

## **Protokoll**

**Ordentliche Generalversammlung der  
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern**

**Mittwoch, 15. Mai 2017, 19.00–20.40 Uhr**

**Teiggi, Da Marcello, Degenstrasse, 6010 Kriens**

### **Traktandum 1: Begrüssung & Wahl der Stimmezählenden**

Harry van der Meijs eröffnet die Versammlung um 19.05 Uhr und begrüsst die anwesenden GenossenschaftlerInnen und speziell auch die anwesenden Gäste. Er stellt die Traktanden vor.

#### Mitglieder

Die anwesenden stimmberechtigten Mitglieder sind auf der Pendenzenliste im Anhang vermerkt. Ebenfalls gehen daraus die Entschuldigungen hervor.

#### Gäste

Matthias Senn, Gemeinderat und Bauvorsteher der Gemeinde Kriens

Marc Latzel, Vorstandsmitglied Genossenschaft Dreieck Zürich

Cla Büchi, Projektleiter der KIL

Balz Christen, Buchhalter Wohnwerk

Mehrere interessierte zukünftige GenossenschaftlerInnen

#### Stimmezähler

Als Stimmezählerinnen werden Eva Rösch und Catrin Krüger gewählt.

### **Traktandum 2: Genehmigung Protokoll der 3. Generalversammlung vom 15.6.2015**

#### Beschluss

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt, ohne Enthaltungen.

### **Traktandum 3: Rückblick auf das Jahr 2016**

Harry van der Meijs blickt auf das Jahr 2016 zurück und erwähnt einige wichtige Meilensteine und Ereignisse, u.a.:

- diverse Pata Sugo-Anlässe, z.B. Siebdrucken im Atelier müscle in der Teiggi;
- Unterzeichnung Baurechtsvertrag und Start Partizipation im Projekt Industriestrasse Luzern, dabei wird auf den Darlehensvertrag mit der abl zur Finanzierung der Bezahlung des Baurechtszinses hingewiesen und die Unterstützung durch die abl ausdrücklich verdankt, ebenso wird ein grosszügiger Unterstützungsbeitrag der Genossenschaft Dreieck Zürich verdankt;
- Abschlusswoche in der Teiggi in Zusammenarbeit mit Radio 3fach;
- Beginn Erstvermietung und Vermarktung im Projekt Teiggi Kriens;
- Zwischennutzung in der Teiggi während der Bauphase, besten Dank an die Totalunternehmung Anliker für die Rücksichtnahme auf die Zwischennutzung für sein Engagement;
- Rückbau und Weiterverwendung von erhaltenswerten Bauteilen der alten Teiggi;
- Baubewilligung, Abbruch und Baubeginn Teiggi, es wird allen Beteiligten Dank für die gute Zusammenarbeit ausgesprochen: der Stiftung Abendrot, der Totalunternehmung Anliker, den Planern Lengacher Emmenegger Architekten sowie der Firma Hämerle&Partner.

Im Übrigen wird auf den schriftlichen Jahresbericht verwiesen. Es werden keine Fragen zum Jahresbericht gestellt.

#### **Traktandum 4: Jahresbericht und Jahresrechnung 2016**

Barbara Bitterli führt durch das Traktandum und begrüsst Balz Christen.

Balz Christen, Buchhalter der Wohnbaugenossenschaft Wohnwerk, erläutert die Jahresrechnung 2016 und erklärt ausgewählte Positionen sowohl der Bilanz wie auch der Erfolgsrechnung. Er verweist auch auf den Anhang zur Jahresrechnung. Dieser gibt für Interessierte weitere Hinweise zu einzelnen Positionen. Insgesamt wird das Geschäftsjahr 2016 mit einem Gewinn von CHF 473.99 abgerechnet, der mit dem Verlustvortrag aus dem Jahr 2015 verrechnet wird.

Es werden keine Fragen aus der Versammlung gestellt.

#### **Beschlüsse:**

Jahresrechnung und Jahresbericht werden einstimmig und ohne Enthaltungen angenommen.

Der Vorstand wird einstimmig und ohne Enthaltungen entlastet.

### **Traktandum 5: Verabschiedungen und Wahlen**

Harry van der Meijs und Raphael Zingg führen durch dieses Traktandum.

