notabene auch bei allen anderen Häusern – nehmen viel Aufwand, Kosten und Zeit in Anspruch. Das Ziel des Umstiegs auf erneuerbare Energien ist daher nicht von heute auf morgen erreichbar. Wir sind aber guten Mutes, Schritt für Schritt einen Beitrag an die dringend notwendige Energiewende leisten zu können.

Text: Alex Willener, Co-Präsident

Foto: Energiegenossenschaft Schweiz, Bern



## ■ WOGENO-WEBSITE IN NEUEM KLEID

Lange haben wir auf diesen Moment gewartet und nun ist es so weit, Wir haben unsere Website überarbeitet und rundum aufgefrischt. Seit Mitte Oktober finden Sie dort, nebst der Beschreibung all unserer Liegenschaften auch News zu aktuellen Themen, Veranstaltungen oder Projekten sowie weitere Informationen rund um die WOGENO Luzern.

Lernen Sie unsere Liegenschaften kennen und erfahren Sie, welche Wohnungen derzeit frei sind. Als Mieterin oder Mieter stehen Ihnen zudem die relevanten Merkblätter unter «Mieterservice» zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Entdecken!

Text: Lisa Savenberg, Mitglied Verwaltung, Ressort Kommunikation

Bild: Screenshot Website





■ PROJEKT INDUSTRIESTRASSE LUZERN



Visualisierung Neubau WOGENO Luzern  
(Ansicht Nordost).

Auch im noch laufenden Jahr sind die Planung und die Vorbereitungen für die neue genossenschaftliche Überbauung auf dem Areal Industriestrasse in Luzern vorangegangen. Zusammengeschlossen als Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) planen hier fünf Genossenschaften (die abl (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern), die LBG (Liberale Baugenossenschaft Luzern), die GWI (gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Luzern), das Wohnwerk Luzern und die WOGENO Luzern) eine gemeinsame Siedlung mit 14 Gebäuden, insgesamt ca. 150 Wohnungen und knapp 3000 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das neue Haus der WOGENO Luzern umfasst 19 Wohnungen unterschiedlicher Grösse mit drei Gemeinschaftsterrassen, sowie im Erdgeschoss eine Kita und mindestens einen weiteren Gewerbebetrieb.

Mitte April wurde der Gestaltungsplan bei der Stadt eingereicht. Während des Auflageverfahrens wurden von zwei Parteien Einsprachen erhoben. Die eine konnte innerhalb kurzer Zeit durch ein Gespräch und leichte Anpassungen des Projektes gelöst werden. Die andere erforderte den Einbezug von Experten und konnte erst im Laufe des Novembers aus dem Weg geräumt werden, sodass sich die Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Stadt verzögerte. Die Baueingabe konnte somit erst Mitte November bei der Stadt eingereicht werden. Wir erwarten, dass die Baubewilligung Mitte nächsten Jahres erteilt wird.

Inzwischen lief die Planung der Bauphase weiter. Zusammen mit unseren Architekten besuchten wir das Neubauprojekt Westhof der WOGENO Zürich und liessen uns dadurch inspirieren. In der Folge arbeiteten wir an der Materialisierung von Treppenhaus, Fussböden, Sanitär- und Kücheneinrichtungen. Auch die Detailplanung, wie beispielsweise die Aufhängung der PV-Elemente in den Fassadenbändern, wurde weiter verfeinert. Dank dieser Vorarbeiten sollte dann die Ausschreibung der Arbeiten während des Bauprojektes zügig vorangehen.

Durch die Verzögerung während des Genehmigungsverfahrens des Gestaltungsplans erfolgt der Baustart voraussichtlich erst Mitte 2023. Die Fertigstellung und der Bezug des neuen Hauses der Wogeno Luzern ist aber, soweit es beim Baubewilligungsverfahren nicht zu weiteren Verzögerungen kommt, weiterhin im Frühjahr 2025 geplant.

Text: Lukas Berger, Mitglied Verwaltung

Visualisierung/Plan: tga, zürich

## EIN MEILENSTEIN IST ERREICHT WIR BEGRÜSSEN UNSER 1000. MITGLIED

Die WOGENO Luzern wächst – und hat die stolze Mitgliederzahl von 1000 Personen erreicht.

