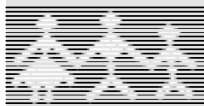


De Bachströssler

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft Familie



September 2012

Ausgabe Nr. 1/2012

Neubauten im Ortskern - Unsere Baugenossenschaft ist dabei !

Vor längerer Zeit war bereits bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes vorgesehen, dass im Bereich Ortskern weitere Bauten (Wohnhäuser) erstellt werden sollten. Unsere Baugenossenschaft hat von Anfang an ihr Interesse bekundet Wohnungen zu erstellen.

Der bewilligte Bebauungsplan hat aufgezeigt, dass zwischen dem Gemeindehaus und dem Oberstufenschulhaus zwei Mehrfamilienhäuser gebaut werden können. Zusätzlich sollen an der Allmendstrasse weitere Bauten realisiert werden.

In der Zwischenzeit wurden Vorprojektstudien ausgearbeitet und die verschiedenen Möglichkeiten aufgezeigt.

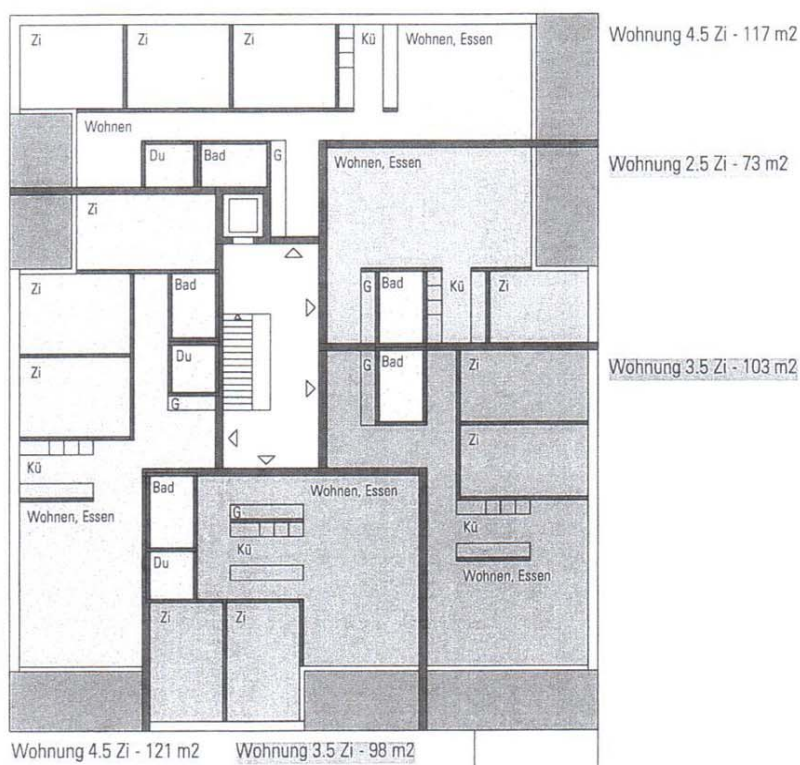
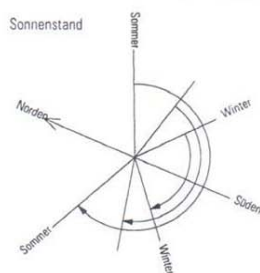
Wir haben uns für den „Kopfbau“ entschieden, in welchem auch öffentliche Nutzung (Räume für Bibliothek, Ludothek, kleiner Saal und evtl. Musikschule) sowie Wohnungen von unserer Baugenossenschaft erstellt werden könnten. Das nötige Land würde von der Gemeinde im Baurecht an uns abgegeben. Die zwei untersten Geschosse (öffentliche Nutzung) würden von der Gemein-

de als Stockwerkeigentum von uns erworben.

Die ersten Entwürfe haben aufgezeigt, dass die Baugenossenschaft Familie Horw auf drei Stockwerken 15 Wohnungen bauen könnte. Der Wohnungsmix zeigt auf, dass Wohnungen mit 2 ½, 3 ½ und 4 ½ Zimmern die richtige Mischung ist. Gleichzeitig würde die Autoeinstellhalle des Gemeindehauses vergrössert und die vorgeschriebenen Autoeinstellplätze geschaffen. Auch ist vorgesehen, das Büro unserer Verwaltung in diesem Neubau unter zu bringen.

