

MITGLIEDERBRIEF NR. 100



■ INHALT

EDITORIAL	3
VORSTAND	5
FORUM	7
WETTBEWERB	8
WOHNRAUMPOLITIK	11
WOHNUNGSMARKT	14
GESCHÄFTSSTELLE	15
PROTOKOLL GENERALVERSAMMLUNG	16



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Sie haben die 100. Ausgabe des Mitgliederbriefes der WOGENO Luzern in den Händen. Wir sind stolz, auf diese Jubiläumsausgabe hin ein kleines «Facelifting» unseres Kommunikationsmittels präsentieren zu dürfen – mit neuem Layout, klar strukturiert und im benutzerfreundlichen Format. Wir veranstalten zu diesem Anlass einen kleinen Wettbewerb mit einem tollen Preis: Ein Wochenende im «Sunnehüslì» auf der Rigi. Wenn das kein Grund ist, am Wettbewerb auf Seite 8 mitzumachen.

«Ich bin ein Schauburger». Nun, ich sage das nicht mit so viel Pathos wie damals der Herr Kennedy ausrief: «Ich bin ein Berliner.» Aber immerhin ist die Schauburg in der Gemeinde Hünenberg ein Begriff. Bei vielen EinwohnerInnen der Gemeinde erntet man zwar eher ein mitleidiges Lächeln. Die Schauburg ist nicht gerade beliebt. Die etwas verwitterte Holzfassade verleiht der Siedlung ein bescheidenes Aussehen, und so ist man als «Schauburger» abgestempelt als jemand, der sich halt nicht ein schönes luxuriöses Haus oder eine schicke Wohnung leisten kann. Wir tragen's mit Fassung. Die Lage am Westhang mit Blick in die Berge und ins Reusstal, mit kurzen Wegen zu Dorfzentrum, Post, Bushaltestelle ist eine der besten in dieser Zuger Gemeinde. Gemäss einem Rating der Weltwoche vom letzten Jahr sogar die beste Wohnlage in der besten Gemeinde der Schweiz. Was wollen wir noch mehr?

Seit bald 18 Jahren wohne ich hier mit meiner Familie in einem Reihenhaus. Die sehr familienfreundliche Umgebung mit grossen Spielplätzen macht die Schauburg zu einem perfekten Ort, um Kinder grosszuziehen. In den Jahren 2003 bis 2008 war ich Präsident des Mietervereins Schauburg. Es machte Freude, in dieser sehr aktiven selbstverwalteten Siedlung mitzuwirken und mitzugestalten.

Mit dem Kauf der Siedlung durch die WOGENO auf Anfang dieses Jahres taten sich neue Perspektiven auf. Der Vorstand der WOGENO sollte durch einen Bewohner oder eine Bewohnerin der Schauburg erweitert werden. Immerhin nahm das Volumen der Wohnungen, die die WOGENO verwaltet von 140 auf 182 Wohnungen zu. Da ist es ein Vorteil, eine Ansprechperson direkt aus der neuen Siedlung im Vorstand zu haben.

Das hat mich interessiert. Es stehen grosse und umfassende Sanierungen in unserer Siedlung im Raum. Das wird eine spannende Aufgabe, da möchte ich

mitwirken. Im Frühling habe ich bei vier Vorstandssitzungen der WOGENO reingeschnuppert und festgestellt, dass dieser Vorstand seine Arbeit sehr ernst nimmt und mit grossem Engagement an die vielen Themen der verschiedenen Häuser und Siedlungen rangeht.

Ich sehe mich als Delegierter der Schauburg, der die Interessen der «Schauburger» vertreten möchte, da ich die Siedlung mit allen Stärken und Schwächen seit Jahren sehr gut kenne. Gleichzeitig ist mir bewusst, dass die Schauburg nur ein Teil der ganzen WOGENO Genossenschaft ist.

In diesem Sinne freue ich mich auf die kommenden Monate und Jahre. Und ich engagiere mich, weil mir viel daran liegt, dass die Schauburg in der reichen Gemeinde Hünenberg weiterhin ein sehr attraktiver Wohnort bleibt für weniger gut Verdienende.

Peter Frommenwiler
Vorstandsmitglied WOGENO Luzern



Die «Schauburg»

VORSTAND

■ ENGAGEMENT IM VORSTAND ODER IN DER GPK?

Auf die nächste Generalversammlung werden Tamara Sigrist und Matthias Burkart aus dem Vorstand der WOGENO Luzern zurücktreten. Ebenso wird Ute Kunze von der Geschäftsprüfungskommission (GPK) sich nicht mehr einer Wiederwahl stellen. Der Vorstand der WOGENO ist deshalb auf der Suche nach Nachfolgerinnen oder Nachfolgern, die interessiert sind am konstruktiven Mitgestalten der WOGENO Luzern.

Mit Ute Kunze und Tamara Sigrist treten die beiden einzigen Frauen aus dem Vorstand bzw. aus der GPK aus. Aus diesem Grund möchten wir vor allem Frauen ermuntern, in den Gremien der WOGENO Luzern mitzuwirken.

Der Vorstand besteht momentan aus sechs Personen und trifft sich jährlich zu ca. zehn Sitzungen und bei Bedarf zu einer Retraite. Die Mitarbeit wird gemäss dem Spesenreglement von Vorstand und GPK entschädigt.

