
Protokoll
der 108. Generalversammlung
der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Luzern)
vom Dienstag, 15. Mai 2018
(Aula der Stiftung Rodtegg, Rodteggstrasse 3, 6005 Luzern)

Vorsitz:	Herr Philipp Ineichen, Präsident der EBG
Protokollführer:	Herr Bodo Hildebrandt, Aktuar des Aufsichtsrates
Stimmzähler:	Herr Christoph Heer, Herr Marco Fischer <i>(vgl. Trakt. 1, unten)</i>
Kontrollstelle:	BDO AG, Luzern, vertreten durch Herrn Rolf Hafner
Präsenz:	Anwesend und/oder vertreten: 265 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, u. a. die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsleitung jeweils in corpore

Traktanden:

1. Wahl der Stimmzähler
 2. Protokoll der Generalversammlung vom 16. Mai 2017
 3. Geschäftsbericht 2017
 - 3.1. Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2017
 - 3.2. Bericht der Revisionsstelle
 - 3.3. Beschlüsse
 - 3.3.1. Genehmigung des Geschäftsberichts, Lageberichts und Jahresrechnung 2017
 - 3.3.2. Entlastung des Aufsichtsrats (Décharge)
 - 3.4. Orientierung über den Jahresabschluss nach dem Standard Swiss GAP FER
 4. Expansion der EBG
 5. Statutenänderungen
 - 5.1. Informationen zur Änderung der Organisation des Aufsichtsrates
 - 5.2. Statutenänderung – Antrag des Aufsichtsrates
 6. Verschiedenes
 - 6.1. Infos zu den Projekten
 - 6.2. Info zur Zonenplanrevision der Stadt Luzern
 - 6.3. Informationen zum Vermietungsreglement
 - 6.4. Stand Mitgliederumfrage
 - 6.5. Infos zur neuen Webseite
 - 6.6. Neuorganisation Geschäftsleitung
 - 6.7. Vorstellung neuer Geschäftsleiter
 - 6.8. Informationen zur Strategie der EBG
 - 6.9. Weitere Themen
 - 6.10. Fragen und Anliegen an die Generalversammlung, Geschäftsleitung oder Aufsichtsrat
 - 6.11. In Gedanken an unsere Verstorbenen
-

Begrüssung und Einleitung

Der *Präsident* und *Vorsitzende*, *Philipp Ineichen*, begrüsst alle Anwesenden und eröffnet die erste unter seiner Leitung geführte Generalversammlung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Luzern). Mit Freuden stellt er fest, dass der Saal bis auf ein paar wenige Plätze voll besetzt ist, was auf das grosse Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter schliessen lässt.

Bevor mit den eigentlichen Themen der Generalversammlung begonnen wird, möchte der *Vorsitzende* wie bereits gewohnt mit der Vorstellungsrunde der auf dem Podium oder im Saal anwesenden Personen starten.

Der *Vorsitzende* ist nun seit einem Jahr als Präsident tätig. Während diesem doch sehr intensiven Abschnitt ist es an der Zeit allen Beteiligten, Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, Mietern, Arbeitern, Kulturvereinen und all den Treuen Seelen die ihr Wohlwollen der EBG widmen, seinen Dank auszusprechen. Der Austausch zwischen den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern mit dem Aufsichtsrat oder der Geschäftsleitung ist sehr wichtig und interessant. Die EBG wird nicht nur in der Stadt Luzern positiv wahrgenommen und sehr geschätzt, sondern auch über die Stadtgrenzen hinaus.

1. Wahl der Stimmzähler

a) Als Stimmzähler schlägt der *Vorsitzende* folgende Personen vor:

- Herr *Marco Fischer* (Seite Eingang)
- Herr *Christoph Heer* (Seite Fenster)

b) **Beschluss:**

Die oben vorgeschlagenen Personen wurden kurz vor der Versammlung angefragt. Der *Vorsitzende* schlägt allen Anwesenden vor, den beiden Personen für heute Abend das Vertrauen zu schenken. Da von den anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaftern keine Einwände kommen, sind die vorgeschlagenen Personen einstimmig gewählt. Der *Vorsitzende* bedankt sich bei den Stimmzählern.