Bebauungsplan Ortskern Gemeinde Horw Vorprojektstudien 1:200
 GEISSBÜHLER VENSCHOTT ARCHITEKTEN / LENGACHER & EMMENEGGER ARCHITEKTEN LUZERN 17.01.2011

Wohnungen



Fortsetzung v. Seite 1: Neubauten im Ortskern - Unsere Baugenossenschaft ist dabei !

Bevor jedoch mit dem Bauen begonnen werden kann, müssen noch Details wie Baurechtsvertrag, öffentliche Nutzung, Kostenbeteiligung, Kreditvorlage und Beschluss der Genosschafterinnen und Genosschafter unserer Baugenossenschaft, Terminprogramm usw. besprochen und bereinigt werden.

Als Information halten wir fest, dass sich in den nächsten Jahren im Ortskern im baulichen Bereich sehr viel tut und zwar:

- Aufstockung des Mehrfamilienhauses der Luzerner Kantonalbank
- Sanierung des Gemeindehauses
- Bau der zwei Mehrfamilien-

häuser der BG Familie und BG Steinengrund

- Bau des Hochhauses an der Rigistrasse
- Sanierung und Erweiterung des Oberstufenschulhauses
- Bauten an der Allmendstrasse

Weitere Informationen folgen in der nächsten Ausgabe.



Sanierung Krienserstrasse 10

Im Herbst 2011 wurde mit der Planung für die Sanierung der Liegenschaft Krienserstrasse 10 begonnen. Seither wurde der Baukredit an der GV vom 13. April 2012 gesprochen und die Handwerker für die einzelnen Aufträge zur Offertstellung eingeladen. Wir möchten uns an dieser Stelle für die eingegangenen Angebote bedanken.

Am 2. Juli 2012 wurden alle Offertsteller zur Unternehmerverhandlung ins Restaurant Rössli eingeladen, wo ihnen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Konditionen anzupassen. Weiter diente dieser Anlass dazu, die Persönlichkeiten hinter den Firmennamen sowie deren Geschäfts-Philosophie noch besser kennen zu lernen. Aufgrund dieser Kenntnisse vergab der Vorstand die Arbeiten.

Im Juli 2012 haben die Vorbereitungsarbeiten für die geplante Sanierung begonnen. Vor der Renovation in den Wohnungen wurden als erstes die Sanitärverteilung und der Boiler im Erdgeschoss ausgetauscht. Im Keller wurde zudem ein Not-WC errichtet, wel-

ches den Mieterinnen und Mietern während den Umbauarbeiten zur Verfügung steht.

Im August 2012 wurde die umfangreiche Sanierung der Wasserleitungen durch Spezialisten ausgeführt. Die bestehenden Leitungen wurden dabei gereinigt und anschliessend für eine längere Lebensdauer mit Kunststoff beschichtet.



Von oben nach unten wird im September und Oktober 2012 je ein ganzes Geschoss fertig umgebaut, bevor es in die Winterpause geht. Ab April 2013 werden die zwei unteren Wohn-geschosse, sowie das Trep-

penaus und die Gemeinschaftsräume saniert.

Zur Steigerung des Wohlbefindens der Mieterinnen und Mieter werden die alten Fenster durch moderne dreifach IV-Verglasungen ausgetauscht und die undichten Rolllädenkästen durch Rafflamellenstoren ersetzt.



Für die erste Etappe der Wohnungssanierung müssen die Mieterinnen und Mieter Küche, Bad sowie alle Zimmer leerräumen. Die Küche wird komplett neu eingerichtet und mit

energieeffizienten Geräten ausgestattet. In den 4 1/2-Zimmerwohnungen wird durch Abbruch einer nichttragenden Trennwand eine offene Wohnküche realisiert. In Bad und Dusche werden neue Keramikplatten verlegt und moderne Apparate sowie Armaturen installiert.



Die Zimmer erhalten neue Parkettböden. Ausserdem wird in allen Räumen ein TV- und Telefonanschluss eingerichtet.

In der zweiten Etappe müssen die Mieterinnen und Mieter das Wohnzimmer räumen. Wo möglich, wird der bestehende Buchenparkett erhalten und neu aufbereitet. Anderenfalls wird langlebiger Eichenparkett verlegt. Der Essbereich wird mit Keramikplatten ausgestattet.