Tamara Sigrist betreut das Ressort Kommunikation. Für ihre Nachfolge suchen wir idealerweise jemanden aus einer selbstverwalteten WOGENO-Liegenschaft mit Interesse oder Erfahrung im Bereich Kommunikation und Marketing. Sie oder er sollte sich mit der Gesellschaftsform der Genossenschaft und den Zielen der WOGENO Luzern, ihren Mitgliedern spekulationsfreien, ökologisch lebenswerten und möglichst preisgünstigen Wohnraum mit dem Recht der Selbstverwaltung anzubieten, identifizieren können.

Matthias Burkart ist zusammen mit Roland Heller verantwortlich für die baulichen Angelegenheiten der Liegenschaften der WOGENO Luzern. Sie haben sich die Liegenschaften etwa je hälftig aufgeteilt. Für die Nachfolge von Matthias Burkart suchen wir eine Architektin oder einen Architekten, idealerweise mit Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau und im sanften, ökologischen Renovieren und Sanieren, insbesondere von in die Jahre gekommenen, aber charmanten Mehrfamilienhäusern.

Die GPK besteht aus zwei Mitgliedern. Ihre Aufgabe ist es, die Arbeit von Geschäftsstelle und Vorstand auf Einhaltung der Statuten und der Beschlüsse der Generalversammlung zu überprüfen. Die Mitglieder der GPK haben

Einblick in sämtliche Unterlagen der Genossenschaft. Es ist ihnen freigestellt, an einzelnen Vorstandssitzungen teilzunehmen und mitzudiskutieren, sie haben aber kein Stimmrecht. Für die Nachfolge von Ute Kunze suchen wir eine Person mit grossem Interesse an den Abläufen in der WOGENO Luzern.

Der Vorstand freut sich auf engagierte Kandidatinnen und Kandidaten. Um das Gremium und die Arbeit besser kennenlernen zu können, ist die Teilnahme an den Sitzungen zum Schnuppern möglich und durchaus erwünscht. Die Wahlen finden an der GV 2014 statt.

Interessentinnen und Interessenten richten sich bitte an den Präsidenten, Lukas Berger (041 310 21 39, lukas.berger@gmx.ch) die Geschäftsstelle, Andreas Köck (041 210 16 46, koeck@wogeno-luzern.ch), oder an ein anderes Mitglied des Vorstandes.

FORUM

■ EINLADUNG ZUM WOGENO-FORUM

An der letzten Generalversammlung haben wir darüber informiert, dass wir zur Verbesserung der Kommunikation innerhalb der WOGENO Luzern ein Forum veranstalten möchten. Diese Veranstaltung bietet Gelegenheit, sich über die Siedlungen und Häuser hinweg besser kennenzulernen und den Dialog zu pflegen. Der Zeitpunkt ist günstig, nach dem Schauburg-Zuwachs auch über das Selbstverständnis der Genossenschaft, zukünftige Entwicklungen und aktuelle Themen zu diskutieren. Das Forum soll die gemeinsame Basis für eine gute Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Mitgliedern stärken.

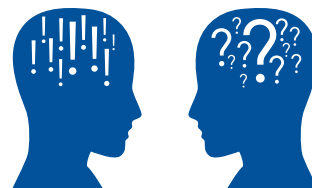
Das erste WOGENO-Forum findet am 21. OKTOBER 2013, 18.30 – CA. 21.30 UHR, im «Contenti» an der Gibraltarstrasse 14 in Luzern statt. Moderation: Marlise Egger Andermatt, mea.kommunikation.

Damit alle Siedlungen/Häuser am Forum vertreten sind, erwarten wir je ein bis zwei Delegierte, welche die Interessen der jeweiligen Häuser einbringen. Die Einladung mit der Anmeldung erfolgt Anfang September und wird direkt den Kontaktpersonen der Häuser zugestellt.

Das Forum ist offen für alle interessierten Mitglieder. Eingeladen sind auch alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die nicht in einer WOGENO-Wohnung wohnen. Diese bitten wir, sich per E-Mail bis am 16. September 2013 anzumelden (info@wogeno-luzern.ch).

Wir freuen uns auf spannende Diskussionen.
Vielen Dank im Voraus für das Interesse und das Engagement.

Tamara Sigrist
Mitglied Vorstand, Kommunikation



AUFENTHALT IM «SUNNEHÜSLI» ZU GEWINNEN

Mit der 100. Ausgabe halten Sie den neu gestalteten Jubiläums-Mitgliederbrief in den Händen. Wir freuen uns, dass unser Informationsmedium im neuen Erscheinungsbild von jetzt an noch attraktiver und leserfreundlicher daherkommt.

Aus diesem Grund haben wir in dieser Jubiläumsausgabe einen kleinen Wettbewerb gestaltet, bei dem Sie einen 2-tägigen Aufenthalt inkl. Übernachtung mit Ihrer Familie oder Ihren Freunden in unserem Ferienhaus «Sunnehüsli» auf der Rigi gewinnen können.

Um diesen tollen Preis zu gewinnen, müssen sie Ihre Kenntnisse der WOGENO Liegenschaften unter Beweis stellen!