2. Protokoll der Generalversammlung vom 16. Mai 2017

a) Der *Vorsitzende* verweist auf das Protokoll der 107. Generalversammlung, vom 16. Mai 2017, welches mit der Einladung allen vorgängig zugestellt wurde. Er fragt, ob die Genossenschafterinnen und Genossenschafter nach dem Durchlesen des Protokolls noch Fragen, Erläuterungen oder Anregungen zu Änderungen haben. Zum Protokoll der 107. Generalversammlung erfolgen keine Wortmeldungen oder Bemerkungen.

b) **Beschluss** (*gemäss Antrag des Aufsichtsrats / AR*):

Das Protokoll der 107. Generalversammlung, vom 16. Mai 2017, wird einstimmig genehmigt. Der *Vorsitzende* bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für das Vertrauen sowie bei den Beteiligten für die Erstellung des Protokolls.

3. Geschäftsbericht 2017

3.1. Jahresbericht, Lagebericht und Jahresrechnung 2017

Der *Vorsitzende* kommt zum Jahresbericht 2017. Er verzichtet darauf ausführlich auf diesen Bericht einzugehen. Die Unterlagen wurden im Vorfeld versendet und konnten im Detail nachgelesen werden. Ohne zu stark auf die noch folgenden Themen vorzugreifen, geht der *Präsident* trotzdem auf ein paar wichtige Punkte in diesem Jahr ein:

Neuer Präsident: Wie schon vorgängig erwähnt, hat die EBG einen neuen Präsidenten. Das erste Jahr in diesem Amt war sehr spannend aber auch sehr intensiv.

Nachfolgeregelung Geschäftsleitung: Infolge der in absehbarer Zeit bevorstehenden Pensionierung von *Beat Felder* und später auch *Andi Willinig*, hat sich der Aufsichtsrat auf die Suche nach einem geeigneten Nachfolger gemacht.

Vermietungsreglement: Bei diesem Thema wurde ein Workshop lanciert, welcher wichtige Erkenntnisse für das neue Vermietungsreglement brachte. Das Reglement ist immer noch in Überarbeitung.

Neue Webseite: Im technischen Bereich sowie auch in der Vermarktung der EBG hat es und wird es weiter Änderungen geben. Mit der neuen Webseite wurde zugleich ein neuer Auftritt der EBG geschaffen, der etwas zeitgemässer erscheint und viele neue Möglichkeiten bietet.

Kulturvereine: Die Arbeiten in den Kulturvereinen sind nicht zu unterschätzen und tragen zur heutigen Kultur der EBG bei.

Entwicklungskonzept Umgebung: Dieses Konzept konnte in diesem Jahr abgeschlossen werden und wird bei künftigen Projekten und Umbauten als Basis dienen.

Natürlich könnte der *Vorsitzende* noch weitere Punkte ins Feld führen, doch hierfür reicht einfach die Zeit nicht. Falls die Genossenschafterinnen oder Genossenschafter zu den oben erwähnten Punkten Fragen haben, so können diese jetzt gestellt werden. Es folgend keine Wortmeldungen.

Auch beim Lagebericht wird der *Vorsitzende* nicht tiefer darauf eingehen. Grundsätzlich war es aus finanzieller Sicht für die EBG ein gutes Jahr. Es gab keine nennenswerten Probleme und im Allgemeinen ist etwas Ruhe eingetreten. Nach Aussen wird die EBG als sehr innovativ und als Key- und Teamplayer wahrgenommen und sie hat bei der Stadt Luzern ein gutes Ansehen.

Für die Jahresrechnung 2017 übergibt der *Präsident* das Wort an *Edy Walker*.

Edy Walker grüsst seinerseits alle Anwesenden und beginnt gleich mit der Bilanz- und Erfolgsrechnung.