Franziska Kolb, Benno Zraggen und Chris Meier treten per Datum der heutigen GV aus dem Vorstand zurück. Für ihr grosses Engagement dankt ihnen Harry van der Meijs im Namen der Genossenschaft und des Vorstandes herzlich. Die Zurücktretenden werden beschenkt und mit einem langen Applaus verabschiedet.

Angelika Jupprien kandidiert als neues Vorstandsmitglied. Sie stellt sich vor und macht Ausführungen zu ihrer Motivation für die Mitarbeit im Vorstand. Die Amtsdauer von Harry van der Meijs und Barbara Bitterli ist abgelaufen, sie stehen aber weiterhin als Präsident und Vorstandsmitglieder zur Verfügung und stellen sich zur Wiederwahl. Die Amtsdauer von Stéphane Beuchat, Matthias Andermatt, Björn Schaub und Raphael Zingg dauert über die heutige GV hinaus an und sie stehen weiterhin als Vorstandsmitglieder zur Verfügung.

#### **Wahlen:**

Auf Empfehlung des Vorstandes wird Angelika Jupprien mit Applaus als Vorstandsmitglied gewählt.

Auf Empfehlung des Vorstandes werden Harry van der Meijs als Präsident und Vorstandsmitglied sowie Barbara Bitterli als Vorstandsmitglied in ihren Ämtern bestätigt und einstimmig und ohne Enthaltungen für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren gewählt.

### **Traktandum 6: Anträge**

#### **Traktandum 6A: Statutenrevision**

Der Vorstand beantragt verschiedene Änderungen der Statuten. Bis auf einen wurden sämtliche Änderungsanträge zusammen mit der Einladung den GenossenschaftlerInnen vorgängig schriftlich und zusammen mit ausführlichen Erläuterungen zugestellt. Es wird auf diese Unterlagen verwiesen.

Raphael Zingg erläutert der Generalversammlung noch einmal die Gründe für die Änderungen. Primär handelt es sich um Änderungen im Hinblick auf die neue Rolle der Genossenschaft als Vermieterin. Bei diesem Anlass sollen zudem etliche kleinere formale oder redaktionelle Anpassungen oder sonstige Präzisierungen vorgenommen werden.

Es wird vorgeschlagen, jede einzelne Änderung durchzugehen. Die einzelnen Änderungsanträge werden erläutert und Fragen der

GenossenschafterInnen beantwortet. Falls Opposition geäußert wird, wird über den entsprechenden Artikel separat eine Abstimmung durchgeführt. Falls jeweils keine Opposition geäußert wird, gilt dies als Zustimmung der Versammlung zum jeweiligen Änderungsantrag. Am Ende der Beratung wird zudem im Sinne einer Schlussabstimmung über die gesamte Statutenrevision abgestimmt. Auf ausdrückliche Nachfrage hin hat niemand Vorbehalte gegen dieses Vorgehen.

Anhand der versandten und zusätzlich auch an der Versammlung schriftlich abgegebenen Vorlage (Entwurf des Vorstandes vom 10. April 2017, im Anhang dieses Protokolls) werden sämtliche Änderungen wie folgt beraten. Für den Wortlaut der Statutenänderungen wird auf den Anhang verwiesen.

- Neuer Art. 3a: Änderungsantrag mittels Abstimmung einstimmig bei zwei Enthaltungen genehmigt.
- Änderung von Art. 6: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 7.3: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 7.4: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Neuer Art. 7a: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt
- Änderung von Art. 8.2 und 8.6: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 8.7: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 8.9: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 9: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 11.2: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 12.1: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.
- Änderung von Art. 15:  
Zusätzlich zu den schriftlich abgegebenen Änderungsanträgen beantragt der Vorstand gestützt auf die Anregung eines Mitglieds im Vorfeld der Versammlung, in Art. 15.1 Bst. e das Wort „freien“ zu streichen, die entsprechende Formulierung wird an die Leinwand projiziert, Bst. e lautet demnach neu „Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals“. Sowohl bezüglich dieser wie auch den vorgängig schriftlich abgegebenen

Änderungsanträgen in Art. 15 wird keine Opposition geäussert, Änderungsantrag gilt daher genehmigt.

- Änderung von Art. 18.4: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.

- Änderung von Art. 22: keine Opposition, Änderungsantrag (samt Korrektur Orthografiefehler „gelten“ in Art. 22.1, besten Dank für den Hinweis aus der Versammlung) genehmigt.