Um die Eingangssituation freundlicher zu gestalten, werden die raumteilenden Einbauschränke nicht mehr raumhoch erstellt, sodass natürliches Licht das Entree erreicht.

In der ganzen Liegenschaft werden die Elektroinstallationen modernisiert. Ausserdem werden die Geländer an Balkonen und im Treppenhaus den heutigen Sicherheitsnormen entsprechend angepasst.

Das Treppenaus erhält neben einem neuen Anstrich einen trittsicheren PVC-Belag. Ebenfalls werden die Lichtschalter durch Bewegungsmelder ersetzt. Dies ermöglicht, dass nicht wie bis anhin immer das

ganze Treppenhaus beleuchtet wird, sondern nur die Bereiche, in welchen sich Personen bewegen.

Die Herausforderung dieses Umbaus liegt darin, dass die Wohnungen jederzeit bewohnt bleiben können. Wir sind bestrebt, die Zeit des Umbaus für die Mieterinnen und Mieter so angenehm wie möglich zu gestalten. Daher wurde ein strafes Zeitprogramm aufgestellt. Um dieses einzuhalten, wird auf die Mithilfe der Mieterinnen und Mieter gezählt.

Für das mir entgegengebrachte Vertrauen danke ich bestens.

Ihr Architekt, Sandro Egelhofer



Neue Mieterinnen und Mieter

Wir heissen folgende neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen:

- Häfliger Peter, Bachstrasse 16, ab 1.2.2012
- Correia Antonio, Bachstrasse 16, ab 1.6.2012
- Krajinovic Haya, Bachstrasse 16, ab 1.6.2012
- Müller Dora, Bachstrasse 16, ab 1.8.2012

Sonnenstoren sind teure Einrichtungen zum Sonnenschutz

Immer und immer wieder mahnen wir unsere Mieterinnen und Mieter zu den Sonnenstoren etwas mehr Sorge zu tragen und diese bei Regenwetter einzuziehen. Leider werden diese aber, ungeachtet von Mahnungen der Verwaltung, als Blumenschutz bei Regen und als Schutz der Fensterscheiben bei Regenwetter missbraucht.

Vom Hauseigentümerverband gibt es klare Richtlinien wie lange eine Sonnenstore halten muss bei normaler Verwendung. Bei missbräuchlicher Verwendung wird das Alter einer Store bis auf 50% heruntergedrückt wobei der Stoff stark abbleicht oder sogar wegen dauernder Feuchtigkeit fault und reisst.

Liebe Mieterinnen und Mieter, in Ihrem Mietvertrag ist unmissverständlich die Sorgfaltspflicht zum Mietobjekt gefordert. Wenn Sie nun die Sonnenstore bei jedem Wetter draussen lassen, so halten Sie sich nicht an die Sorgfaltspflicht. Mit Ihrer Unterschrift haben Sie sich dazu im Mietvertrag verpflichtet. Die Verwaltung wird bei nachweisbaren Vertragsver-



letzungen die Mieterinnen und Mieter rügen und kann im Falle von vorzeitigen Reparaturen oder gar Gerätersatz, die Mieterinnen und Mieter zum Schadenersatz verpflichten.

Bei solch moderaten Mietzinsen ist die Baugenossenschaft nicht auf Rosen gebettet und wird bei uneinsichtigen Mieterinnen und Mietern eine Kündigung in Betracht ziehen.

Kondolationen

Abschied nehmen mussten wir von folgenden Mieterinnen und Mietern:

- Josef Portmann, Bachstrasse 16 89 Jahre
- Margrith Isenegger, Bachstrasse 16 84 Jahre
- Xaver Brechbühl, Schulhausstrasse 4 77 Jahre
- Walter Zimmermann, Bachstrasse 16 74 Jahre

Wir entbieten den Familienangehörigen unser herzliches Beileid.

Jedem Mieter/jeder Mieterin und Autobesitzer/in EINEN Parkplatz!

Mobilität im Geschäfts-, Berufs- und Privatleben ist heute ein absolutes und nicht mehr weg zu denkendes Muss. Das bedingt, dass wir unseren fahrbaren Untersatz irgendwo abstellen können, und keinen weiten Weg dazu unter die Füsse nehmen müssen.