Im Herbst 2022 – 38 Jahre nach ihrer Gründung – durfte die WOGENO Luzern ihr 1000. Mitglied aufnehmen. «Das ist schon eine besondere Zahl», freut sich Co-Präsidentin Selina Lutz, «es ist schön zu sehen, dass sich immer mehr Menschen an unserer kleinen Genossenschaft beteiligen und sich mit unseren Werten identifizieren!» Die 1000er-Marke geknackt hat der 34-jährige Luzerner Maurice Zingg, der als besonderes Dankeschön ein Wochenende im WOGENO-Ferienhaus «Sunnehüsli» auf der Rigi verbringen darf. Was ihn dazu bewogen hat, der WOGENO Luzern beizutreten? «Verschiedenes – aber unter anderem natürlich die wirklich schönen Liegenschaften», erzählt er.

In diesem Sinne freuen wir uns, auch mit ihnen, liebe Mitglieder, an der nächsten GV auf diese Zahl anzustossen.

Text + Bild: Lisa Savenberg  
Mitglied der Verwaltung  
Ressort Kommunikation





Co-Präsidentin Selina Lutz und  
Präsident Alex Willener begrüßen  
Maurice Zingg als 1000. Mitglied.

## ■ BRUCHSTRASSE 63, LUZERN – ERFOLGREICHER ABSCHLUSS DER ARBEITEN

Von März bis August 2022 wurde die Liegenschaft an der Bruchstrasse 63 umfassend saniert. Das schlichte Gebäude wurde 1944 gebaut und ist seit bald 30 Jahren im Besitz der WOGENO Luzern Genossenschaft. Zudem ist es im Bauinventar des Kantons Luzern als «erhaltenswert» eingestuft.

Nach gut sechs Monaten konnten die Sanierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Es wurden insbesondere die folgenden Arbeiten ausgeführt:

- Strangsanierung mit Erneuerung WC/DU und Küchen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Heizkörperersatz
- Fensterersatz inkl. Absturzsicherungen (Holz-Metallfenster)
- Renovation der Fassaden
- Wärmedämmung Estrichboden und Kellerdecken
- Räumliche Optimierung der Dachwohnung mit zusätzlichem Fenster
- Photovoltaikanlage
- Neue Schliessanlage mit Video-Gegensprechanlage
- Installation Wäsche-Trocknungsraum

Zudem wurden in den Wohnungen teilweise zusätzliche Malerarbeiten ausgeführt sowie Holzböden abgeschliffen und neu geölt.

Die Sanierung erfolgte etappenweise. Dadurch war es für die Mieterschaft möglich, die Wohnungen auch während der Bauphase zu nutzen. Zu diesem Zweck wurden provisorische Lösungen, etwa zum Kochen oder Duschen, bereitgestellt.

Wir bedanken uns bei allen Beteiligten für ihren grossen Einsatz und ihre Flexibilität während der Zeit der Umbauarbeiten. Insbesondere danken wir dem Planerteam, allen beteiligten Handwerkerinnen und Handwerkern, Andreas Köck und seinem Team von der

Geschäftsstelle sowie allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses, welche durch ihr unkompliziertes Verhalten die Arbeiten vereinfacht haben.

Text: Reto Stocker, Mitglied der Verwaltung

Ressort Bau und Unterhalt

Foto: Archiv WOGENO Luzern



SEDEL-  
STRASSE 21

## ■ SEDELSTRASSE 21, EMMENBRÜCKE SANIERUNG DACHWOHNUNG

Die Wohnungen in diesem schönen Gebäude verfügen über einen guten, zweckmässigen Standard mit attraktiven Mietzinsen. Sie werden regelmässig unterhalten und auf den neuesten Stand gebracht. In den letzten Jahren konnten alle Küchen und Badezimmer saniert werden.

Vielerorts wurden zusätzliche Arbeiten ausgeführt, wie der Ersatz von Täferdecken durch Weissputzdecken oder Werkstoffplatten durch Parkettböden.

So ist in der Unterhaltsplanung seit rund zehn Jahren auch die Sanierung der Dachwohnung vorgesehen. Im Januar 2021 konnten während eines Auslandsaufenthaltes des Mieters das Bad und die Küche saniert werden. Durch den Wohnungsauszug des bisherigen Mieters konnten in der Folge die restlichen Räume ebenfalls saniert werden. Die Täferdecken und -wände wurden entfernt und durch Weissputzdecken und verputzte sowie gestrichene Wände ersetzt. Die eingebauten Spannteppiche wurden ebenfalls entfernt und durch Parkettböden ersetzt. Gleichzeitig konnten die Raumaufteilung optimiert und die Wohnfläche leicht vergrössert werden. Die Wohnung kann ab Anfang/Mitte Januar gemietet werden (siehe Newsletter 10/2022).