Finden Sie heraus, um welche Häuser es sich bei den zehn Bildausschnitten handelt. Vielleicht können Sie und Ihre Familie schon bald zwei Tage gratis auf der «Königin der Berge» verbringen. Schreiben Sie uns eine E-Mail mit den richtigen Lösungen an:

INFO@WOGENO-LUZERN.CH

Einsendeschluss ist der 30. September 2013. Die richtigen Antworten werden gesammelt, eine Gewinnerin oder ein Gewinner via «Glücksfee» ausgelost und von uns schriftlich benachrichtigt. Die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsstelle sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Viel Glück!



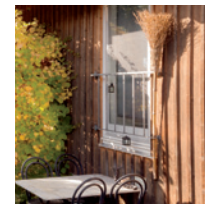
HAUS 1

- A) ■ Bruchstrasse 63
- B) ■ Vonmattstrasse 26
- C) ■ Sälistrasse 18



HAUS 2

- A) ■ Sunnehüsli
- B) ■ Vonmattstrasse 26
- C) ■ Luzernerstrasse 18



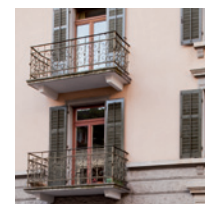
HAUS 3

- A) ■ Sedelstrasse 21
- B) ■ Schauburg
- C) ■ Horwerstrasse 85



HAUS 4

- A) ■ Dammstrasse 14A
- B) ■ Rathausenstrasse 3
- C) ■ Sälistrasse 18



HAUS 5

- A) ■ Rhynauerstrasse 3
- B) ■ Lindenhausstrasse 6
- C) ■ Hinter Bramberg 9



HAUS 6

- A) ■ Unter Grundhof 20
- B) ■ Horwerstrasse 85
- C) ■ Sedelstrasse 21



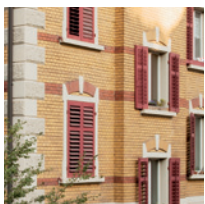
HAUS 7

- A) ■ Unterlachenstr. 24
- B) ■ Eichmattstrasse 12
- C) ■ Bireggring 6A



HAUS 8

- A) ■ Vonmattstrasse 26
- B) ■ Wesemlinstrasse 23
- C) ■ Bruchstrasse 63



HAUS 9

- A) ■ Schauburg
- B) ■ Horwerstrasse 85
- C) ■ Wesemlinstrasse 25



HAUS 10

- A) ■ Lindenhausstrasse 6
- B) ■ Vonmattstrasse 26
- C) ■ Hinter-Bramberg 9

WOHN- RAUM- POLITIK

■ DAS NEUE GENOSSENSCHAFTSNETZWERK G-NET

Nach der Annahme der beiden wohnpolitischen Initiativen im letzten Jahr – Ja zu einer Erhöhung des Anteils von gemeinnützigen Wohnungen von 13 auf 16 Prozent sowie Ja zur Abgabe des städtischen Areals Industriestrasse an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften im Baurecht – wünschte sich die Stadt Luzern für die Umsetzung eine zentrale Ansprechstelle aus der Reihe der gemeinnützigen Wohnbauträger. Was lag näher, als das schon bestehende lose Netzwerk einer Handvoll Genossenschaften – das G-Net – für diesen Zweck auszubauen?

Am 5. Juni haben deshalb 18 gemeinnützige Wohnbauträger das G-Net als einfache Gesellschaft neu gegründet. Damit sind fast alle dabei und verhehlen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zu einer starken Lobby. Die Ziele des Netzwerkes sind in einer Charta zusammengefasst, die an der Gründungsversammlung auch einstimmig angenommen wurde. Die Organisation des G-Net ist sehr schlank: die Gründungsversammlung wählte einen 5-köpfigen Ausschuss, der eng mit der Stadt zusammenarbeitet und die Interessen der gemeinnützigen Wohnbauträger in Politik und Stadtverwaltung einbringt.



Der Ausschuss besteht aus Florian Flohr, Präsident der OeWL, der auch als Koordinator des G-Net wirkt, Andi Willinig, Geschäftsführer der EWG und Präsident des Regionalverbandes Zentralschweiz des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Daniel Burri, Präsident der LBG und Präsident des Verbandes Wohnen Schweiz, Bruno Koch, Geschäftsführer der abl und Vorstandsmitglied des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz, sowie Markus Helfenstein, Präsident der Baugenossenschaft Matt. Die Mitglieder des G-Net werden an zwei Vollversammlungen im Jahr zusammenkommen und vom Ausschuss über die laufenden Geschäfte informiert. Anliegen der einzelnen Genossenschaften nimmt der Ausschuss jederzeit gerne auf.

Eine erste Aufgabe für den Ausschuss ist die Bearbeitung des städtischen Dossiers zum Thema Industriestrasse. In diesem Prozess werden neben dem Ausschuss des G-Net auch Mitglieder der neu gegründeten gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse GWI teilnehmen.

