

– 2 –

**BAUGENOSSEN-
SCHAFT
WOHNWERK LUZERN**

– 3 –

**PROJEKT
WOHNWERK
TEIGGI**

– 4 –

**PROJEKT
WOHNWERK
INDUSTRIESTRASSE**

**– JAHRES-
BERICHT
2018**

MEHR ALS VERDICHTUNG

Beim Stadtwandern durch die verschiedensten urbanen Grossräume habe ich mich öfters gefragt, was mich als Architekt und Präsident bewegt, unsere beiden Projekte – die Teiggi und die Industriestrasse – in dieser Art anzudenken, mit unseren Partner*innen, Planer*innen und hausinternen Teams weiter zu entwickeln und zu realisieren.

Als Kind war ich oft allein in meiner Heimatstadt Eindhoven unterwegs, entlang den hundert Metern langen Fassaden der vielen «Philips» Fabriken. Die Industriebauten haben mich schon früh als Kulturgut fasziniert, als Ausdruck einer funktionalen, expressiven – der Ingenieursbaukunst verwandten – Architektur. Mit meinem Vater und Grossvater gelangte ich manchmal durchs Tor am Pfortner vorbei in die «verbotene Stadt», umzäunt von hohen Gittern, voller Science-Fiction-artigen Geflechtes von Bauten, Röhren, Antennen, Eisenbahnen und dem Bild bestimmenden Turm «de Lichttoren» im Zentrum, welcher dazu diente, die neusten Leuchtmittel zu testen. Diese Fabriken stehen inmitten der umliegenden Wohnquartiere. Die Arbeitswege sind kurz, sie wurden zu Fuss oder mit dem Fahrrad unternommen, am Mittag waren alle zuhause am Tisch. Die Bevölkerung in dieser lebendigen, modernen Stadt voller Ingenieure, Maschinenbankwerkern, Fabrikarbeiter*innen, Tüftler*innen, Student*innen war durchmischt. Das Zusammenleben im Quartier wie in einem kleineren Dorf.

Die Spuren industrieller Kultur und des «dörflichen» Wohnens im Quartier und in unmittelbarer Nähe von Fabriken und Werkstätten sind auch in der Teiggi und an der Industriestrasse gesät und ermöglichen es den Menschen, eine vorhandene Identität zu transformieren. Neben dieser Identität sind mir Wohnformen wichtig, die das Teilen und das Zusammenarbeiten in unserem Alltag unterstützen. Hans Widmer poniert in seinem Artikel zu den Gilets Jaunes in der WOZ 4/2019, dass sich die aktuellen ökologischen Fragen nicht ohne die sozialen lösen lassen. Hier knüpft Wohnwerk mit seinen Ideen, seiner Philosophie und den Projekten an.

Beim Wettbewerb der Kooperation Industriestrasse Luzern habe ich als Juryvorsitzender diese Idee des durchmischten Zusammenlebens und Werkens verschiedenster Menschen aktiv mitgestalten können. Mit der Wahl des Projekts «mon oncle» konnte ich deren Verfasser Rolf Mühlethaler und Christoph Schläppi als «unsere» Architekten für die Wohnwerkbauten an der Industriestrasse Luzern mitbestimmen. Schlichte aber architektonisch hochwertige Räume in Holzbau, innovativer und gleichzeitig in der Tradition des Wohnens verwurzelter Low-Tech, alte und neue Bauten in Mitten eines verdichteten Freiraums, werden in einem klaren Regelwerk festgehalten und bereichert durch verschiedenste Wohnformen, Gewerbe, Kunst und Kultur. Die Planung und Realisation für die erste Etappe bis Ende 2023 und die zweite

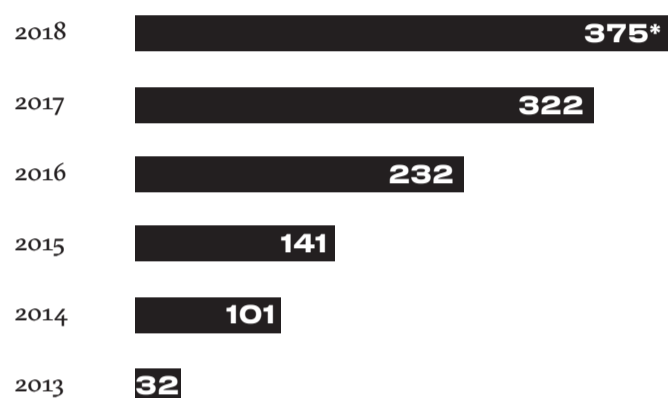
Etappe bis Ende 2025 möchten wir für Wohnwerk mit grossem Engagement und Dankbarkeit begleiten können. Mein herzlicher Dank geht an die Delegierten Angelika Juppier, Björn Schaub und das Team der KIL-Geschäftsstelle, an den Verwaltungsrat, die kompetenten und für unsere Anliegen offenen Fach- und Sachjuristen und die interessierten Genoss*innen.

