

INFO



SCHWERPUNKT

Aufstockung Oberfeld –
Ein Quartier wird aufgewertet



NEUER TREFFPUNKT FÜR ALLE

Die Aufstockung hat das Oberfeld aufgewertet und einen neuen Treffpunkt geschaffen. Sitzplätze, ein Spielplatz und eine Rasenfläche bieten Raum für Erholung und Begegnung.

Sichere Mietverhältnisse – ein internationaler Vergleich



Peter Bachmann
Präsident

In Zeiten, in denen Mobilität und Flexibilität an Bedeutung gewinnen, wird Wohnen immer zentraler. woma bietet ihren Genossenschafterinnen und Genossenschafter in der Innerschweiz nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Zuhause, das Komfort und Sicherheit vereint. Die Region besticht durch Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität – Aspekte, die wir mit modernen, bedarfsgerechten Wohnräumen unterstützen.

Unsere Mietverhältnisse zeichnen sich durch faire Preise, transparente Verträge und eine starke Gemeinschaft aus. Durch gesetzliche Rahmenbedingungen und unsere langjährige Erfahrung bieten wir Mietenden eine verlässliche Grundlage und fördern sozialen Zusammenhalt.

Der internationale Vergleich zeigt: Die Schweiz und besonders die Innerschweiz bieten in Bezug auf Wohnsicherheit und Stabilität viele Vorteile. In Italien etwa sind Mietverhältnisse oft unsicher und von hoher Fluktuation geprägt. Mietende kämpfen häufig mit unklaren Regelungen, was zu Unsicherheiten führt. Auch in den USA ist der Markt stark von Angebot und Nachfrage beeinflusst, was teils extrem hohe Mietpreise und oft fehlende langfristige Verträge bedeutet.

Klimaveränderungen und Naturkatastrophen stellen für viele Länder eine wachsende Herausforderung dar. Extremwetterereignisse wie Stürme oder Überschwemmungen bedrohen zunehmend Wohnräume und führen zu Unsicherheit und Belastung für Betroffene. In Malters sind wir davon bisher wenig betroffen, dennoch setzen wir uns aktiv für nachhaltige Massnahmen ein, um die Resilienz unserer Gemeinde zu stärken.

Fazit: Malters bietet im internationalen Vergleich ein hohes Mass an Sicherheit und Lebensqualität. Die Baugenossenschaft woma steht für faire Mietverhältnisse, die Vertrauen und Gemeinschaft fördern. Unser Ziel ist es, nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern ein echtes Zuhause, welches sich in einer sich schnell wandelnden Welt durch Beständigkeit und Wohlgefühl auszeichnet.

IMPRESSUM

50. Ausgabe, Dezember 2024
Herausgeberin: wohnen malters Genossenschaft, Postfach, 6102 Malters;
Telefon 041 497 07 01, Fax 041 497 11 01, info@wohnen-malters.ch, www.wohnen-malters.ch
Konzept und Redaktion: wohnen malters Genossenschaft, 6102 Malters
Gestaltung: Marcel Lustenberger, marcel.lustenberger@me.com
Druck: Lötscher-Druck, 6102 Malters, www.loetscher-druck.swiss

Regional gedruckt
in der Schweiz

Aufstockung Oberfeld

Text / Bilder: Herbert Lustenberger

Bereits ist es fast ein Jahr her, seitdem im Oberfeld 5 und 7 die Aufstockungs- und Unterhaltsarbeiten abgeschlossen wurden. Die Arbeiten konnten, wie schon bei den Liegenschaften Oberfeld 9 und 11 ohne grössere Zwischenfälle und gemäss Terminprogramm abgeschlossen werden. Nochmals ein herzliches Dankeschön an alle Mieterinnen und Mieter. Ohne eure Mithilfe und Flexibilität wäre dies gar nicht möglich gewesen.

Hervorzuheben ist auch, dass mit den zusätzlichen Unterhaltsarbeiten (Liftanbau, neue Fenster, Anschluss an Wärmeverbund usw.) eine deutlich verbesserte Wohnqualität für alle Mieterinnen und Mieter geschaffen werden konnte.