Ziel des G-Net ist es, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Luzern insbesondere mit folgenden Massnahmen zu stärken:

- Koordination und Entwicklung mit der Stadt und anderen öffentlichrechtlichen Körperschaften und Institutionen
- Lobbying in den Entscheidungsgremien der Stadt
- Anregung zur Koordination und Kooperation bei grösseren Projekten
- Auftritt gegenüber der Öffentlichkeit und privaten Liegenschaftsbesitzern
- Wissens- und Erfahrungsaustausch unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern in Zusammenarbeit mit den Genossenschaftsverbänden

DIE G-NET GRÜNDUNGSMITGLIEDER

allgemeine baugenossenschaft luzern – abl ■ Bau- und Mietergenossenschaft Luzern ■ Baugenossenschaft beruso Luzern ■ Baugenossenschaft Matt Luzern ■ Baugenossenschaft Mühlematt Luzern ■ Baugenossenschaft Reussbühl ■ GEFA Wohnbaugenossenschaft Luzern ■ Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (GSW) ■ Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) ■ Gemeinnützige Holzbaugenossenschaft Luzern ■ Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen (LBG) ■ Ökumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern – OeWL ■ SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern ■ WOGENO Luzern ■ Wohnbaugenossenschaft Luzern ■ Wohnbaugenossenschaft WGL Littau ■ Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG ■ Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern



Im Anschluss an die Gründungsversammlung des G-Net fand eine öffentliche Podiumsdiskussion zum Thema «Wohnraum ohne Spekulation: gemeinnützig, preisgünstig, zahlbar» statt. Unter der Leitung von Elsbeth Balmer diskutierten Ruedi Meier, Präsident abl, Stadträtin und Baudirektorin Manuela Jost, Remo Zberg, Gemeindepräsident Hergiswil NW, Hannes Egli, Professor am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie der Hochschule Luzern, sowie Florian Flohr, Koordinator des G-Net.

Auch Wohnbaugenossenschaften können nicht zaubern – so lautete ein Fazit. Neben der Grösse und dem Ausbaustandard einer Neubauwohnung ist der Landpreis ein wesentlicher Kostentreiber für das Mietzinsniveau. Damit sich auch einkommensschwächere Haushalte eine Wohnung in der Stadt leisten können, müssen die Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau verbessert werden. Voraussetzung sind günstige Konditionen für das Bauland, ob von der öffentlichen Hand im Baurecht oder beim Verkauf durch private Grundbesitzer.

Der Beitrag der gemeinnützigen Genossenschaften ist es dann, die Wohnungen langfristig der Spekulation zu entziehen und damit die negativen Auswirkungen von immer höheren Immobilienpreisen auf das Mietzinsniveau zu verhindern.

(Fotos: Stefano Schröter)

WOHNUNGS- MARKT

Zurzeit sind keine Wohnungen zu vermieten. Sobald Wohnungen frei werden, werden diese im Newsletter veröffentlicht. Anmeldung Newsletter an:

INFO@WOGENO-LUZERN.CH



Der Ausblick von dem «Sunnehüsli»

GESCHÄFTS- STELLE

■ DAS WOGENO-TEAM

Die Geschäftsstelle der WOGENO Luzern wird durch das Treuhandbüro atb Bachmann Treuhand AG, Ballwil, im Mandatsverhältnis betreut. Die Geschäftsführung wird durch Andreas Köck wahrgenommen.

Nach dreieinhalb Jahren hat Petra Blum eine neue Herausforderung angenommen und das WOGENO-Team per Ende April 2013 verlassen. Wir danken Petra Blum für Ihren grossen Einsatz für die WOGENO Luzern ganz herzlich. Seit März 2013 wird das WOGENO-Team durch ihre Nachfolgerin Petra Hug im administrativen Bereich unterstützt.

Bereits seit Juni 2011 ist Fabian Kunz im technischen Bereich für die WOGENO im Einsatz. Er ist zuständig für alle technischen Fragen, Reparatur, Unterhalt, Schäden an Wohnungen und Liegenschaften sowie Wohnungsabnahmen, etc.

Die Vermietung Sunnehüsli betreut Thea Stöckli. Auch Claudia Budmiger, Auszubildende im 2. Lehrjahr, arbeitet mit im WOGENO-Team.



Von links nach rechts:
Andreas Köck,
Thea Stöckli,
Petra Hug,
Claudia Budmiger,
Fabian Kunz

DATUM: Dienstag, 11. Juni 2013
ZEIT: 20.15 Uhr
ORT: Romero Haus, Kreuzbuchstrasse 44, Luzern
STIMMBERECHTIGTE: 23
ABSOLUTES MEHR: 12

TRAKTANDENLISTE GENERALVERSAMMLUNG

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER UND DES TAGESPRÄSIDENTEN/
-PRÄSIDENTIN
2. KENNTNISNAHME PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM
4. JUNI 2012
3. KENNTNISNAHME VON
 - A) JAHRESBERICHT DES VORSTANDES
 - B) JAHRESRECHNUNG
 - C) BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
 - D) BERICHT DER REVISIONSSTELLE
4. GENEHMIGUNGEN
 - A) JAHRESBERICHT DES VORSTANDES
 - B) JAHRESRECHNUNG
 - C) GEWINNVERWENDUNG
5. ENTLASTUNG DES VORSTANDES
6. WAHLEN
 - A) VORSTAND
 - B) GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
 - C) REVISIONSSTELLE
7. ERGÄNZUNG DER STATUTEN – ANPASSUNG «BVG-REGLEMENT»
8. ANPASSUNG REGLEMENT «ENTSCHÄDIGUNG DES VORSTANDES»
9. VARIA

BEGRÜSSUNG

Vor Beginn der ordentlichen Versammlung wird allen TeilnehmerInnen ein Apéro serviert.

LUKAS BERGER begrüsst die anwesenden GenossenschafterInnen und stellt alle Vorstandsmitglieder und deren Funktionen kurz vor.

1. WAHL DER STIMMENZÄHLER UND DES TAGESPRÄSIDENTEN/-PRÄSIDENTIN

- Als Stimmenzähler wird Stefan Rossmann vorgeschlagen.
- Als Tagespräsidentin wird Ursula Moser vorgeschlagen.

DISKUSSION: Keine

ABSTIMMUNG: Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmenzähler bzw. Tagespräsidentin gewählt.

2. KENNTNISNAHME VOM PROTOKOLL DER GENERALVERSAMMLUNG VOM 4. JUNI 2012

Das vorerwähnte Protokoll wird zur Kenntnis genommen. Aus der Versammlung gibt es keine Rückmeldungen. Dem Protokollführer Andreas Köck wird für seine Arbeit gedankt.

3. KENNTNISNAHME VON ■ A) JAHRESBERICHT DES VORSTANDES

Dazu wird auf den Mitgliederbrief Nr. 99 vom 15. Mai 2013 verwiesen. Dieser bildet integrierenden Bestandteil dieses Protokolls.

LUKAS BERGER informiert über den Kauf der Siedlung «Schauburg» in Hünenberg. Seit dem dem Bau des Unter-Grundhofes in Emmen 1993/94 ist damit erstmals wieder eine neue Siedlung dazugekommen. Mit den fünf Reihenhäusern mit je vier Einheiten, den beiden Mehrfamilienhäusern mit je sieben Einheiten und zwei Mansarden sowie der Schauburg Mitte mit acht Einheiten ist die WOGENO mit einem Mal rund einen Drittel gewachsen. Momentan erfolgt die Umwandlung der Mietzins-Depots in Anteilscheinkapital. Dieser Vorgang wird voraussichtlich bis Ende Juli abgeschlossen sein. Der Kauf von Liegenschaften in der Stadt Luzern ist momentan aufgrund der hohen Preise sehr schwierig, weshalb der Erwerb der Schauburg ein Glücksfall für die WOGENO war.

Wie sicherlich bekannt ist, wurde 2012 die Initiative des Mietervereins angenommen. Diese sieht vor, dass der Anteil von Genossenschaftswohnungen bis in 25 Jahren von heute 13 auf 16 Prozent erhöht werden muss. (Stadt Zürich 25 auf 33 Prozent). Ansprechpartner der Stadt Luzern ist das G-Net, ein Netzwerk von Genossenschaften, das am 5. Juni 2013 als Einfache Gesellschaft gegründet wurde.

TAMARA SIGRIST informiert gemäss Auftrag aus der letzten GV über die Fortschritte in der Kommunikation. Für die Begleitung des Vorstandes wurde mit Marlise Egger Andermatt, Kommunikationsberaterin NPO's und Vorstandsmitglied abl für Kommunikation, eine erfahrene Fachfrau beauftragt. Die Verbesserung der Kommunikation beinhaltet folgende Schwerpunkte:

1. WORKSHOP DES VORSTANDES

- Kommunikationsfragen im Dialog mit Mitgliedern
- Erwartungshaltung und Kommunikationsangebote Geschäftsstelle – Vorstand – GenossenschaftlerInnen
- Klärung der Schnittstellen
- Schwerpunkt: Interne Kommunikation VS/Geschäftsstelle zu GenossenschaftlerInnen/MieterInnen
- Kommunikation und Kundenservice Mitglieder
- Externe Kommunikation und Positionierung WOGENO Luzern
- Massnahmenplanung

2. ERKENNTNISSE AUS WORKSHOP

- Zeitgemässe Kommunikation der Geschäftsstelle mit GenossenschaftlerInnen und Genossenschaftler
- Kontinuierliche Information und Dialog, um GenossenschaftlerInnen für Anliegen der Genossenschaft zu sensibilisieren und umgekehrt
- Unterschiedliche Hausmodelle und unterschiedliche Erwartungshaltungen bergen Konfliktpotential; Mitsprachemöglichkeiten müssen klar kommuniziert werden.
- Frühzeitige Information bei Sanierungen

3. PLANUNG WOGENO FORUM

- Treffen zum gegenseitigen Austausch über aktuelle WOGENO-Themen
 - Themensetzung Vorstand/Geschäftsstelle
 - Vorschläge aus den Siedlungen
- Kontakte und Gespräche über die Siedlungen/Häuser hinweg
- Termin im September / Oktober
- TeilnehmerInnen
 - Delegation aus allen Siedlungen/Häusern (1–2 Personen)
 - Offen für GenossenschaftlerInnen, die nicht bei der WOGENO Luzern wohnen

ANDREAS KÖCK präsentiert den neu gestalteten Mitgliederbrief und zeigt das Redesign der Website. Wie bisher ist die Firma typoundso, Emmenbrücke, für die Gestaltung verantwortlich.

ROLAND HELLER informiert über die getätigten Unterhaltsarbeiten während des vergangenen Jahres anhand von Folien:

WESEMLINSTRASSE 23/25

Die letzten zwei alten Küchen wurden durch neue ersetzt. Ebenfalls wurde die Warmwasserversorgung im Haus 25 saniert. Die Einzelboiler in den Badezimmer sowie die Durchlauferhitzer in den Küchen wurden durch eine zentrale Warmwasseraufbereitung, die der Gasheizung angeschlossen wurde, ersetzt. 2013 werden nun ebenfalls die Durchlauferhitzer durch eine zentrale WW-Versorgung ersetzt. Gleichzeitig werden drei Küchen ersetzt. Sämtliche Arbeiten erfolgen in Absprache mit dem Hausverein bzw. den direkt betroffenen Parteien.

RHYNAUERSTRASSE 3

Sanierung Fassade Nord, Kamine, Ersatz Fenster, Isolation Kellerdecke und Estrichboden. Die Arbeiten sind im Gange. Die Sanierung der Fassade Nord ist abgeschlossen. Ebenfalls war geplant, beide Fassaden zu sanieren. Nach einem Augenschein mit Fachpersonen sind die Fassaden aber noch in einem guten Zustand, sodass eine Sanierung weiter aufgeschoben werden kann.

RHYNAUERSTRASSE 5

Sanierung Dach, fünf Bäder, Umgebung. Die Sanierung wird in bewohntem Zustand durchgeführt. Dies ist eine Herausforderung für alle Beteiligten und verlangt viel Fingerspitzengefühl bei der Bauleitung und noch mehr Verständnis bei den MieterInnen. Insbesondere der Verzicht auf die sanitären Einrichtungen und teilweise die Küchen (fehlende Wasserzuleitungen und Abwasserleitungen) führt zu grossen Einschränkungen und die Benutzbarkeit der Wohnungen.

BRUCHSTRASSE 63

Hier musste die Ölheizung saniert und durch eine Gasheizung ersetzt werden. Ursprünglich war eine Pelletsheizung vorgesehen. Die Kosten dafür wären aber über doppelt so teuer gewesen wie für die Gasheizung. Der frei gewordene Tankraum wurde saniert und wird neu als Archiv für die WOGENO Luzern genutzt.

UNTER-GRUNDHOF 20

Hier musste der erste Stückholzofen in einer Wohnung ersetzt werden. Schnell wurde klar, dass eine Lösung ab Stange nicht die gewünschten Wär-

meleistungen erbringen würde. Schlussendlich fiel die Wahl auf einen Specksteinofen. Dieser wurde in enger Zusammenarbeit mit den Mietern geplant und ausgewählt und dient nun als Referenzobjekt für die Zukunft. Im Frühling 2012 wurde die Versickerungsanlage erneuert sowie die Entwässerung der bestehenden Unterstände gelöst.

Weiter wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

HORWERSTRASSE 85, KRIENS
Ersatz Topolino-Ofen

VONMATTSTRASSE 26, LUZERN
Spülen/Bohren Fallstränge und Grundleitungen, Schachtortung und Sanierung desselben

LUZERNERSTRASSE 18, KRIENS
Ersatz Fenster Süd- und Nordseite, Isolation Kellerdecke

UNTERLACHENSTRASSE 28, 30
Ersatz Velounterstand

SEDELSTRASSE 21, EMMEN
Diverse Malerarbeiten, Sanierung Wohnung Turm nach WW, sowie weitere diverse kleinere Unterhalts- und Sanierungsarbeiten

DISKUSSION:

KLARA EMMENEGGER erkundigt sich, ob sich die Haltung des Vorstandes geändert hätte bzw. ob es eine neue Philosophie z. B. bei Küchensanierungen gebe (Ersatz alte Geräte durch neue Geräte)?

ROLAND HELLER führt aus, dass bei Sanierungen grundsätzlich Wert auf saubere Arbeit und eine gute Qualität der ausgewählten Bauteile gelegt werde. Dies aber immer unter Berücksichtigung der Kosten und allfälligen Auswirkungen auf die Mietzinsen. Dank den tiefen Hypothekarzinsen und der guten Vermietungssituation war dieses Umdenken möglich und für die Vermietbarkeit der Wohnungen dringend nötig.

MATTHIAS BURKART stellt die grössten Sanierungsprojekte 2013 und 2014 vor:

2013
HORWERSTRASSE 85, KRIENS: Sanierung Dach und Fenster
SUNNEHÜSLI, VITZNAU: Ersatz Solaranlage
SÄLISTRASSE 18, LUZERN: Fenster- und Wohnungstürensanieung Treppenhaus
HINTER-BRAMBERG 9, LUZERN: Sanierung Küche EG

2014

VONMATTSTRASSE 26, LUZERN: Sanierung Dach, Küchen, Bäder und Fenster
BIREGGRING 6A, HORW: Ersatz Ölheizung
WESEMLINSTR. 23/25, LUZERN: Ersatz Fenster, Sanierung Mauern und Treppen aussen
LUZERNERSTR. 18, KRIENS: Sanierung Fassade
SCHAUBURG, HÜNENBERG: Sanierungskonzept Sanierung RH und MFH

■ B) JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung wird durch MICHAEL ZGRAGGEN erläutert. Dabei geht er auf folgende Themen zusätzlich ein:

- Erfolgsrechnung 2012
- Cashflow- und Gewinnentwicklung 1988 – 2013
- Kostengruppen
- Entwicklung der Kosten
- Bilanz, Kennzahlen
- Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2012 wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:

ZUR VERFÜGUNG GV	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	180'888.91
Gewinn 2011	58'835.60
Total zur Verfügung GV	239'724.51
Einlage allgemeine Reserven	- 10'000.00
Gewinnvortrag neues Geschäftsjahr	229'724.51

DISKUSSION: Keine

■ C) BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

JAHRESBERICHT 2011/2012 der Geschäftsprüfungskommission der WOGENO

Gemäss Statuten kontrolliert die Geschäftsprüfungskommission die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV.

Wir, Ute Kunze und Markus Kappeler, haben jeweils Einladungen, Protokolle, Controlling und alle weiteren Unterlagen der Vorstandssitzungen erhalten. Zudem haben wir als Beisitzende an zahlreichen Vorstandssitzungen teilgenommen und den Prozess um den Kauf der Liegenschaft Schauburg intensiv begleitet, speziell auch die Kommunikation vom Vorstand zum Verein.

Die GV erteilte der GPK den besonderen Auftrag zur Kontrolle mit Schwerpunkt «Kommunikation zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und WOGENO-Mitgliedern». Die GPK stellt fest, dass Anliegen der Genossenschafter vom Vorstand und der Verwaltung sehr ernst genommen und Kompetenzen und Selbstverwaltung der Hausvereine geachtet werden. Der Vorstand hat zudem eine Weiterbildung und eine externe Betreuung in Sachen «Kommunikation» in Anspruch genommen, wie von der GV gefordert wurde.

Die Interessen der Hausgemeinschaften sind nicht immer deckungsgleich mit den Interessen der gesamten Genossenschaft, für welche der Vorstand einzustehen hat. Die GPK stellt fest, dass in solchen Konflikten Mieter und Hausgemeinschaften nicht immer einen fairen und sachlichen Kommunikationsstil pflegen.

Nach unserer Beurteilung hat der Vorstand die Geschäfte gemäss den Statuten und Reglementen erledigt. Der Vorstand und Geschäftsstelle arbeiten gut zusammen und eine verbesserte Kommunikation zu den Hausgemeinschaften und zum Verein wurde aktiv angegangen.

Luzern, 9. Mai 2013

DISKUSSION:

KLARA EMMENEGGER erkundigt sich, ob es Differenzen mit den Hausvereinen gibt.

MARKUS KAPPELER führt aus, dass der WOGENO-Vorstand stets dem Gesamtwohl der Genossenschaft verpflichtet ist. Er pflegt dabei einen korrekten und fairen Kommunikationsstil. Dies darf auch von den Hausvereinen oder MieterInnen verlangt werden.

■ D) BERICHT DER REVISIONSSTELLE

Die Jahresrechnung 2012 wurde durch die externe Revisionsstelle, Beat Achermann Treuhand GmbH, Luzern, geprüft. Beat Achermann hält in seinem Bericht – der in der Einladung abgedruckt war – fest, dass er nicht auf Sachverhalte gestossen ist, die Gesetz oder Statuten widersprechen. Die Jahresrechnung wird sehr sauber und ordentlich geführt. Alle Akten sind griffbereit und Fragen werden präzise beantwortet.

DISKUSSION: Keine

4. GENEHMIGUNGEN

■ A) JAHRESBERICHT DES VORSTANDES

ABSTIMMUNG: Der Jahresbericht des Vorstandes wird einstimmig GENEHMIGT.

■ B) JAHRESRECHNUNG

ABSTIMMUNG: Die Jahresrechnung 2011 wird einstimmig GENEHMIGT.

■ C) GEWINNVERWENDUNG

ABSTIMMUNG: Die vorgeschlagene Gewinnverwendung des Jahresgewinnes 2012 wird einstimmig GENEHMIGT.

5. ENTLASTUNG DES VORSTANDES

DISKUSSION: Keine

ABSTIMMUNG: Dem Vorstand wird einstimmig ENTLASTUNG ERTEILT.

6. WAHLEN

■ A) VORSTAND

Mit dem Kauf der Schauburg in Hünenberg weitet sich auch die Vorstandsarbeit aus. Aus diesem Grund wird der Vorstand mit einem zusätzlichen Mitglied aus der Schauburg erweitert. Für diese Arbeit hat sich Peter Frommenwiler zur Verfügung gestellt. Er stellt sich kurz vor. Er wohnt seit 17 Jahren in der Schauburg, ist freischaffender Fotograf, verheiratet und Vater eines Kindes.

Für ein weiteres Jahr stellen sich zur Verfügung:

- Lukas Berger, Präsident
- Matthias Burkart, Architektur
- Roland Heller, Architektur
- Tamara Sigrist, Geschäftsstelle/Kommunikation
- Michael Zraggen, Finanzen

Matthias Burkart und Tamara Sigrist haben auf die nächste GV 2014 ihren Rücktritt erklärt.

Die Wahl der Vorstandsmitglieder wird durch Tagespräsidentin Ursula Moser durchgeführt:

WAHLEN:

- Peter Frommenwiler wird **EINSTIMMIG** als Mitglied des Vorstandes **GEWÄHLT**.
- Die bisherigen Vorstandsmitglieder werden einstimmig **WIEDER GEWÄHLT**.