Am 22. September 2018 konnten wir die Teiggi feierlich eröffnen. Nun als «echter» Präsident entschied ich mich, für die Eröffnung die violette, gestreifte Krawatte vom Rugby Club Eindhoven/PSV aus meiner Heimatstadt zu tragen. Wie die bunt gestreiften Farben der traditionellen Rugbyclubs, so sehe ich die Teiggi Bewohner*innen und Gewerbler*innen in ihrer grossen Verschiedenheit, Alter und Herkunft. Ich realisiere mit Freude, dass das Leben nun in diese gebaute Utopie wirklich eingezogen ist. So möchte ich an dieser Stelle allen Involvierten und insbesondere unseren Genoss*innen, der Geschäftsstelle und den Vorstandskolleg*innen ganz herzlich danken für ihr Engagement, die Planung und Realisierung der Teiggi als Teil des neuen Herzens der Stadt Kriens. Ein grosses Dankeschön auch für das Pensionskassen-, Genossenschafts- und Depositenkapital, das uns dafür zur Verfügung gestellt wurde. Und allen, die sich entschieden haben in der Teiggi zu wohnen und zu werken für das entgegengebrachte Vertrauen.

Harry van der Meijs, Präsident

GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDER ENTWICKLUNG



*Davon wohnen 111 Mitglieder in der Teiggi

VORSTAND

An der Generalversammlung im Mai wurden Katrin Burri, Daniel Furrer und Marius Graber neu in den Vorstand gewählt. Mathias Andermatt trat zurück, ebenso Barbara Bitterli, welche sich auf ihre Funktion als Geschäftsführerin konzentriert. Mit ihnen besteht der Vorstand neu aus acht Personen mit Harry van der Meijs als Präsidenten, Angelika Juppieri, Stéphane Beuchat, Björn Schaub und Raphael Zingg. Der Vorstand tagte alle vier bis sechs Wochen. Im Rhythmus von zwei Wochen fand eine Ausschuss-Sitzung mit Harry van der Meijs, Raphael Zingg und der Geschäftsführerin Barbara Bitterli statt.

GESCHÄFTSSTELLE

Anfangs Juli zog die Geschäftsstelle von der Industriestrasse in die Teiggi um. Die Domiziladresse bleibt weiterhin an der Industriestrasse 17 in Luzern. Die Geschäftsstelle wurde von Barbara Bitterli als Geschäftsführerin mit einem 80%- und Simone Blank als Assistenz der Geschäftsstelle mit einem 50%-Pensum geleitet. Seit September ist zudem Martina Irniger im Bereich Buchhaltung und Bewirtschaftung in einem 20%-Pensum tätig.

Die Hauptaufgaben in diesem Jahr waren die Erstvermietung mit dem Ziel der Vollvermietung bis Ende Jahr, anfangs Baustellen- und danach Wohnungsbesichtigungen, Planung der Einzugs- und Umzugsphase, Vertragswesen, Übergabe der Objekte an die Mieter*innen und die Finanzierung des Kaufs der Gebäude an der Degenstrasse 1 und 3.

KAUF DER ERSTEN GEBÄUDE

Mit dem Kauf der Gebäude an der Degenstrasse 1 und 3 per 14. August 2018 wurde Wohnwerk Eigentümerin der beiden ersten eigenen Häuser: Die Degenstrasse 1 besteht aus fünf Duplex-Wohnungen, einer 1½-Zimmer-Wohnung sowie drei Ateliers und dem Gemeinschaftsraum. Das angrenzende Gewerbehause an der Degenstrasse 3 beinhaltet 13 Ateliers verteilt auf drei Etagen.

Für die Finanzierung konnte mit der Luzerner Kantonalbank eine vertrauenswürdige Partnerin gefunden werden. Der



Der Vorstand (von links nach rechts)

Marius Graber, Raphael Zingg, Daniel Furrer, Angelika Juppieri, Björn Schaub, Katrin Burri, Harry van der Meijs, Stéphane Beuchat

Vorstand hat sich beim Abschluss der Hypotheken auf eine Verteilung von 1/3 kurz- und 2/3 langfristigen Laufzeiten entschieden.

Ein Teil der Hypothek soll im Frühling 2019 durch eine günstige Anleihe der Emissionszentrale EGW (ein Instrument zur Finanzierung von Liegenschaften gemeinnütziger Wohnungsträger) abgelöst werden. Der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz kann gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen gewähren. Dafür wurde mit dem Wohnbauförderungsgesetz 2003 der «Fonds de Roulement» eingeführt. Aus diesem, sowie aus dem «Solifonds», hat Wohnwerk für den Kauf des Gebäudes an der Degenstrasse 1 ein günstiges Darlehen in der Höhe von 300 000 Franken erhalten. Wir bedanken uns herzlich für die Unterstützung.

GLOBAL- MIETVERTRAG

Die Teiggi wurde mit Geldern der Stiftung Abendrot gebaut und vorfinanziert. Die Gebäude der Schachenstrasse 15A und 15B sowie die Tiefgarage sind weiterhin im Eigentum der Stiftung Abendrot. Ab dem 1. August 2018 mietet Wohnwerk diese global und bewirtschaftet sie in eigener Regie und Verantwortung. Wohnwerk ist verpflichtet, die Mietobjekte ausschliesslich für genossenschaftliches Wohnen und Arbeiten gemäss den Statuten von Wohnwerk zu nutzen.

DEPOSITENKASSE

Die Depositenkasse ist ein wichtiger Pfeiler für die Realisierung unserer Projekte. 2018 konnten weitere Konten eröffnet und bestehende Verträge verlängert werden. Insgesamt liegen auf der

Wohnwerk-Depositenkasse Einlagen in der Höhe von 564 000 Franken von insgesamt 30 Einleger*innen. Gerade auch im Hinblick auf die Finanzierung des Projekts an der Industriestrasse ist Wohnwerk weiterhin auf der Suche nach Geldern. Eine Einlage in die Depositenkasse wird gut verzinst und stellt daher für Sie eine attraktive Geldanlage dar. Gleichzeitig unterstützen Sie mit einer Einlage das Wohnwerk bei der Realisierung von innovativen und nachhaltigen Gewerbe- und Wohnprojekten.

GENERAL- VERSAMMLUNG 2018

Die fünfte Wohnwerk Generalversammlung fand am 15. Mai 2018 in der Teiggi statt und erfreute sich einer grossen Resonanz: Anwesend waren 73 Genossenschaftler*innen, etliche an einer Mitgliedschaft interessierte Personen und viele Gäste von Partnerinstitutionen.

Neben dem Jahresrückblick, Informationen über Aktualitäten, Erläuterung und Genehmigung der Jahresrechnung, wurden die neuen Vorstandsmitglieder Katrin Burri, Daniel Furrer und Marius Graber gewählt und die zurücktretenden Barbara Bitterli und Matthias Andermatt verdankt. Das Reglement zum Solidaritätsfond wird diskutiert und verabschiedet: Die Genossenschaft öffnet einen Fonds für die Teiggi Bewohner*innen, aus dem in Notlagen Überbrückungshilfen ausgerichtet oder in Einzelfällen das Pflichtanteilkapital reduziert werden kann. Der Fonds soll zur sozialen Durchmischung beitragen. Weiter wurde ein Übergangsreglement zur Siedlungsorganisation in der Teiggi erlassen. So wird vorerst für ein Jahr ein Siedlungsrat gewählt, der mitunter die Aufgabe hat, Vorschläge für die zukünftige Organisation innerhalb der Teiggi-Gemeinschaft zu erarbeiten. Anschliessend Apéro, organisiert von Marcello.

PROJEKTE

WOHNWERK TEIGGI

DAS ERSTE WOHNWERK

Am 1. August 2018 zogen die ersten Bewohner*innen in die Teiggi und begannen die Siedlung zu beleben. Nach und nach konnten die 89 Mietobjekte sowie die 17 Wohnungen und sechs Ateliers im Stockwerkeigentum den Bewohner*innen übergeben werden – einen Monat früher als ursprünglich geplant. Die Bewohner*innen zeigten viel Lust das neue Umfeld zu gestalten, die vielen Kinder entdeckten ihr neues Revier, neue Kontakte entstanden. Bei Einzugsbeginn waren 80% der Wohnungen vermietet, bis Ende Jahr konnte die Vollvermietung bis auf zwei Wohn-Ateliers erreicht werden. Die Gewerberäume waren von Anfang an komplett vermietet. In der Teiggi wohnen etwas über 160 Personen. Um die 70 Personen haben ihren Arbeits- oder Atelierplatz dort, davon wohnt rund ein Drittel in der Siedlung.

ERÖFFNUNGSFEST

Bei strahlendem Sonnenschein wurde die Teiggi am Samstag, 22. September 2018 feierlich eröffnet. Das Interesse am ersten Wohnwerk war überwältigend: Freunde und Bekannte, Interessierte sowie viele Krienser*innen liessen es sich nicht nehmen, die neue Siedlung zu besuchen. Der Innenhof der Teiggi war zeitweise gestossen voll. Geschätzte 5000 Besucher*innen haben es sich nicht entgehen lassen auf einem Rundgang die Siedlung kennen zu lernen, einen Blick in die letzten freien Wohnungen zu werfen und die verschiedenen Gewerbebetriebe zu entdecken. Das Eröffnungsfest startete mit einem offiziellen Festakt am Morgen und endete mit einem Konzert auf der Dachterrasse.

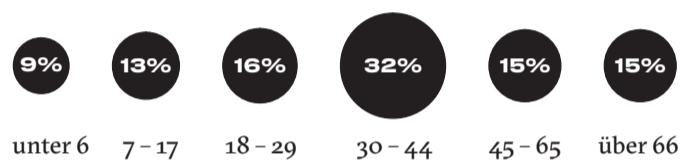
VOM BAUEN ZUM NUTZEN

Im Januar noch Baustelle, im Sommer die bezugsbereiten Gebäude, im Herbst die ersten Erfahrungen mit dem Bau und dem Zusammenleben. Vor dem Erstbezug wurde bei der Abnahme jede einzelne Wohnung auf Mängel begutachtet. Viele Kleinigkeiten konnten in den zwei Wochen bis zur Übergabe behoben werden, sodass alle Wohnungen termingerecht bezogen werden konnten. Nach dem Einzug kamen erste Erfahrungen und Rückmeldungen der Bewohner*innen dazu. Einstellungen bei den technischen Anlagen wie Heizung, Lüftung, Sanitär und der Aussenbeleuchtung konnten nachjustiert werden und Fenster wurden präziser eingestellt. Fehler bei den Treppen in den Wohn-Ateliers kamen zu Tage. Teils konnten diese einfach behoben werden, gewisse brauchen genauere Abklärungen und

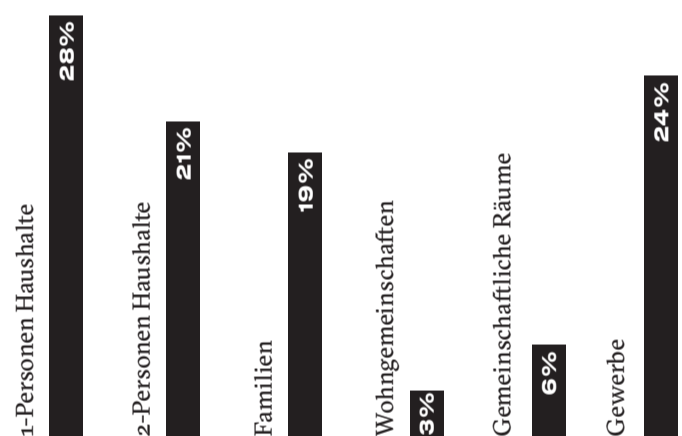
Zeit. Die Qualität des Betons in Sicht, der Ausbaustandard und die Ausgestaltung der Küchen sorgten für Diskussionen und geben wertvolle Hinweise für das nächste Projekt an der Industriestrasse.

WER WOHT IN DER TEIGGI?

WIE ALT SIND DIE TEIGGI-BEWOHNER*INNEN?



OBJEKTNUTZUNG IN DER TEIGGI*



* Stand Dezember 2018 (Total 163 Bewohner*innen, Total 112 Objekte, 89 in Genossenschaftsbesitz, 23 im Stockwerkeigentum)

FEUCHTIGKEIT IM GEBÄUDE D1

Feuchtigkeitsprobleme im kernsanierten Altbau an der Degenstrasse 1 ziehen eine grosse Sanierung nach sich. Betroffen sind in unterschiedlichem Masse drei Gewerbe-Ateliers, fünf Familien- und ein Single-Haushalt. Die Firma Anliker, die den Umbau des Gebäudes als Totalunternehmer durchgeführt hat, nimmt sich mit einem neuen Projektleiter der Schadensbehebung sehr gründlich an. Die Sache zeigt sich sehr komplex, sodass bis Redaktionsschluss weder die Ursachen noch die Verantwortung abschliessend geklärt waren. Die Sanierung wird voraussichtlich bis im Spätsommer/Herbst 2019 dauern. Während der Sanierung müssen die Bewohner*innen zwischenzeitlich die Wohnung verlassen. Glück im Unglück: Die letzten freien Objekte können für die Übergangszeit als Ersatzwohnungen genutzt werden, sodass die meisten Familien in der Siedlung bleiben können. Die Sanierung erfordert einen grossen Zusatzaufwand für die betroffenen Mieter*innen, die Geschäftsstelle und den Vorstand.

GEWERBE

In der Teiggi wird nicht nur gewohnt, sondern auch gewerkt: Ein guter Mix aus verschiedenen Gewerbetreibenden bereichert und belebt die Teiggi als Siedlung sowie auch das Krienser

Zentrum. Neben der Bierbrauerei, der Pizzeria, dem Buchladen und dem Coiffeur gibt es in der Teiggi unter anderem auch ein Polsterei-Atelier, eine Kita, zwei Fitness-Angebote, einen Weinhändler, eine Food-Fotografin, eine Schreinerei, eine Innenarchitektin, eine Kinesiologie-Praxis und ein Foto-Atelier. Mit der Kommunikations-Agentur Planet konnte ein Mieter für die grosse Atelierfläche im D3 gefunden werden. Zusammen mit der Ateliergemeinschaft Fusilli, zu der sich mehrere Kreative zusammengeschlossen haben, mieten sie den ersten Stock des sanierten Altbaus an der Degenstrasse 3.