Die Verwaltung unserer Baugenossenschaft bemüht sich sehr darum, allen Woh-

nungsmieterinnen und -mietern einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Dabei stehen mehrere Einstellhallen- und Garagenplätze, sowie alle gelb gezeichneten Freiluftplätze zur Verfügung. In wenigen Ausnahmefällen, werden weiss bezeichnete Besucherplätze bewilligt, bis ein gelber Parkplatz zur Verfügung steht.

In den letzten 2 – 3 Jahren

sind nun aber immer öfters Missbräuche von Besucherplätzen durch Zweitautos festgestellt worden.

Einige Mieterinnen und Mieter stellen ihre Karossen ohne Nummern, auf dem bezahlten Parkplätzen ab und ihr Zweitauto mit einer Wechselnummer auf unseren Besucherparkplätzen. Dieser Zustand wird nicht mehr geduldet und die fehlbaren Mieter/innen werden wegen Missbrauchs gebüsst. Sollte sich die Situation nach einer Verwarnung der fehlbaren Autobesitzerinnen und -besitzer nicht ändern, kann die Wohnungskündigung folgen. In einem letzten Schritt können auch amtliche Verbotstafeln aufgestellt werden, wonach die Verzeigungen über die Staatsanwaltschaft laufen werden.

Die Verwaltung hofft aber auf Einsicht der fehlbaren Mieterinnen und Mieter und dankt fürs Verständnis.



Fensterläden regelmässig öffnen und lüften

Fensterläden sind ein wichtiger Bestandteil der Gebäudeinfrastruktur und tragen wesentlich zur Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter bei. Sie schützen die Fenster vor Witterung, halten im Winter die Kälte draussen und lassen es in den Räumen während den Nachtstunden dunkler werden.

Es ist jedoch wichtig, dass die Fensterläden tagsüber regelmässig geöffnet werden. Nur so ist ein umfassendes Lüften der Wohnräume möglich.

Die Verwaltung bittet sie, auch in wenig benutzten Räumen, die Fensterläden regelmässig zu öffnen und die Wohnräume täglich mehrmals zu lüften. So können sie das Wohnklima wohlig halten und unangenehme Gerüche und Feuchtigkeit aus den Räumen entfernen.



Hauswarte, die guten Geister die wir kennen

Die Grosskampfszeit unserer Hauswarte vom Frühsommer ist nun bald vorbei. Im Frühsommer konnte man fast zusehen, wie die Natur gedieh. Das hatte einmal mehr alle unsere grünen „Daumen“ mit auf den Plan gerufen, um die Grünanlagen im Zaun zu halten und

ihnen ein sauberes und farbenfrohes Sommerkleid zu geben.

Und wahrhaft, es grünte und blühte in den Rabatten, an den Hauswänden und viele Mieterinnen und Mieter freuen sich an den freundlichen Umgebungsanlagen unserer

Häuser. Wirklich ein guter Grund, unseren Hauswartinnen und Hauswarten ganz herzlich zu danken für ihre wertvollen Arbeiten, um uns allen eine bemerkenswerte Wohnqualität zur Verfügung zu stellen.

Genau solchen Dank gebührt auch allen reinigungsverantwortlichen Frauen und Männern, die für saubere Treppenhäuser und alle Nebenräume in den Untergossen sorgen.

Die Verwaltung ist sehr froh, so gutes Personal für so viele verschiedene Aufgaben zu haben und wünscht weiterhin viel Freude ums Haus, sei es vor oder hinter, im Frühling, Sommer, Herbst oder Winter.

Herzlichen Dank an alle guten Geister.



Blumen rauf – Schmuck am Haus

Blumenfreunde verschönern Haus und Hof, zur Freude von Mieterinnen und Mieter und Besucherinnen und Besucher.

Es sind vor allem die Frauen, die uns das Heim verschönern und auch die farbenfrohen Balkonblumen alle Jahre wieder zum Erblühen bringen. Ein Hausschmuck, der viel Arbeit und auch einiges an Fingerspitzengefühl abfordert, den die Pflege dieser Blumen und vor allem das Giessen ist vielmals eine recht heikle Aufgabe.

Die Verwaltung bittet alle Blumenkistchen-Besitzerinnen und -Besitzer mit Sorgfalt und gutem Augenmass die Pflege und das Giessen so durchzuführen, dass die unteren Mieterinnen und Mieter möglichst nicht mit Blumenblüten und Wasser berieselt werden.

Wir sind überzeugt, dass die Blumen so zur Freude aller Mieterinnen und Mieter immer den ganzen Sommer hindurch in ihrer schönsten Farben erstrahlen und ihnen so manches Kompliment gemacht wird.