So präsentieren sich die Liegenschaften Oberfeld 5/7 nach Beendigungen der Umbauarbeiten. Nach Fertigstel-

lung der Umgebungsarbeiten und des Spielplatzes sind auch die Allgemeinflächen wieder benutzbar.

LIFTANBAU OBERFELD 1/3

Nachdem Ende 2023 die Arbeiten bei den Liegenschaften Oberfeld 5 und 7 erfolgreich abgeschlossen werden konnten, erfolgt am 13. Januar 2025 der Startschuss für die Liegenschaften Oberfeld 1 und 3.

Die Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten werden in etwa dem gleichen Rahmen durchgeführt, wie beim Oberfeld 9/11 und 5/7 und dauern wiederum ca. ein Jahr.

Folgende Arbeiten sind geplant:

- Abbruch des ganzen dritten Stockwerkes inkl. Dach
- Erstellen von 8 neuen 2 ½ und 4 neuen 1 ½ Zimmer Wohnungen
- Liftanbau bei beiden Hausteilen
- Demontage der Elektroboiler in allen Wohnungen und
- Anschluss an den Wärmeverbund Malter



- Neue Fenster bei allen Wohnungen
- Zusätzliche Fassadenisolation
- Neue Balkone inkl. Verglasung
- Isolieren der Kellerdecke
- Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach

Die Vorbereitungsarbeiten laufen auf Hochtouren. Da es vor allem im Treppenhaus erhebliche Verände-

rungen wegen dem Liftanbau gibt, welche alle BewohnerInnen betrifft, wurden im Vorfeld durch die wohnen malter Genossenschaft bereits einige persönliche Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern geführt. So können sich diese auf die bevorstehenden Arbeiten bestmöglich vorbereiten und einstellen.

Boilerdemontage Luzernstrasse 52/54 und Anschluss an Wärmeverbund

Text: Herbert Lustenberger

Nachdem im Oberfeld 9/11 und 5/7 die Warmwasserversorgung bereits seit einiger Zeit über den Wärmeverbund läuft, konnten im März und April dieses Jahres auch die Elektroboiler in den Liegenschaften Luzernstrasse 52 und 54 ausgebaut werden. Die Anschlussarbeiten von den Wohnungen zum Warmwasserboiler im EG haben reibungslos funktioniert und somit können weitere 22 Haushaltungen von der Wärmezuführung des Wärmeverbundes Malter profitieren.

Die Elektroboiler in den Wohnungen werden ausgebaut. Neu beziehen die Wohnungen das Warmwasser über einen zentralen Warmwasser-Boiler, welcher



im Untergeschoss platziert ist. Mittels Wärmetauscher wird die vom Wärmeverbund zugeführte Wärme an das Leitungswasser der Liegen-



schaften übergeben und aufgeheizt und danach im zentralen Boiler gespeichert.

Tankraum-Umnutzung

Text: Herbert Lustenberger

Mit dem Anschluss an den Wärmeverbund Malters sind auch die Öltänke in den Liegenschaften im Hirzli-Quartier Geschichte. Das Restöl wurde abgepumpt und danach sämtliche Tanks in aufwendiger und schweisstreibender Arbeit zerlegt. Damit die zerlegten Stahlplatten abtransportiert werden konnten, mussten vorgängig grössere Betondurchbrüche gefräst oder gesplitzt werden.

Die Bilder zeigen das Auffräsen und Aufspitzen der Tankräume für die Demontage und Entsorgung des Tankmantels. Die Öffnungen wurden so konzipiert, dass diese anschliessend als Zugänge für die Räume genutzt werden können.



Die Stahltänke werden mit einem speziellen Schweißbrenner in kleinere Teile zerlegt und abtransportiert. Dabei entstand sehr viel Rauch und Lärm.

Nachdem die Tanks entfernt sind, kann mit dem Ausbau respektive mit der Umnutzung der Tankräume begonnen werden. Bei der Luzernstrasse 44 wird ein Aufenthaltsraum realisiert. Bei der Luzernstrasse 48 ein zusätzlicher Trocknungsraum und in der Einstellhalle ein Abstellplatz für die Motorräder. Bei den Liegenschaften 46 und 48A ist die Umnutzung noch offen.