SIEDLUNGSLEBEN

Es läuft viel in der Teiggi: Filmvorführungen, Lesungen, Winterbesuche, Adventssingen, Yoga-Stunden, Briobahn-Nachmittage um nur ein paar aufzuzählen. Die Siedlungswerkstatt und der Gemeinschaftsraum werden rege genutzt. Auch der Siedlungsrat hat seine Arbeit aufgenommen. Er besteht derzeit aus acht Personen und nimmt sich dem Thema Siedlungsleben an. Zusammen mit dem Vorstand entwirft er eine geeignete Organisationsform, welche an der Genossenschafts Generalversammlung 2019 genehmigt werden soll. Interessengruppen kümmern sich um den Gemeinschaftsraum, die Werkstatt oder den Aussenraum. Die Koop Teiggi organisiert den gemeinsamen Einkauf von ökologisch und fair produzierten Lebensmitteln. Eine Gruppe führt auch die Tradition der Pata-Sugo-Anlässe weiter: Am 15. des Monats findet regelmässig ein gemeinsamer Teiggi-Anlass statt. Zudem entsteht die Gruppe Kinderpartizipation mit dem Ziel, den Kindern in der Teiggi eine Stimme zu geben.

EIGENER STROM

Die Solaranlage auf den Dächern der Teiggi hat eine Maximalleistung von 90 kWp. Im ersten Halbjahr wurden 72% des produzierten Stroms in der Teiggi selber verbraucht und deckte 32% der elektrischen Energie, welche die Siedlung benötigt. Über den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) erhalten die Bewohner*innen und Gewerbetreibenden so ihren eigenen Solarstrom zu einem günstigeren Preis, als wenn dieser über einen öffentlichen Anbieter bezogen werden müsste. Eine intelligente Steuerung regelt, dass auch bei Produktionsspitzen möglichst viel Strom intern verwendet werden kann. In die Solaranlage und die Regelungselektronik hat Wohnwerk rund 250 000 Franken investiert. Der Verbrauch von Wasser, Strom und Heizenergie wird digital ermittelt, die Auswertung der Daten und die Erstellung der Abrechnung erfolgt zentral bei einem externen Dienstleister.

AUSSTRAHLUNG

Die Teiggi hat eine Ausstrahlung weit über die Kantonsgrenze hinaus und zieht das Interesse der Medien auf sich. Das Projekt wie auch Gewerbetreibende waren breit in den regionalen Radio, Print- und Online-Medien vertreten. Auch nationale Bau- und Wohnmagazine berichteten über das Wohnwerk Teiggi. Die Berichte sind auf der Teiggi-Webseite einsehbar. Das Interesse hält auch nach dem Erstbezug an und wir führen regelmässig unterschiedlichste Interessensgruppen durch die Siedlung.

Herausgeberin Baugenossenschaft
Wohnwerk Luzern
Redaktion Vorstand und Geschäftsstelle
Gestaltung Sina, atelierfürgestaltung.ch
Druck Druckerei Ebikon
Auflage 700 Exemplare

Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
Industriestrasse 17
6005 Luzern
Telefon 041 361 28 30
info@wohnwerk-luzern.ch
wohnwerk-luzern.ch

BAUGENOSSENSCHAFT
WOHNWERK
LUZERN

WOHN- WERK INDUSTRIE- STRASSE

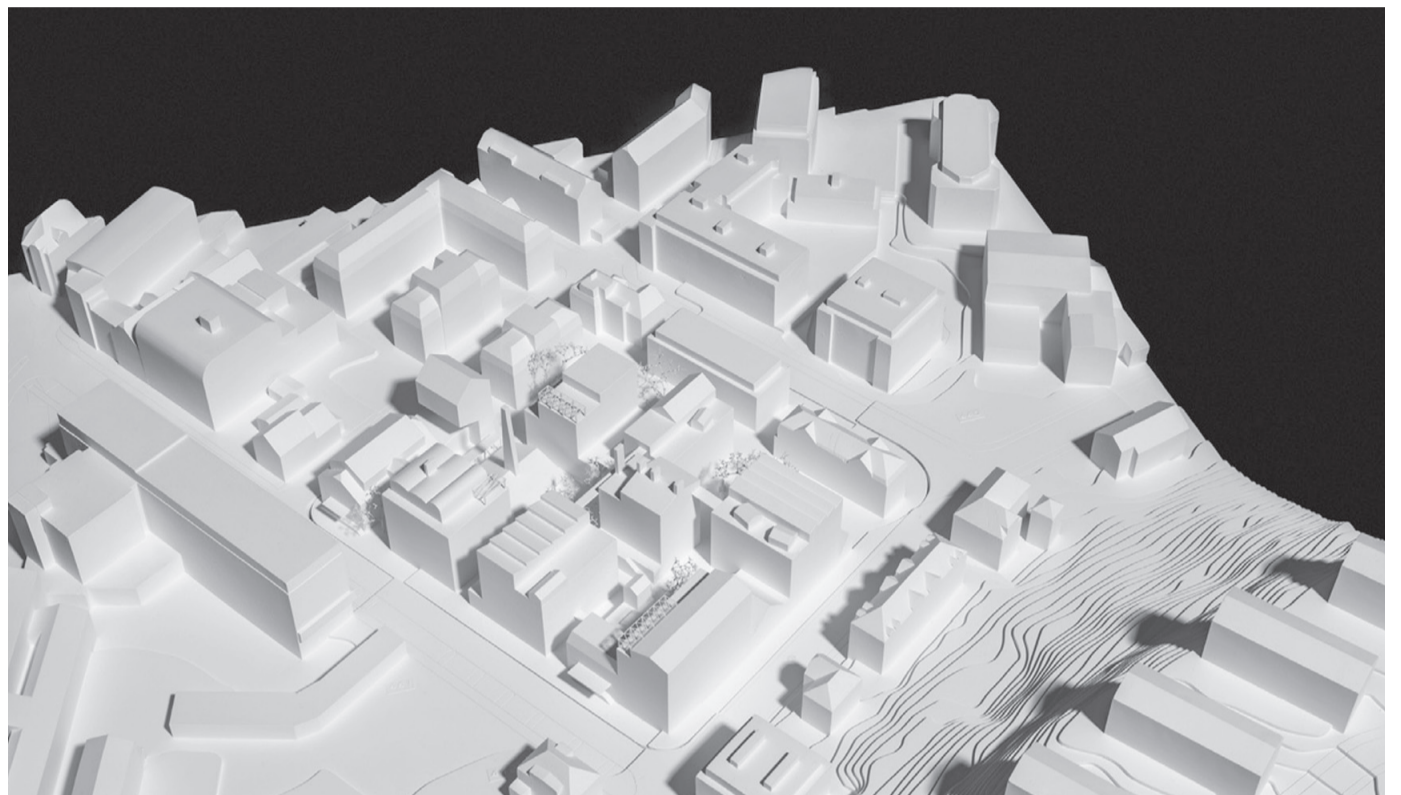
DAS PROJEKT

Um die Industriestrasse entsteht ein neues Stück Stadt. Die von der Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) geplante Überbauung auf dem Industriestraszen-Areal ist der Auftakt dazu. Der Genossenschaftsverband von fünf gemeinnützigen Baugenossenschaften (abl, GWI, LBG, Wogeno und Wohnwerk) wurde zu diesem Zweck 2016 gegründet. Die neue Überbauung wird nicht nur einen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung, sondern insbesondere auch einen Beitrag zur ökologisch als auch sozial nachhaltigen Entwicklung Luzerns leisten. Ein belebtes, vielfältiges und kreatives Neben- und Miteinander von Gewerbe, Wohnen und Kultur soll im Kontext mit der geplanten Überbauung auf dem benachbarten ewl-Areal, dem nahen Steghof und dem Rösslimatt-Areal entstehen. Das Projekt ist geprägt von der Vielfalt, der Individualität und der Lebendigkeit, die bereits heute das Areal prägen, und wird diese aufnehmen und weiterentwickeln. Dies geschieht in einem partizipativen Prozess – unterstützt durch die KIL.

Die Überbauung an der Industriestrasse stellt ein zentrales Projekt für Wohnwerk dar. Bereits 2006 präsentierte die Genossenschaft zusammen mit der abl dem Stadtrat Luzern ein erstes Konzept für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers. Mit dem Engagement an der Industriestrasse verbindet die Genossenschaft Wohnwerk Luzern ihr grundsätzliches Anliegen, Projekte für ein Miteinander von Wohnen und Werken zu realisieren und Konzepte mit Pioniergeist weiter zu entwickeln.

WAS 2018 GESCHAH

Mit dem ambitionierten Anspruch, eine innovative und exemplarische Überbauung zu realisieren, wurde im Jahr 2017 ein zweistufiger Projektwettbewerb ausgeschrieben. Im Frühling 2018 fand die halböffentliche Jurierung im «Roten Haus» auf dem ewl-Areal statt. Dabei erhielt die Arbeitsgemeinschaft Rolf Mühlethaler und Christoph Schläppi für ihr Projekt «mon oncle» den ersten Preis im Bereich Städtebau und auch die Empfehlung zur Weiterbearbeitung für den Bereich «Gebäudetypologie» zusammen mit den Projekten INDU (ro.ma.architekten, Luzern) und Ludoville (toblergmür Architekten, Luzern/Zürich). Das Projekt «mon oncle» überzeugte die Jury wegen der hohen Aussenraumqualitäten, dem Zusammenspiel von Bestehendem und Neuem sowie den abwechslungsreichen Nutzungs- und Raumfolgen. Insbesondere die Kleinräumigkeit und Durchlässigkeit bietet aus Sicht der Jury die Chance einer stimmigen Einbindung des Industriestraszenareals in das bestehende Umfeld.



Modell «mon oncle» vom Süden her gesehen.

Auf Basis des Juryentscheides einigten sich die fünf Genossenschaften darauf, wer mit welchem Architekturbüro welches Gebäude umsetzt. Wohnwerk wird zusammen mit dem Berner Architektur-Team um Rolf Mühlethaler und Christoph Schläppi die Umnutzung und Erweiterung zweier bestehender Gebäude (ww2, ww3) sowie einen Neubau (ww1) realisieren.



Zuteilung der Genossenschaften in der Überbauung Industriestrasse
abl Allgemeine Baugenossenschaft Luzern
gwi Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse
lbg Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribtschen Luzern
wogeno Wogeno Luzern
ww Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern

AUSBLICK

Die Kooperation Industriestrasse Luzern sorgt zusammen mit den fünf Genossenschaften für eine phasengerechte Form der Mitsprache. Teilhabe ist ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Stadtentwicklung. Der Beginn der Dialogphase wurde im September 2018 eingeläutet. Neben der Möglichkeit die Wettbewerbsprojekte besser kennen zu lernen, stand für alle interessierten Genossenschaftler*innen die Information zum Kinderprojekt und die weitere Gestaltung der Dialogphase im Zentrum. Seitdem haben bereits zwei weitere Veranstaltungen stattgefunden: Dialog #1 zum Thema «Aussenraum» und eine ganztägige Klausur mit der Verwaltung und den Delegierten zum Thema «Strukturen». Hierbei wurden auch die unterschiedlichen Genossenschaftskulturen und -anliegen thematisiert.

Der Dialog #2 «Klima & 2000-Watt-Gesellschaft» und der Dialog #3 «Nachbarschaft» werden im Frühling 2019 stattfinden. Im Interesse einer guten Durchmischung unterschiedlicher Angebote an Wohnen, Arbeiten und Kultur fördert die Kooperation den Dialog mit der Nachbarschaft, den beteiligten Wohnbaugenossenschaften sowie mit öffentlichen und privaten Partnern.

Wohnwerk wird in einem nächsten Schritt die Anforderungen an die jeweiligen Gebäude konkretisieren – eine anspruchsvolle aber auch spannende Aufgabe. Dabei liegt der Fokus auf molekularen (verschieden schaltbaren) Wohnungen und speziellen Wohnformen, wie etwa Clusterwohnen und Wohn-Ateliers. Nach aktuellem Stand wird Wohnwerk mit zwei Umbauprojekten und einem Neubau ca. 2 650 m² Wohnraum und ca. 700 m² Gewerberaum realisieren und so versuchen vielfältige Gewerbe- und Arbeitsformen möglich zu machen. Der Neubau an der Industriestrasse und ein Umbau im Innenhof werden voraussichtlich in der ersten Bauphase bis Ende 2023 fertig gestellt sein. Der zweite Umbau an der Industriestrasse, wird voraussichtlich in der zweiten Etappe bis Ende 2025 realisiert.

JAHRESRECHNUNG 2018

BILANZ PER 31.12.2018

AKTIVEN	31.12.18	31.12.17
UMLAUFVERMÖGEN		
Kasse	215.20	7.45
LUKB Kontokorrent Genossenschaft	275 490.94	246 541.47
Forderungen Mieter	11 247.25	2 160.00
Diverse Forderungen	121 512.91	5 680.82
Delkrede	0.00	- 5 000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	9 553.20	4 431.60
Total Umlaufvermögen	418 019.50	253 821.34
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen, Wertschriften	107 000.00	107 000.00
Depositenkasse	600 355.75	1 015 829.30
Mobiliar	4 900.00	0.00
PV-Anlage (2017 Baukonto)	170 500.00	30 697.65
Immobilien	6 961 900.00	0.00
Projekte	0.00	123 149.24
Baurecht Industriestrasse (Einmalzahlung)	1 945 000.00	1 945 000.00
Total Anlagevermögen	9 789 655.75	3 221 676.19
TOTAL AKTIVEN	10 207 675.25	3 475 497.53

ERFOLGSRECHNUNG 1.1.2018 – 31.12.2018

	2018	2017
Mietertrag aus eigenen Liegenschaften	116 251.30	0.00
Mietertrag aus Globalmiete	400 009.00	0.00
Mietertrag aus Bauwischennutzung	30 125.36	82 532.29
Erlös aus Vermarktung	55 629.65	27 063.25
Diverse Einnahmen	43 814.25	20 078.00
Betrieblicher Gesamtertrag	645 829.56	129 673.54
Globalmiete	- 313 265.00	0.00
Erneuerungsfondseinlage	- 20 600.00	0.00
Einlage Rückstellungen Globalmiete	- 59 000.00	0.00
Liegenschaftsunterhalt	- 7 211.15	- 12 894.30
Honorare	- 10 547.85	- 8 884.25
Personalaufwand	- 139 218.82	- 77 323.65
Vorstandsentschädigung	- 9 625.00	- 9 200.00
Betriebsnotwendige Ausbildung	- 9 260.30	- 8 555.00
Verwaltungsaufwand	- 28 984.56	- 23 647.10
übriger Betriebsaufwand	- 11 918.40	0.00
Öffentlichkeitsarbeit/Werbeaufwand	- 6 165.80	- 10 006.55
Abschreibungen	- 31 031.30	0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, a.o. Erfolg und Steuern	- 998.62	- 20 837.31
Finanzerfolg	- 21 954.34	13 510.34
Ausserordentlicher Erfolg einmalig und periodenfremd	41 463.60	4 185.50
Steuern	- 4 000.00	- 285.80
Jahreserfolg (+ Gewinn/- Verlust)	14 510.64	- 3 427.27

PASSIVEN	31.12.18	31.12.17
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten	49 829.97	4 400.00
Kurzfristiges verzinsliches Fremdkapital	228 480.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	227 147.40	106 739.99
Kurzfristige Rückstellungen Risiko Gebäude	37 000.00	37 000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	542 457.37	148 139.99
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		
Depositenkasse Wohnwerk	470 500.00	611 748.20
Darlehen/Hypotheken	7 180 520.00	1 945 000.00
Zweckgebundene Projektmittel	24 062.00	58 000.00
Rückstellungen	151 000.00	125 000.00
Erneuerungsfonds	20 600.00	0.00
Solidaritätsfonds	6 580.90	0.00
Total langfristiges Fremdkapital	7 853 262.90	2 739 748.20

EIGENKAPITAL		
Genossenschaftskapital Mitglieder	393 000.00	340 000.00
Genossenschaftskapital wohnungsgebunden	1 410 835.00	254 000.00
Gewinn- oder Verlustvortrag	- 6 390.66	- 2 963.39
Jahreserfolg (+ Gewinn/- Verlust)	14 510.64	- 3 427.27
Total Eigenkapital	1 811 954.98	587 609.34
TOTAL PASSIVEN	10 207 675.25	3 475 497.53

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG NACH OR 959 C

ANGEWANDTE GRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Einlagen in die Depositenkasse werden – selbst wenn die vertragliche Laufzeit weniger als ein Jahr beträgt – als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten (Fremdkapital) abgebildet. Die Zahlen des Vorjahres zu den nachfolgenden Angaben und Aufschlüsselungen werden nur teilweise detailliert dargestellt.

WEITERE ANGABEN

Name, Rechtsform und Sitz
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern
(CH-100.5.796.674-6), Genossenschaft, Luzern

Anzahl Vollzeitstellen
Im Jahresdurchschnitt in beiden Jahren nicht über 10

Eventualverpflichtungen keine

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag keine

ANGABEN, AUFSCHLÜSSELUNGEN ZU POSITIONEN DER JAHRESRECHNUNG

	2018	2017
FINANZANLAGEN, WERTSCHRIFTEN		
Anteilschein abl (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern)	1 000	1 000
Anteilschein GWI	1 000	1 000
(Gemeinn. Wohnbaugen. Industriestrasse Luzern)		
Anteilschein EGW	5 000	5 000
(Emissionszentrale für gemeinn. Wohnbauträger)		
Anteilscheine Kooperation Industriestrasse	100 000	100 000
Total Finanzanlagen, Wertschriften	107 000	107 000
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten für Dienstleistungen	25 048	0
Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter/Mieter	12 004	4 400
Verbindlichkeiten ggü. Sozialversicherungen	12 778	0
Total Projekte	49 830	4 400

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		
Pata Sugo	0	3 010
Vermarktung Teiggi	0	55 630
Erstvermietung Teiggi	0	22 823
Sammelkonto Mieter	104 245	0
Sammelkonto Akonto Heiz- und Nebenkosten	65 122	0
Transitorische Passiven	57 780	25 277
Total Passive Rechnungsabgrenzung	227 147	106 740

	1.1.2018	Einlage	Entnahme	31.12.18
FONDS				
Erneuerungsfonds	0	20 600	0	20 600
Solidaritätsfonds	0	6 581	0	6 581
Total Fonds	0	27 181	0	27 181

RÜCKSTELLUNGEN				
kurzfristige Rückstellungen	37 000	0	0	37 000
Genossenschaft				
Rückstellungen Unterhalt	0	59 000	0	59 000
Globalmiete (langfristig)				
langfristige Rückstellungen	125 000	0	33 000	92 000
Genossenschaft				
Total Rückstellungen	162 000	59 000	33 000	188 000

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
cooperatives d'habitation suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei comitanti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkte Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürch, 08.02.2019

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Gian-Marco Huber
Leitender Revisor

Robert Schwarzenbach
Leiter Finanzen

AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER UND PERIODENFREMDER ERFOLG

Korrektur Abgrenzung Steuern	0	3 538
Korrektur Forderungen	- 468	0
Ausbuchung Verbindlichkeiten	4 400	649
Korrektur Buchung Vorjahr	4 532	0
Auflösung Rückstellungen	33 000	0
Total ausserordentlicher, einmaliger und periodenfremder Erfolg	41 464	4 186

BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	6 961 900	0
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	4 370 000	0
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	4 370 000	0
in Anspruch genommene Kredite	4 370 000	0

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Gewinn-/Verlustvortrag	- 6 391	- 2 963
Jahresgewinn	14 511	- 3 427
der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	8 120	- 6 391

DER VORSTAND BEANTRAGT DER GENERALVERSAMMLUNG FOLGENDE GEWINNVERWENDUNG:

Vortrag auf neue Rechnung	8 120	- 6 391
---------------------------	-------	---------