Ein herzliches Dankeschön von der Verwaltung ist ihnen schon jetzt sicher.



Am 13. April 2012 um 19.00 Uhr waren die Genosschafter und Genosschafterinnen der Baugenossenschaft Familie zur 66. ordentlichen Generalversammlung im Lokal Stiftung Brändi AWB in Horw eingeladen. Mit 163 anwesenden GenosschafterInnen wurde die Generalversammlung rege und mit grossem Interesse besucht.



Gerne geben wir Ihnen einen kurzen Überblick über die Generalversammlung:

Baubrechnung Bachstr. 6a

An der Generalversammlung wurde die Bauabrechnung der Innensanierung des Hauses Bachstrasse 6a im Betrage von Fr. 1'142'949.30 genehmigt.

Innensanierung Krienserstrasse 10

Ebenso haben die 163 anwesenden Mitglieder den vom Vorstand beantragten Sanierungskredit für das Haus der Krienserstrasse 10 von Fr. 1'650'000.00 zugestimmt. Die Liegenschaft mit Baujahr 1980 weist 12 Wohnungen auf. Im Jahre 2008 wurden bereits die Fassade und die Keller saniert sowie der Estrichboden isoliert. Geplant ist, die Innensanierung in zwei Etappen auszuführen. Die Sanierung beinhaltet eine Komplettinnensanierung jeder Wohnung.

Unterhalt der Liegenschaften 2011

Im Jahre 2011 wurden für den

Unterhalt der Liegenschaften rund Fr. 352'000.00 aufgewendet. Der Kassier Anton Heller konnte wiederum eine erfreuliche Jahresrechnung präsentieren.

Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital per 31.12.2011 belief sich auf Fr. 5'548'000.00. Die Zahl der GenosschafterInnen auf 436.

Verzinsung Anteilscheine

Die GenosschafterInnen stimmten der vom Vorstand beantragten Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 3,5 % einstimmig zu.

Verabschiedungen

Mit grossem Dank für ihre langjährige Tätigkeit für die Baugenossenschaft Familie wurden folgende Personen verabschiedet:

Architekt Alois Kaufmann

Nach 17-jähriger Tätigkeit als Architekt für die Baugenossenschaft trat **Alois Kaufmann** zurück. In diesen Jahren wurden 101 Wohnungen saniert und insgesamt rund Fr. 12'000'000.00 investiert.

Präsident Baukommission

Peter Reinhard Ebenso verabschiedet wurde der Präsident der Baukommission, **Peter Reinhard**, welcher seit 1977 Mitglied und seit 2000 Präsident der Baukommission war.

Beisitzer Vorstand Markus

Dillier Verabschiedet wurde auch das Vorstandsmitglied **Markus Dillier**. Seit 1996 war er Mitglied des Vorstandes und seit 2000 als Protokollführer tätig. Er wird durch **Monika Scala-Studhalter** ersetzt.

Wahl des Vorstandes

Der Vorstand wurde einstimmig gewählt.

- Robert Stadler, Präsident
- Hansruedi Kaufmann, Vize-Präsident
- Anton Heller, Kassier
- Yvonne Winiger, Aktuarin
- Florentina Huwyler, Beisitzerin
- Monika Scala-Studhalter, Beisitzerin/Protokollführerin
- Gregor Schäli, Beisitzer

Wahl der Baukommission

Als Ersatz für Peter Reinhard wurde Guido Schnyder, Holzbau Schnyder GmbH, gewählt. Als Präsident der Baukommission wurde Josef Deschwanden neu gewählt. Peter Fuchs wurde als Mitglied der Baukommission wieder gewählt.

Revisionsstelle

Neu ist die Firma Pius Bienz Treuhand- und Revisions AG, Kriens unsere neue Revisionsstelle.

Grüsse von Behörden

Die Gemeinderätin Manuela Bernasconi überbrachte Grüsse des Gemeinderates. Sie bestätigte, dass es nicht nur ein Anliegen der Baugenossenschaft ist, günstigen Wohnraum an zentraler Lage zur Verfügung zu stellen. Eine Studie hat gezeigt, dass der Wohnflächenbedarf pro Person ca. 50 m² beträgt. Die Nachfrage für günstigen Wohnraum in Horw ist nach wie vor hoch und der Leerwohnungsbestand ist tief.

Im Anschluss an die Generalversammlung wurde allen GenosschafterInnen ein feines Abendessen offeriert.

Nach gemütlichem Beisammensein mit Speis und Trank löste sich die Versammlung ca. um Mitternacht auf; und alle gingen auf ihren Heimweg und freuen sich bereits heute auf die nächste Generalversammlung der BG Familie.

Wir stellen vor ...

Heute mit: **Peter Häfliger**
Hauswart: **Bachstrasse 16**



Seit Ende Februar 2012 amtiert nun auch Peter Häfliger, zusammen mit Josef Hofstetter als Hauswart. Sein Aufgabenbereich liegt im Haus Bachstrasse 16, wo er Reparaturen aller kleinen Arten ausführt und für Sorgen und Nöte der Bewohnerinnen und Bewohner jederzeit zur Verfügung steht.

Peter Häfliger ist gebürtiger Berner aus Signau im Emmental und aufgewachsen in Hasle im Entlebuch. Als landwirtschaftlicher Betriebsleiter waren ihm Hand- und Maschinenarbeiten kein Fremdwort. Genau so gerne war er bei den Tieren, hegte und pflegte sie bei Tag und bei Nacht, wenn es erforderlich war. Seine Arbeitstage

begannen viele Jahre mit sehr langen Arbeitswegen, die er meist zu Fuss bewältigte. Auf Alpen und Tälern, weit hinter Heiligkreuz, waren grosse Flächen von Hand auszumähen und im Winter war sehr mühsame Waldarbeit sein tägliches Brot. Ein Naturmensch, aber auch ein begabter Handwerker mit mannigfaltiger Erfahrung in vielen Gebieten. Herr Häfliger arbeitete 35 Jahre im technischen Unterhalt der Firma Viscose Emmenbrücke, wo er wiederum sein Können unter Beweis stellte und ein beliebter „Hansdampf“ in alle Gassen war.

Herr Häfliger freut sich, mit Josef Hofstetter zusammen zu arbeiten und für die Mieterinnen und Mieter im Haus Bachstrasse 16 Wünsche nach Möglichkeit erfüllen zu können.

Die Verwaltung wünscht Herrn Peter Häfliger viel Freude am Hauswartamt und dankt ihm für seinen wertvollen Einsatz.

Gratulationen

Herzlichen Glückwunsch zum Familienzuwachs den Eltern

- Snjezana und Nenad Rakic-Udovicic, Bachstrasse 10, Tochter Tatjana

Einen hohen Geburtstag durften folgende MieterInnen feiern:

- Maria Stalder-Sigrist, Bachstrasse 5 94 Jahre
- Walter Arnold (ehem. Vorstandsmitglied),
Schöneggstrasse 20, 91 Jahre
- Elsa Elmer-Betschart, Bachstrasse 16 91 Jahre
- Berta Kurmann-Britschgi, Bachstrasse 6a 90 Jahre
- Helen Stierli-Furrer, Bachstrasse 3 90 Jahre
- Ernst Furrer, Bachstrasse 8 80 Jahre
- Franz Kaufmann, Bachstrasse 8 80 Jahre

Vorstand

Präsident:

Robert Stadler,
Stegenhalde 36, 6048 Horw

Vize-Präsident:

Hansruedi Kaufmann
Pilatusring 11, 6048 Horw

Kassier:

Anton Heller
Zumhofstrasse 20, 6048 Horw

Aktuarin:

Yvonne Winiger-Lötscher
Brändiweg 10, 6048 Horw

Beisitzerin:

Florentina Huwyler-Abgottspon
Bachstrasse 11, 6048 Horw

Beisitzerin:

Monika Scala-Studhalter
Wegmattstr. 11, 6048 Horw

Beisitzer:

Gregor Schäli
Herrenwaldstr. 3, 6048 Horw

Verwaltung BG Familie

**Baugenossenschaft Familie
Bachstrasse 16, Postfach
6048 Horw**

Tel. Büro: 041 340 76 44

Das Büro ist nur teilweise besetzt.

Die Sprechstunden finden jeweils samstags

von 08.00 bis 10.30 Uhr

an folgenden Daten statt im Büro Bachstrasse 16 (Parterre):

3. Semester 2012

1.9./15.9./29.9.2012
13.10./27.10.2012
10.11./24.11.2012
15.12./29.12.2012