Zusätzlicher Trocknungsraum Luzernstrasse 48

Text: Herbert Lustenberger

Nach dem Ausbau des Tankes wurde ein Zwischenboden aus Holz montiert, danach die Decke isoliert und die Wände weiss gestrichen. Nachdem die Wäscheleinen montiert waren, konnte der Novilux-Boden verlegt und der Secomat montiert werden. Nun ist der zusätzliche Trocknungsraum für den Gebrauch bereit.



Aufenthaltsraum Luzernstrasse 44

Text: Herbert Lustenberger

Die Grösse des Tankraums bei der Luzernstrasse 44 eignet sich perfekt für einen Aufenthaltsraum. Mit der Möglichkeit diesen Raum zu einem

Aufenthaltsraum umzugestalten, erfüllt sich für einige MieterInnen ein lang ersehnter Wunsch.

Nach der Entfernung des Tankes wurde der Raum gereinigt, die Decke isoliert und der Boden eingegossen.

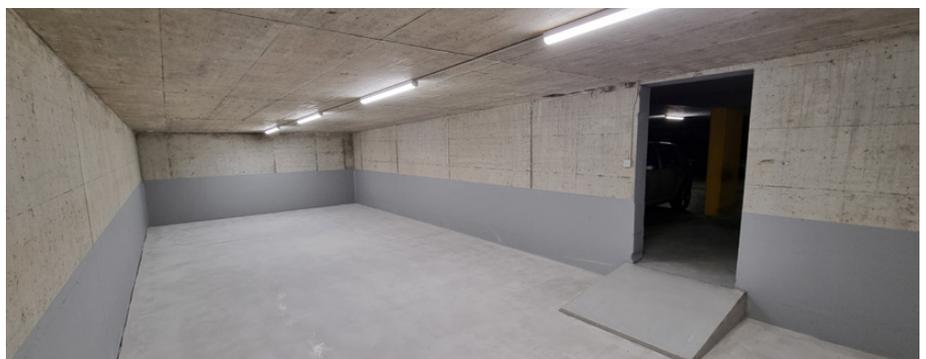
Nachdem die Türen montiert sind, werden in den nächsten Tagen noch die Wände isoliert und mit Täfer verkleidet. Danach werden die Lampen und Steckdosen montiert sowie der Boden verlegt.



Abstellplätze für Motorräder in der Einstellhalle

Text: Herbert Lustenberger

Der grösste freigewordene Tankraum ist sicherlich der Tankraum in der Einstellhalle, in welchem das Öl für die beiden Liegenschaften Luzernstrasse 52 und 54 gelagert wurde. Da der Abstellplatz in der Einstellhalle für die schweren Motorräder schon seit langer Zeit sehr knapp ist, kann der zusätzlich gewonnene Raum ideal dafür genutzt werden. Die Beleuchtung ist installiert, der Boden gegossen und die Einfahrtsrampe erstellt. Nun fehlt noch die Bodenfarbe und die Parkfeldmarkierungen.



Holzofen statt Ölofen in den Wohnungen der Schwarzenbergstrasse 13

Text: Herbert Lustenberger

Bei der Liegenschaft Schwarzenbergstrasse 13 wurde bis vor kurzem noch in einigen Wohnungen

mit kleinen Ölofen geheizt. Die Öfen waren bereits etliche Jahre in Betrieb und Reparatur- oder Servicearbeiten konnten aus Sicht der Materialbeschaffung nicht mehr durchgeführt

werden. Daher wurden die Ölofen durch Holzöfen ersetzt. Somit wird auch an der Schwarzenbergstrasse 13 für die Wohnungsbeheizung kein Öl mehr verwendet.



Ausbau der alten Öfen



Ein neu installierter Holzofen

Glasfaser-Anschluss bei den Liegenschaften

Text: Herbert Lustenberger

Dieses Jahr wurden durch die Swisscom alle Liegenschaften mit Glasfaser-

servikabel erschlossen. Die Leitungen wurden bis zu den Hauptverteilungen im Haus geführt. Durch welche Firma und bis wann die Glasfaserkabel in

die Wohnungen verlegt werden, ist noch offen. Hier laufen seitens der wohnen malters Genossenschaft Abklärungen. Weitere Infos folgen.



