

Luzern, 26. Juni 2025

Generalversammlung 2025

Protokoll

19.00 – 20.15 Uhr

Industriestrasse 15, Luzern

1. Begrüssung

SBe

Stéphane Beuchat eröffnet die 12. Generalversammlung (GV) um 19.00 Uhr und übernimmt den Vorsitz. Die Versammlung findet an der Industriestrasse 15, in 6005 Luzern, statt, in den Räumlichkeiten der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern. Stéphane Beuchat begrüsst die Anwesenden und entschuldigt die Vorstandsmitglieder Angelika Juppieri und Dominic Jurt. Ein besonderer Willkommensgruss gilt:

- Caroline Rey und Beat Lichtsteiner, Mitglieder der Solidaritätskommission
- Rita Überschlag und Javier Herguedas, Mitglieder der Baukommission Wohnwerk Industriestrasse.
- Jonas Krummenacher, Notar, der im Rahmen der Statutenrevision anwesend ist
- Daniel Gähwiler, Co-Geschäftsleiter des Mieterinnen und Mieterverbandes
- Harry van der Meijs, Gründer
- Nicole Wyss, ehemalige Verwaltungsvertretung

Anschliessend stellt der Vorsitzende, Stéphane Beuchat, fest:

- dass die Einladung zur Generalversammlung frist- und formgerecht gemäss Statuten und Gesetz erfolgt ist;
- dass die Versammlung verhandlungs- und beschlussfähig ist;
- dass 40 stimmberechtigte Personen anwesend sind; jede stimmberechtigte Person hat eine Stimme;
- dass keine Anträge von Genossenschafter:innen eingegangen sind;
- dass zudem wegen der vorgesehenen Statutenänderung (Traktandum 6) Rechtsanwalt und Notar Jonas Krummenacher anwesend ist; er wird die Beschlüsse der Generalversammlung zu Traktandum 6 mit separatem Protokoll beurkunden;



- der Vorsitzende bestimmt für das ordentliche Protokoll Angela Meier (Geschäftsführerin) als Protokollführerin;
- dass die vorliegende Traktandenliste mit folgender Änderung angenommen wird: Traktandum 5.4 «Wahl der Revisionsstelle» entfällt, da die Amtsdauer der Revisionsstelle zwei Jahre beträgt (Statuten Art. 21.1). Die aktuelle Revisionsstelle wurde zuletzt an der Generalversammlung 2024 neu gewählt;
- dass keine Einwendungen zu diesen Feststellungen erfolgten.

2. Wahl der Stimmenzähler:innen und Protokollführung **SBe**

Rita Überschlag und Markus Christen werden als Stimmenzähler:in vorgeschlagen, Angela Meier als Protokollführerin, alle drei werden gewählt mit:

JA-Stimmen: 40

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Stéphane Beuchat informiert, dass die Stimmberechtigten mittels der am Eingang verteilten Ausgleichshölzchen abstimmen können. Er erwähnt, dass wir uns beim Projekt Wohnwerk Industriestrasse bewusst dafür entschieden haben, an Bestandesbauten festzuhalten, statt alles neu zu machen. Das bedeutet auch, mit Unebenheiten umzugehen – im wörtlichen wie im übertragenen Sinn. Die Ausgleichshölzer, die wir an der heutigen GV als Stimmausweise verwenden, stehen symbolisch genau dafür: Sie sind im Altbau notwendig, weil eben nicht alles perfekt gerade ist – ganz im Gegensatz zum Neubau.

3. Genehmigung des Protokolls der 11. GV vom 13. Juni 2025 **SBe**

Das Protokoll der 11. GV vom 13. Juni 2025 wurde den Mitgliedern online zur Verfügung gestellt.

Beschluss: Die Stimmberechtigten genehmigen es einstimmig, bei einer Enthaltung.

4. Jahresbericht 2024 **RZ**

Der Jahresbericht wurde fristgerecht allen Mitgliedern zugestellt. Raphael Zingg erläutert die wichtigsten Punkte aus dem letzten Jahr.

In der Teiggi hat sich im vergangenen Jahr viel Spannendes ereignet, begleitet von kleineren und grösseren Veränderungen. Lang gehegte Wünsche konnten realisiert werden: So



wurden die Wiesen verbessert, der Grillplatz aufgewertet, zusätzliche Pflanzenkisten platziert und die Pizzeria «Da Marcello» barrierefrei zugänglich gemacht. Zudem konnte mit externer Moderation ein Dialog zur gemeinsamen Nutzung des Aussenraums angestossen werden. Daraus entstand die AG Zusammenleben.

Die IG Pata Sugo hat neue Veranstaltungen für Neuzuzüger:innen initiiert, um sie aktiv ins Leben der Teiggi-Gemeinschaft einzubinden. Besonders erfreulich ist, dass diese Initiativen und das Engagement direkt aus der Bewohnerschaft kommen und das Zusammenleben eigenständig weiterentwickelt und gestaltet wird. Den Bewohner:innen der Teiggi gilt an dieser Stelle ein grosser Dank.

Auch an der Industriestrasse ging es zügig voran: Nach langjähriger Planungszeit nahm das Projekt im letzten Jahr deutlich an Fahrt auf. Der Spatenstich ist Anfang 2024 erfolgt. Zu den wichtigsten Meilensteinen im Berichtsjahr zählen der erfolgreiche Erwerb des Baurechts sowie der Umzug der Geschäftsstelle an die Industriestrasse. Die Baukommission beschäftigte sich mit dem Abschluss der Ausschreibungsverfahren. Im Zuge einer organisatorischen Umstellung wurde die Projektleitung und Bauherrenvertretung neu extern vergeben – das Mandat liegt nun bei Andreas Haug von «in situ ag». Das Projekt stand im Jahr 2024 vor einigen Herausforderungen. Doch offene Fragen konnten geklärt werden, sodass nun Planungssicherheit besteht – Projekt und Finanzierung sind gesichert.

Der Mitgliederzuwachs setzt sich erfreulich fort. Auf Vorstandsebene stand die Erarbeitung einer übergeordneten Strategie im Fokus. Mehr dazu folgt unter Traktandum 11.

Die Generalversammlung genehmigt den Jahresbericht 2024 einstimmig.

5. Jahresrechnung 2024

RZ

Raphael Zingg stellt die Jahresrechnung 2024 vor, die allen Mitgliedern rechtzeitig zugestellt wurde.

Die Bilanz zeigt sich stabil. Auffällig ist einzig der Anstieg in der Position «Zuwachs Immobilien Industriestrasse» auf der Aktivseite. Diese wird sich in den Jahren 2025 und 2026 weiter erhöhen – auf voraussichtlich rund CHF 18.6 Mio.

Auf der Passivseite ist insbesondere das wachsende Fremdkapital zu vermerken, bestehend aus Bankdarlehen und Fördergeldern des Bundes.

Die Erfolgsrechnung bildet im Wesentlichen die Mieteinnahmen der Teiggi ab.

Die Finanzierungsbasis des Projekts Industriestrasse wird durch Raphael Zingg erläutert: Der Anteil an Eigenmitteln beträgt 20 %, das Fremdkapital macht 80 % aus.



Zudem erklärt Raphael Zingg den Unterschied zwischen dem internen Solidaritätsfonds Wohnwerk und dem Solifonds auf Bundesebene.

Der Jahresgewinn in der Höhe von rund CHF 95'000.– entspricht den Erwartungen.

5.1 Genehmigung der Jahresrechnung 2024 **RZ**

Die GV genehmigt die Jahresrechnung einstimmig.

5.2 Antrag zur Gewinnverwendung **RZ**

Der Vorstand beantragt folgende Gewinnverwendung:

| | | |
|--------------------------------------|-----|---------|
| Einlage in gesetzliche Reserve | CHF | 4'789 |
| 1.0 % Zins auf freies Anteilskapital | CHF | 12'855 |
| Vortrag auf neue Rechnung | CHF | 312'807 |

Beschluss: Die GV genehmigt den Antrag zur Gewinnverwendung einstimmig, bei einer Enthaltung.

5.3 Entlastung des Vorstandes **AM**

Der Revisionsbericht wurde allen Mitgliedern rechtzeitig versendet. Die GV erteilt dem Vorstand und dem Geschäftsführer die Decharge einstimmig, bei einer Enthaltung.

6 Teilrevision Statuten **RZ**

Raphael Zingg erläutert die vorgeschlagenen Änderungen der Statuten. Der Generalversammlung liegt ein Entwurf und die beantragte Änderung der neuen Statuten vor (Entwurf des Vorstands vom 17.03.2025 zuhanden der Generalversammlung).

Gemäss den aktuellen Statuten sieht Art. 25.2 Folgendes vor:

«Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem kantonalen Finanzdepartement (FD) und dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.»

Der entsprechende Vorprüfungsentscheid des Finanzdepartementes des Kantons Luzern sowie des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) liegt schriftlich vor.

Da die Statutenänderung gemäss den rechtlichen Vorgaben eine notarielle Beglaubigung erfordert, ist Notar Jonas Krummenacher bei diesem Traktandum anwesend.

Raphael Zingg erklärt, was die Teilrevision der Statuten beinhaltet und was Grund und Zweck der Teilrevision sei. Raphael Zingg nimmt Fragen entgegen und beantwortet diese.

Aus der Versammlung wird die Frage gestellt, ob die Höhe der Bearbeitungsgebühr (aktuell CHF 250.–) an der Generalversammlung festgelegt werden könne. Der Vorschlag



lautet, die Festsetzung aus pragmatischen Gründen in der Verantwortung des Vorstands zu belassen.

Die Generalversammlung stimmt über diesen Antrag ab.

Der Vorsitzende hält fest, dass die Generalversammlung mit

JA-Stimmen: 40

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Dem Antrag zustimmt und somit beschlossen hat, den Entwurf der neuen Statuten als Statuten der Genossenschaft in Kraft zu setzen. Das für die Statutenänderung erforderliche Quorum von 2/3 der abgegebenen Stimmen (Art. 888 Abs. 2 OR, Art. 18.4 der bisherigen Statuten) ist erfüllt.

7 Rücktritte

RZ

Raphael Zingg verdankt im Namen des Vorstandes die grosse Arbeit der letzten vier Jahre von Sandra Remund im Vorstand von Wohnwerk sowie in der Baukommission des Projekts Wohnwerk Industriestrasse.

8 Wahlen

AM

Wiederwahl Angelika Juppieri

Gemäss Statuten werden die Mitglieder des Vorstands alle drei Jahre gewählt. In diesem Jahr steht folgende Wiederwahl an:

Angelika Juppieri stellt sich zur Wiederwahl

Die Generalversammlung bestätigt die Wiederwahl von Angelika Juppieri einstimmig und mit einer Enthaltung.

Beschluss: Angelika Juppieri wird für eine weitere Amtsperiode von drei Jahren in den Vorstand gewählt.

Wahl von Roman Lenz

Zusätzlich stellt sich Roman Lenz neu für die Mitarbeit im Vorstand zur Verfügung. Die Generalversammlung wählt Roman Lenz einstimmig als neues Mitglied in den Vorstand.



Beschluss: Roman Lenz wird neu für eine Amtsperiode von drei Jahren in den Vorstand gewählt.

9 Anträge

AM

Es sind keine eingegangen.

10 Aktueller Projektstand Industriestrasse

AM

Angela Meier informiert über den aktuellen Stand des Bauprojekts an der Industriestrasse. Sie gibt einen Überblick über die organisatorischen Entwicklungen innerhalb der Kooperation, die personellen Veränderungen im Baumanagement sowie die Fortschritte auf der Baustelle.

Das Projekt befindet sich im Zeitplan. Die Finanzierung ist trotz baubedingter Mehrkosten sichergestellt. Parallel zur Bauphase laufen die Vorbereitungen für den späteren Betrieb, insbesondere im Hinblick auf Erstvermietung, Kommunikation und Informationsveranstaltungen.

Angela Meier verdankt abschliessend die engagierte Arbeit von Nicole Wyss im Verwaltungsrat der KIL während des vergangenen Jahres.

11 Strategie 2035

SBe

Stéphane Beuchat stellt die Strategie 2035 vor, die auf der Website öffentlich einsehbar ist. Diese wurde vom Vorstand in den vergangenen zwei Jahren erarbeitet, unter anderem konnten Genossenschafter:innen an Workshops partizipieren. Diese orientiert sich an zwölf zentralen Leitsätzen, welche auf den drei Dimensionen Gerechtigkeit, Zukunftsfähigkeit und Lebensqualität gründen. Diese Leitsätze dienen als Leitplanken der strategischen Ausrichtung der Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern. Da jedes Projekt individuelle Anforderungen und Rahmenbedingungen mit sich bringt, werden die Leitsätze und zugehörigen Kriterien nicht starr angewendet, sondern projektspezifisch priorisiert und gewichtet.

Im Anschluss an die Vorstellung findet eine offene Fragerunde statt. Dabei wird die Verwendung des Begriffs «besondere Bedürfnisse» thematisiert. Der Vorstand nimmt die Rückmeldung auf und wird sich damit befassen.



Kenntnisnahme: Die Generalversammlung nimmt die vorgestellte Strategie 2035 zustimmend zur Kenntnis.

10 Varia

SBe

Stéphane Beuchat weist darauf hin, dass das Baukommissionsmitglied Rita Überschlag aktuell im Untergeschoss im Rahmen der Ausstellung «*Werken Wirkung*» ihr Kunstschaffen präsentiert. Alle Anwesenden sind herzlich eingeladen, die Ausstellung im Anschluss an die GV zu besichtigen.

11 Abschliessende Feststellungen

SBe

Nachdem keine Wortmeldungen mehr erfolgen, schliesst der Vorsitzende die Generalversammlung Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern um 20.15 Uhr.

Protokollführerin
Angela Meier

Co-Präsidium
Stéphane Beuchat
Raphael Zingg