- Änderung von Art. 25: keine Opposition, Änderungsantrag genehmigt.

#### Schlussabstimmung:

Die Statutenrevision gemäss sämtlichen oben erwähnten Änderungsanträgen wird einstimmig genehmigt.

#### **Traktandum 6B: Kredit für Liegenschaftskäufe**

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung gestützt auf Art. 15 Bst. k der Statuten einen befristeten Kredit für den Erwerb von Liegenschaften und/oder Baurechten.

Der Wortlaut des Antrags sowie die Begründung wurden zusammen mit der Einladung schriftlich den Mitglieder zugestellt. Raphael Zingg erläutert nochmals den Hintergrund des Antrages. Es wird auf die schriftlichen Unterlagen verwiesen.

Es wird eine angeregte Diskussion geführt, unter anderem werden folgende Voten gemacht:

- Geht es um bebaute Grundstücke oder auch um Bauland?  
Raphael Zingg erläutert, dass der Kredit auch unbebautes Land abdeckt.

- Hintergründe der Befristung?  
Raphael Zingg erklärt dies als Mittelweg zwischen verschiedenen Möglichkeiten (Kompetenz vollständig bei GV vs. Kompetenz vollständig bei Vorstand), zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Genossenschaft sich weiterentwickelt.

- Wunsch aus der Versammlung, dass ein solcher Antrag mit einer konkreten (Wachstums-) Strategie verbunden ist. Aus der Versammlung wird hierzu u.a. auch bemerkt, dass – solange keine detaillierte Wachstumsstrategie vorliegt – eine zeitliche Begrenzung des Kredits sinnvoll und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt nach Entwicklung einer Wachstumsstrategie auch geprüft werden soll, ob die Kompetenz für Liegenschaftskäufe generell durch Statutenänderung auf den Vorstand verschoben werden soll.

- Kredit und damit verbundene Handlungsfähigkeit der Genossenschaft wird als positiv bewertet, da ermöglicht wird, bei Bestandsbauten mitzubieten. Solche sind im Vergleich zu Neubauten zu guten Mitzinsen zu vermieten.

- Harry van der Meijs führt aus, dass es sich bei allfälligen Kaufgelegenheiten um Verkaufsangebote handelt, die über persönlichen Kontakte zu uns gelangen und meist zu vernünftigen Preisen (nicht dem meistbietenden) angeboten werden. In solchen Fällen gilt es handlungsfähig zu sein.

#### Beschluss:

Es wird über folgenden Antrag abgestimmt:

*Der Vorstand stellt der Generalversammlung den Antrag, einen Kredit von CHF 5'000'000.00 (fünf Millionen Franken) für den Erwerb von Liegenschaften und/oder Baurechten zu bewilligen. Der Kredit ist gültig bis bis 31. Juli 2019 (massgebend ist das Datum der öffentlichen Beurkundung).*

Der Antrag wird grossmehrheitlich genehmigt (Ja-Stimmen 58, Nein-Stimmen 1, Enthaltungen 1).

Im Übrigen sind keine Anträge aus dem Kreis der Mitglieder eingegangen.

#### Traktandum 7: Varia

Harry van der Meijs ruft die versammelten GenossenschaftlerInnen auf, zu attraktiven Zinsen bei der Depositenkasse Geld anzulegen

Aussenraum Teiggi: Das Konzept wurde von der Gemeinde Kriens genehmigt, die Arbeit in der Aussenraumgruppe kann wieder aufgenommen werden. Interessierte sind herzlich willkommen, mitzuarbeiten.

Gemeinschaftsraum und Konsumdepot: Bald geht es auch hier weiter. Interessenten bitte melden.

Pata Sugo Vorschau:

- 15.6. Besuch Kulturhof Hinter Musegg
- 15.7. Erste Baustellenführung
- 15.8. Sommerpause
- 15. Mai 2018 5. Generalversammlung

Harry van der Meijs beendet die Versammlung um 20.40 Uhr, bedankt sich bei den Anwesenden und lädt diese zum Apéro, organisiert von Marcello, ein.

Harry van der Meijs  
Präsident

Raphael Zingg  
Für das Protokoll

Anhänge:

- Präsenzliste
- Vorlage Statutenrevision (Entwurf Vorstand vom 10. April 2017)