Teil-Sanierung Spielplatz Luzernstrasse 52/54

Text: Herbert Lustenberger

Beim Spielplatz Luzernstrasse 52 / 54 wurden einige Unterhalts- und

Reparaturarbeiten durch den Liegenschaftspraktiker der wohnen malters vorgenommen. So wurden z.B. alle Fallschutzplatten und die Sitzbänke

ersetzt sowie Reinigungs- und Reparaturen am Kletterturm vorgenommen.



Teilersatz Fenster bei der Luzernstrasse 46

Text: Herbert Lustenberger

Die Fenster auf der Westseite (Wetterseite) bei den 3 ½ Zimmer Wohnungen sowie die Badezimmerfenster bei den 5 ½ Zimmer Wohnungen müssen aufgrund ihres schlechten Zustandes ersetzt werden. Die restlichen Fenster sind noch in einem guten Zustand.

Der Auftrag wurde Mitte November 2024 vergeben. Wann genau die Fenster ersetzt werden, ist noch nicht ganz klar.



BESUCHEN SIE UNS ONLINE

Nützliches und unsere aktuellen Mietangebote

www.wohnen-malters.ch

BILDERRÄTSEL: FINDE DIE 5 UNTERSCHIEDE



Vorstands- und Geschäftsleitungsarbeit



Peter Bachmann
Präsident

Im laufenden Jahr hat der Vorstand zu zwei Versammlungen für die Genossenschaftler:innen eingeladen.

Freitag, 24. Mai 2024 im Dorfsaal: ordentliche Generalversammlung mit 93 Teilnehmenden und folgenden Geschäften: Genehmigung der Jahresrechnung 2023, Budget 2024 und Wiederwahl von Herbert Lustenberger und der Revisionsstelle.

Montag, 28. Oktober 2024 im Dachsaal: ausserordentliche Generalversammlung mit den Geschäften: Totalrevision der Statuten und Präsentation der Bauabrechnungen für die Einstellhalle/Umgebung und die Etappen 1 + 2 im Oberfeld. Die Bauabrechnung konnte mit gut 2,6 % unter dem genehmigten Kostendach abgeschlossen werden. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an alle beteiligten Unternehmungen, die zum guten Gelingen beigetragen haben.

Auch konnten wir den Anerkennungspreis von WOHNEN SCHWEIZ präsentieren, der mit CHF 10'000 dotiert ist. Dieser Preis wurde uns an der Delegiertenversammlung für das Projekt «Oberfeld» übergeben. Ausschlaggebend für die Prämierung waren:

- Sanierung in 3 Etappen und in bewohntem Zustand

- Erweiterung der bestehenden Substanz mit 21 Wohnungen
- moderate Mietzinsanpassungen bei bestehendem Wohnraum
- energetische Massnahmen mit GEAK, Stufe B
- Förderung aller 3 Etappen mit dem Sonderprogramm des Fonds de Roulement
- Zusammenarbeit von 4 Genossenschaften: Baugenossenschaft Pilatus (Einstellhalle und Umgebung), Energie Malters Genossenschaft (Solaranlage und ZEV) und Genossenschaft Wärmeverbund Malters (Fernwärmeanschluss mit Schnitzelfeuerung mit Holzschnitzel aus Malters und Nachbargemeinden)

Bei beiden Versammlungen sind alle zur Abstimmung stehenden Geschäfte einstimmig angenommen worden. Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich für das Vertrauen, das Sie dem Vorstand immer wieder entgegenbringen, bestens bedanken.

Vorstand / Geschäftsleitung / Projekte

Neben monatlichen Vorstandssitzungen haben wir uns im Vorstand mit der Planung und der Startvorbereitung der 3. Oberfeldetappe (Aufstockung, Liftanbau, Erdbebenertüch-

tigung, energetische Massnahmen) der Liegenschaft Oberfeld 1/3 befasst. Der Start wird im Dezember 2024 erfolgen und der Bezug der neuen Wohnungen soll noch vor Ende 2025 möglich sein.

Anlässlich einer Strategiesitzung hat sich der Vorstand mit folgenden Themen befasst: Mietzinsgestaltung, Verwendung des Cash-Flows und Verantwortung/Position von woma gegenüber Genossenschaftler:innen, Mieter:innen und der Malterser Bevölkerung.