■ B) GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Ute Kunze und Markus Kappeler stellen sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung. Ute Kunze hat auf die nächste GV 2014 ebenfalls ihren Rücktritt aus der GPK erklärt.

WAHL: UTE KUNZE und MARKUS KAPPELER werden einstimmig **GEWÄHLT** und ihre bisherige Arbeit verdankt.

■ C) REVISIONSSTELLE

Die Revisionsstelle, Beat Achermann Treuhand GmbH, Pilatusstrasse 24, 6003 Luzern, stellt sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

DISKUSSION: Keine

WAHL: Die Revisionsstelle wird **EINSTIMMIG WIEDERGEWÄHLT**.

7. ERGÄNZUNG DER STATUTEN / ANPASSUNG «BVG-REGLEMENT»

Bei einer Vermietung hat sich die Pensionskasse geweigert, den Vorbezug an die WOGENO Luzern auszuzahlen. Als Begründung gab diese an, Statuten und Reglement seien unvollständig. Die Geschäftsstelle hat den Sachverhalt abgeklärt und festgestellt, dass Art. 9 Abs. 4 der Statuten Punkt präziser geregelt werden muss:

«Die Wohnungsanteile, jedoch nicht die Mitgliederanteile, können mit Mitteln der Beruflichen Vorsorge erworben werden.»

Dieser Artikel muss wie folgt ergänzt werden: Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

ANTRAG

Art. 9 Abs. 4 der Statuten ist wie folgt zu ergänzen:
Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

DISKUSSION: Keine

ABSTIMMUNG: Die Ergänzung der Statuten wird wie im Antrag aufgeführt **EINSTIMMIG GENEHMIGT**.

8. ANPASSUNG REGLEMENT «ENTSCHÄDIGUNG DES VORSTANDES»

Wie bereits im Jahresbericht erläutert, werden die Aufgaben der Vorstandsmitglieder immer vielfältiger. Insbesondere im Zusammenhang mit der städtischen Wohnraumpolitik, dem Engagement im G-Net u.a. wurden die Vorstandsmitglieder 2012, nebst den elf ordentlichen Vorstands-Sitzungen je nach Funktion durch 8 bis 14 zusätzlichen Terminen beansprucht. Dabei handelte es sich hauptsächlich um Abend-Termine.

Neu ist für den Vorstand eine Grundentschädigung geplant, zusätzlich zu den schon bestehenden (und unveränderten) Sitzungsgeldern und der pauschalen Spesenentschädigung. Weiter ist vorgesehen, auch die Tätigkeit der Geschäftsprüfungskommission zu entschädigen:

1. MITGLIEDER DES VORSTANDES

- | | |
|---|-----------|
| ■ Grundentschädigung Präsident pro Jahr | Fr. 3'000 |
| ■ Grundentschädigung Vorstandsmitglieder pro Jahr | Fr. 2'000 |
| ■ Spesenentschädigung pro Jahr (PC, Telefon, Kopien etc.) | Fr. 500 |
| ■ Sitzungsgelder Vorstandssitzung Abend pauschal | Fr. 100 |
| ■ Vorstandssitzung ½ Tag (Wochentag) pauschal | Fr. 200 |
| ■ Vorstandsweekend (Strategieweekend) pauschal | Fr. 400 |

2. MITGLIEDER DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

- | | |
|---|---------|
| ■ Grundentschädigung Mitglied | Fr. 300 |
| ■ Spesenentschädigung pro Jahr (PC, Telefon, Kopien etc.) | Fr. 100 |

Mit den vorstehenden Ansätzen beträgt die Gesamtentschädigung für VS und GPK (unter Annahme von zehn Abendsitzungen, dem Weekend und der GV) Fr. 25'600/Jahr. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich ab 2013 mit dem Kauf der Schauburg der Liegenschaftsbestand um rund einen Drittel erhöht (2012 = 140 Objekte, ab 2013 = 182 Objekte), sich der Mietertrag um die Hälfte erhöht und ein zusätzliches Vorstands-Mitglied entschädigt wird.

DISKUSSION: Keine

ABSTIMMUNG: Die Anpassung des Reglementes «Entschädigung des Vorstandes» wird wie vorstehend aufgeführt GENEHMIGT (1 Enthaltung / 1 Gegenstimme welche nicht Mitglied der WOGENO ist).

9. VARIA

NACHFOLGE VORSTAND UND GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Zwei Mitglieder des Vorstandes und ein Mitglied der GPK treten per GV 2014 zurück. Für die Neubesetzung werden kompetente und interessierte Personen aus den entsprechenden Fachbereichen gesucht, die sich mit der WOGENO identifizieren können. Im Vorstand sind die Ressorts Bau/Architektur und Kommunikation/Marketing zu besetzen. Kandidieren können Mitglieder der Genossenschaft oder auch externe Personen, die sich für die ehrenamtliche Mitarbeit in der WOGENO interessieren.

Aus der Versammlung erfolgen keine Rückmeldungen.

SCHLUSS DER VERSAMMLUNG: 22.00 Uhr

WOGENO Luzern

Der Versammlungsleiter: Lukas Berger, Präsident

Der Protokollführer: Andreas Köck, Geschäftsführer