Text: Andreas Köck

Foto: Archiv WOGENO Luzern



Sedelstrasse 21, Emmenbrücke

## ■ PLANUNG LIEGENSCHAFTSUNTERHALT 2023

Die Verwaltung hat die Unterhaltsplanung 2023 – 2033 überarbeitet und aktualisiert. Für 2023 stehen die Dach- und Wohnungssanierung am Blumenrain 17 sowie der Baubeginn an der Industriestrasse im Zentrum der Arbeiten.

Nebst laufenden Reparatur- und Unterhaltsarbeiten sind 2023 folgende Arbeiten vorgesehen (die Kosten beruhen auf Schätzungen, die Termine für Planung und Ausführung sind Zielvorgaben):

Liegenschaft	Arbeiten	Kosten Fr.	Planung	Ausführung
Blumenrain 17	Sanierung Dach und Dachwohnung, Einbau PVA, Sanierung Kanalisation	500'000	1.Semester	3.Semester
Industriestrasse	Planung Neubau	pendent		Herbst 2023
Luzernerstrasse 18	Sanierung Fassade	pendent	1.Semester	2.Semester
Rathausenstrasse 3	Sanierung Glas-Vordächer	30'000	1.Quartal	1.Semester
Schauburg-Mitte	Anschluss Heizung an Fernwärmenetz	30'000	1./2.Quartal	2./3.Quartal
Unterlachenstrasse 24/28/30	Auffrischung Küchen bei Bedarf	20'000	1.Quartal	1./2.Quartal

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

### 2024

Eichmattstrasse 12	Sanierung Dach, Ersatz Fenster
Industriestrasse	Erstellung Neubau
Luzernerstrasse 18	Sanierung/Ersatz Küchen
Sunnehüsli	Sanierung Dach, Einbau PVA



2025/2026/2027

Industriestrasse	Fertigstellung und Bezug Neubau
Sälistrasse 18	Ersatz thermische Solaranlage
Unter-Grundhof 20/22/24	Sanierung/Ersatz Küchen
Wesemlinstrasse 23/25	Sanierung Dach und Dachgeschoss
Vonmattstrasse 26	Ersatz Heizung

Text: Andreas Köck

Geschäftsführer

Foto: Frederic Berger, Luzern



Blumenrain 17, Luzern



SAVE THE  
DATE  
TERMINE 2023

#### ■ FORUM – DIENSTAG, 31. JANUAR 2023

Die Ergebnisse der im Herbst 2022 durchgeführten Befragung zur Zufriedenheit unserer Mieterschaft liegen vor und die Auswertung ist im Gange. Ein herzliches Dankeschön allen Mieterinnen und Mietern, welche uns Rückmeldung und Einblick in ihre Wohnsituation gegeben haben. Gerne möchten wir die Resultate im Rahmen eines Forums präsentieren und einige Themen daraus diskutieren:

**Dienstag, 31. Januar 2023, 18.00 Uhr – 20.30 Uhr, in der Shedhalle im Südpol, Kriens**

Um den Anlass planen zu können, bitten wir Sie um Anmeldung per E-Mail auf: [forum2023@wogeno-luzern.ch](mailto:forum2023@wogeno-luzern.ch)

#### ■ GENERALVERSAMMLUNG 2023 – DIENSTAG, 16. MAI 2023

Die Verwaltung der WOGENO Luzern hat das Datum für die Generalversammlung 2023 festgelegt. Merken Sie sich diesen Termin bereits heute vor:

**Dienstag, 16. Mai 2023, 19.00 Uhr**

Der Versammlungsort wird mit der Einladung bekannt gegeben.

DIE WOGENO LUZERN WÜNSCHT  
ALLEN LESERINNEN UND LESERN  
SCHÖNE FESTTAGE



Bild: l'équipe [visuelle]

Wir wünschen Ihnen liebe Leserin und lieber Leser eine besinnliche und ruhige Weihnachtszeit mit Ihren Liebsten. Geniessen Sie die Zeit über die Feiertage – nehmen Sie sich Zeit zum Durchatmen – vielleicht mit dem sanften Duft vom Russ einer brennenden Kerze, von gebackenen Guetzli oder von frischen Tannenchries.

«Bis gli» im nächsten Jahr 2023,

die WOGENO Verwaltung und Geschäftsstelle