Der Wärmeverbund Malters beliefert nun alle Liegenschaften von woma im Talboden (Hirzli- und Oberfeldquartier) mit erneuerbarer Energie für die Heiz- und Warmwasseraufbereitung. Nach anfänglichen Regulierungsproblemen läuft die Wärmezeugung nun auch zur Zufriedenheit der Bewohner:innen.

Auf der Dangelbachmatte sind im Oktober die Bagger aufgefahren. Zuerst muss die grosse Kanalisationsleitung der Gemeinde umgelegt werden. Auch mit den Aushubarbeiten für einen Teil der Einstellhalle wurde gestartet. Bald werden die Industriestrasse und der Dangelbach für die Leitungen der Wasserversorgung und des Wärmeverbundes unterstossen. Im Sommer 2026 sollten die ersten Wohnungen den Bewohner:innen übergeben werden. Werden auch Sie Besitzer:in einer Wohnung bei unserer befreundeten Genossenschaft! Unter www.dangelbachmatte.ch finden Sie detaillierte Angaben.

Der Vorstand steht Ihnen bei Fragen rund um die Genossenschaft und deren Projekte gerne auch persönlich zur Verfügung.

Anerkennung für soziale Wohnqualität

Text: Marcel Lustenberger

Die wohnen malters Genossenschaft freut sich, den Anerkennungspreis 2024 von WOHNEN SCHWEIZ für das Projekt Oberfeld erhalten zu haben. Dieser Preis ehrt unser Engagement und die innovative Vorgehensweise bei der umfassenden Sanierung und Erweiterung unserer Wohnanlagen.

Vorbildliches Sanierungsprojekt in Malters

Im Rahmen der Aufstockung im Quartier Oberfeld wurden in drei Etappen insgesamt 44 Wohnungen modernisiert und 21 neue Wohneinheiten geschaffen. Die gesamte Bauphase fand in bewohntem Zustand statt, was von uns eine präzise Planung und eine intensive Koordination erforderte. Dank einer gezielten Strategie konnten wir den baulichen Fortschritt im Einklang mit den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gestalten und gleichzeitig den Wohnkomfort während der Bauzeit aufrechterhalten. Unterstützt wurde das Projekt mit Beiträgen aus dem Sonderprogramm des Fonds de Roulement, was die Realisierung einer nachhaltigen und für alle Beteiligten vorteilhaften Sanierung ermöglichte.

Nähe zu den Menschen als Erfolgsfaktor

Ein besonderes Merkmal dieses Projekts war die kontinuierliche Nähe und der enge Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. „Unser technischer Verwalter Herbert Lustenberger war während der gesamten Bauphase täglich vor Ort“, betont Peter Bachmann, Präsident der wohnen malters Genossenschaft. Diese Präsenz ermöglichte es, auf die Anliegen der Mieterinnen und Mieter unmittelbar einzugehen und eventuelle Störungen und Beeinträchtigungen



während der Bauarbeiten zu minimieren. Die aktive Einbindung aller Beteiligten hat den Zusammenhalt und das Vertrauen gestärkt – eine Grundvoraussetzung für den langfristigen Erfolg unseres Projekts.

Ein Beispiel für nachhaltiges und menschenorientiertes Wohnen

Mit dem Projekt hat die wohnen malters Genossenschaft ein Beispiel für zukunftsorientiertes Wohnen geschaffen. Durch die Kombination aus moderner Sanierung und Erweiterung des Wohnraums konnten wir nicht nur den Wohnstandard erhöhen, sondern auch

den wachsenden Bedarf an Wohnraum decken. Dabei steht für uns die Vision eines nachhaltigen und gemeinschaftsorientierten Wohnens im Vordergrund – im Einklang mit den Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Mitglieder.

Die Anerkennung durch WOHNEN SCHWEIZ bestärkt uns in unserem Engagement, den sozialen Wohnungsbau weiter voranzutreiben und gleichzeitig den Fokus auf den Menschen zu legen. Die wohnen malters Genossenschaft wird auch künftig innovative Wege beschreiten, um bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen.