

Protokoll

**Ordentliche Generalversammlung der
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern**

Dienstag, 15. Mai 2018, 19.00–21.00 Uhr

Teiggi, Degenstrasse 3, 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.

Gäste

Robert Schwarzenbach und Gian Marco Huber, Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg

Edina Kurjakovic, Geschäftsleiterin Kooperation Industriestrasse Luzern KIL

Cla Büchi, Projektleiter der KIL

Martin Buob, Geschäftsleiter abl

Hansjörg Emmenegger und Daniela Bannholzer, Lengacher Emmenegger Architekten

Hanspeter Käppeli, Wohnen Schweiz

Christian Geser, Stiftung Abendrot

Harald Krauspe

Oliver Furrer, Luzerner Kantonalbank

Susanne Steger, Ihre Immobilie

Mehrere interessierte zukünftige GenossenschaftlerInnen

Vertreter der Gemeinde Kriens haben sich entschuldigen lassen.

Mitglieder

Die anwesenden stimmberechtigten Mitglieder sind auf einer separaten Präsenzliste vermerkt. Insgesamt sind 73 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen anwesend. Abmeldungen und Entschuldigungen sind ebenfalls auf der Präsenzliste vermerkt.

Dank

Harry van der Meijs äussert einleitende Gedanken zur aktuellen Situation von Wohnwerk und spricht insbesondere Dank an verschiedene Partner und Mitbeteiligte aus: abl/Bruno Koch/Martin Buob für die vorteilhaften Darlehenskonditionen für die Industriestrasse, Christian Geser von der Stiftung Abendrot, Martin Jaschner und Xiang Li von Haemmerle Partner, den Architekten, Fachplanern und der Generalunternehmung Anliker AG, allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sowie den Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitern. ,vgl. Editorial.

Stimmzähler

Als Stimmzählerinnen werden Benno Zraggen und Chris Meier gewählt.

Anzahl stimmberechtigte Mitglieder: 73, das einfache Mehr beträgt 37 Stimmen.

Traktandum 2: Genehmigung Protokoll der 4. Generalversammlung vom 15.5.2017

Beschluss

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt, ohne Enthaltungen.

Traktandum 3: Rückblick auf das Jahr 2017

Barbara Bitterli blickt auf das Jahr 2017 zurück und erwähnt einige wichtige Meilensteine und Ereignisse, u.a.:

- Abschluss/Erarbeitung verschiedener Vertrags- und Regelwerke (u.a. Stockwerkeigentumsbegründung und -verkauf Teiggi, Regelung Dienstbarkeiten Teiggi, Verhandlungen Globalmietvertrag, etc.).
- Erhöhung Personalbestand Geschäftsstelle durch Neuanstellung von Simone Blank
- Pata sugo-Anlässe und Partizipation Teiggi, z.B. Konsumdepot, Gemeinschaftsraum, Aussenraum.
- Grundsteinlegung Teiggi
- Bauzwischenutzung in der Teiggi
- u.a.

Matthias Andermatt macht Ausführungen zur Photovoltaikanlage in der Teiggi auf den Neubauten S15 a, b und c und erklärt die wichtigsten Besonderheiten, beispielsweise das innovative eigene Messsystem.

Harry van der Meijs macht Ausführungen zum Projekt Industriestrasse Luzern, er begrüsst Edina Kurjakovic, Geschäftsleiterin der Kooperation Industriestrasse Luzern. Sie macht weiter Ausführungen zum Projekt: Beteiligte, Organisationsstruktur mit Verwaltung und Geschäftsleitung, Geschichte von der Initiative 2012 über den Baurechtsvertrag über den Wettbewerb bis heute, nächste Phasen, insbesondere die bevorstehende Dialogphase

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

Traktandum 4: Jahresbericht und Jahresrechnung 2017

Gian Huber, der für die prüferische Durchsicht durch den Verband wbb zuständig ist, erläutert die Jahresrechnung, unter anderem macht er folgende Hinweise:

- Verdreifachung der Bilanzsumme: Einmalzahlung für Baurecht Industriestrasse als zusätzliches Aktivum (das durch ein Darlehen der abl auf der Passivseite gedeckt ist); höherer Betrag als Anlage in der Darlehenskasse bei der abl (dem stehen höhere Einzahlungen unserer GenossenschaftlerInnen gegenüber), höherer Bestand an Genossenschaftskapital infolge Einzahlungen Pflichtanteilskapital für Teiggi.
- Erfolgsrechnung, Ertrag: tieferer Mietertrag wegen Bauarbeiten Teiggi, zusätzlicher Ertrag durch Maklertätigkeit für Abendrot beim Verkauf StWE
- Erfolgsrechnung, Aufwand: Höherer Personalaufwand aufgrund umfangreicher Tätigkeiten
- Insgesamt kleiner Verlust von ca. CHF 3'000.00

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

Verabschiedungen aus dem Vorstand

Barbara Bitterli dankt Matthias Andermatt, dessen Amtsperiode ausläuft und der aus dem Vorstand zurücktritt, für sein Engagement und seine Begeisterung für alles im Bereich mit Technik, Innovation, Energie, Nachhaltigkeit.

Ebenfalls aus dem Vorstand zurück tritt Barbara Bitterli. Dies im Sinne einer organisatorischen Weiterentwicklung und zur Entflechtung der Aufgaben von Vorstand und Geschäftsstelle. Barbara wird weiterhin als Geschäftsleiterin tätig sein. Harry van der Meijs dankt Barbara Bitterli für ihr Engagement als Vorstandsmitglied, unter anderem im Bereich Finanzen.

Neuwahlen:

Harry erläutert die vorgeschlagene Neubesetzung des Vorstandes. Katrin Burri, Daniel Furrer und Marius Graber kandidieren für die Wahl in den Vorstand. Sie stellen sich der Versammlung kurz vor.

Auf Empfehlung des Vorstandes werden Katrin Burri, Daniel Furrer und Marius Graber gemeinsam einstimmig, ohne Enthaltungen, gewählt und mit Applaus begrüsst.

Wiederwahl:

Stéphane Beuchat und Raphael Zingg werden von der Versammlung nach Ablauf einer dreijährigen Amtsperiode für eine weitere Amtsperiode einstimmig gewählt.

Traktandum 6: Anträge

Traktandum 6a: Verabschiedung Reglement Solidaritätsfonds

Raphael Zingg erläutert kurz das Reglement Solidaritätsfond. Wortmeldungen gegen ein Eintreten auf die Vorlage gibt es nicht. Die Artikel werden im Einzelnen besprochen.

Art. 1 keine Bemerkungen

Art. 2: Frage nach der Öffnung, wenn keine Mittel ausgeschüttet werden. RZ: Ja, der Fonds wird weiterhin geöffnet.

Der Vorschlag wird eingebracht, eine Obergrenze einzuführen. Raphael Zingg antwortet, dass derzeit keine Plafonierung beabsichtigt ist. Eine spätere Anpassung des Reglements ist möglich.

Abstimmung: 14 Stimmen für und 50 gegen eine Plafonierung.

Art. 3: keine Bemerkungen

Art. 4: Vorschlag wird eingebracht, anstatt des Vorstandes eine Kommission zu bilden, an der auch Genossenschaftler beteiligt werden.

Raphael Zingg befürwortet den Vorschlag nicht. Es gibt seitens der GenossenschaftlerInnen unterschiedliche Voten die sich gegen und teilweise für die Einsetzung einer Kommission aussprechen.

Abstimmung: Der Antrag zur Einsetzung einer eigenen Kommission wird grossmehrheitlich (bei drei Ja-Stimmen) abgelehnt.

Art. 5: keine Bemerkungen

Schlussabstimmung:

Das Reglement Solidaritätsfonds wird gemäss dem vorab versandten Entwurf des Vorstandes ohne Änderungen bei einer Enthaltung einstimmig angenommen.

Weiterer Beschluss auf einen Antrag aus der Versammlung hin:

Anlässlich der Generalversammlung 2020 wird das Reglement Solidaritätsfonds als Traktandum aufgeführt, diskutiert und nach zwei Jahren Erfahrung falls nötig entsprechend angepasst.

Traktandum 6b: Verabschiedung Übergangsreglement zur Siedlungsorganisation Teiggi

Raphael Zingg erläutert kurz das Übergangsreglement zur Siedlungsorganisation im Wohnwerk Teiggi Kriens. Wortmeldungen gegen ein Eintreten auf die Vorlage gibt es nicht. Die Artikel werden im Einzelnen besprochen.

Art. 1: keine Bemerkung

Art. 2: keine Bemerkung

Art. 3: keine Bemerkung

Art. 4: keine Bemerkung

Art. 5: keine Bemerkung

Art. 6: keine Bemerkung

Es wird die Frage aufgeworfen, anstelle eines genossenschaftlichen Organs (Siedlungsrat) sogleich ein autonomer Siedlungsverein zu gründen. Raphael Zingg erläutert die Beweggründe, die aus jetziger Sicht dagegen sprechen. Dieser Vorschlag wird grossmehrheitlich abgelehnt.

Schlussabstimmung:

Das Reglement Solidaritätsfonds wird gemäss dem vorab versandten Entwurf des Vorstandes ohne Änderungen bei einer Enthaltung einstimmig angenommen.

Traktandum 6c: Wahl Mitglieder Siedlungsrat

Folgende Personen, die sich zur Wahl in den Siedlungsrat zur Verfügung, werden vorgestellt:

Sandra Sommer

Nadja Graca

Godi Koch

Dagmar Kolb

Beatrix Hänggi

Jessica Zanetti

Wahl:

Die 6 Personen werden einstimmig gewählt und mit Applaus für die kommende Arbeit verdankt.

Traktandum 7: Information Stand der Strategieentwicklung

Harry erläutert – unter Hinweis auf den Auftrag der Generalversammlung 2017 – kurz die Arbeit in den Vorstandsretrajten und die weiteren Schritte in der Strategieentwicklung, über die anlässlich der Generalversammlung 2019 ausführlich berichtet wird.

Traktandum 8: Varia

Thomas Achermann stellt sich und die im Aufbau befindende Siedlungswerkstatt vor, für deren Koordination er sich zur Verfügung gestellt hat. HelferInnen sind willkommen und können sich auf der Geschäftsstelle melden.

Der Verein Fusilli mit seinen sechs Mitgliedern stellen ihre Ideen und ihre zukünftige Arbeit, wie bspw. das Labor Luzern in der Teiggi vor.

Harry erläutert die Idee der Brauwerkstatt und deren Einzug in die Teiggi.

Die Frage nach Präzisierungen im Globalmietvertrag und den Mietverträgen wurde vorgängig der Generalversammlung eingebracht und durch Harry van der Meijs wie folgt. Seit Beginn des Projekts, d.h. Ausschreibung durch Gemeinde Kriens 2012 und der gemeinschaftlichen Bewerbung durch die Stiftung Abendrot und Wohnwerk war vereinbart, dass Wohnwerk im Umfang von rund 20% Eigentümerin der Teiggi wird. Entsprechend ist die Teigge nicht ein rein genossenschaftliches Projekt. Die Parzellen, die im Eigentum der Stiftung Abendrot verbleiben, werden durch Wohnwerk Global angemietet und an GenossenschaftlerInnen weitervermietet. Diese besondere Konstellation bringt es auch mit sich, dass der Grundsatz der Kostenmiete eine gewisse Relativierung erfährt. Im Einzelnen ist dies in den jeweiligen Mietverträgen ausgeführt. Bezüglich Pflichtanteilskapital wird nochmals erläutert, dass eine frühzeitige Einzahlung im Interesse der Genossenschaft liegt und dies die Position gegenüber der kreditgebenden Bank stärkt.

Harry van der Meijs erläutert die kommenden Termine. Ebenfalls ruft er die GenossenschaftlerInnen auf, mögliche Interessenten als MieterInnen in der Teiggi auf die noch freien Wohnungen aufmerksam zu machen.

Harry van der Meijs beendet die Versammlung um ca. 21.00 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:

- Reglement Solidaritätsfonds
- Übergangsreglement zur Siedlungsorganisation im Wohnwerk Teiggi Kriens