In der Bilanz zeigen sich gegenüber dem Vorjahr zwei nennenswerte Veränderungen. Dies sind:

- Bei der Liquidität – die Reduktion der flüssigen Mittel auf rund CHF 1,8 Mio. (Dies war eine bewusste Massnahme der EBG. Sollte weiterer Bedarf nach mehr Liquidität vorhanden sein, so könnten sofort offene Banklimiten aktiviert werden).
- Bei der Finanzierungsseite – die Einlagen in die Depositenkasse haben um ca. CHF 5 Mio. abgenommen (aktueller Stand der Depoka ca. CHF 64 Mio.). (Diese Reduktion war gewollt und ist das Resultat der letztjährigen Anpassung der Zinsen an die Marktverhältnisse).

Im Übrigen entspricht das Bilanzbild in etwa dem Vorjahr, weshalb *Edy Walker* darauf verzichtet auf die weiteren Details einzugehen. Jedoch geht er kurz auf die Erfolgsrechnung und deren Abweichung im Budget ein:

- Die Erträge decken sich ziemlich genau mit dem Budget.
- Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen fielen um CHF 2,4 Mio. geringer aus, da einige budgetierte Sanierungen verschoben werden mussten.

Dabei handelte es sich um folgende grössere Sanierungen:

- Sanierung Fassaden Dorfstrasse 20 – 26; 9 – 29
- Sanierung Höhenweg 11/13
- Sanierung Waldweg 9 – 15; 24 – 30

Für diese Sanierungen wurden Rückstellungen in der Höhe von CHF 1,66 Mio., getätigt.

- Die Personalkosten sind tiefer als im Vorjahr und auch deutlich tiefer als budgetiert.
- Sämtliche Abschreibungen und notwendigen Rückstellungen konnten getätigt werden.

Schlussendlich kann die EBG eine schwarze Null ausweisen, welches auch das Ziel einer Genossenschaft ist, welche nach dem Kostendeckungsprinzip funktioniert. Die weiteren ausführlichen Angaben zur Bilanz- und Erfolgsrechnung können aus dem Geschäftsbericht 2017, Seite 8 und 9, entnommen werden.

Bei den Anhängen in der Jahresrechnung 2017 handelt es sich um die Bewertungsgrundsätze sowie um die Detailinformationen zur Jahresrechnung. Diese sind ab der Seite 11 zu finden.

Auf Seite 15 finden sie die Angaben zur Depositenkasse. Wie schon erwähnt gab es eine Reduktion um ca. CHF 5 Mio. Diese Reduktion war gewollt und musste dem allgemeinen Zinsumfeld angepasst werden. Die Depositenkasse stellt aber nach wie vor die wichtigste Finanzierungsquelle der EBG dar und sie möchte auch in Zukunft weiter daran festhalten.

3.2. Bericht der Revisionsstelle

Der *Vorsitzende* übergibt das Wort Herrn *Rolf Hafner*, Vertreter der Revisionsstelle BDO AG.

Herr *Rolf Hafner* begrüsst alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter und freut sich die BDO AG an dieser Generalversammlung vertreten zu dürfen.

Die vorliegende Jahresrechnung 2017 wurde geprüft und entspricht dem Gesetz und den Statuten. Den entsprechenden Bericht finden Sie auf Seite 22 im Geschäftsbericht 2017. In diesem Bericht wird von der BDO AG empfohlen die Jahresrechnung 2017 zu genehmigen. Aus Sicht der BDO AG gibt es keine weiteren Ergänzungen.

Herr *Hafner* bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen und gibt das Wort zurück an den *Vorsitzenden*.

3.3. Beschlüsse

Der *Vorsitzende* bedankt sich bei Herrn *Rolf Hafner* und kommt zu den Abstimmungen.

3.3.1. Genehmigung des Geschäftsberichtes, des Lageberichtes und der Jahresrechnung 2017

- a) Der *Vorsitzende* fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob sie den Jahresbericht 2017, den Lagebericht 2017 und die Jahresrechnung 2017 genehmigen wollen?
- b) **Beschluss** (gemäss Antrag des Aufsichtsrats / AR):
Der Jahresbericht, der Lagebericht und die Jahresrechnung 2017 werden einstimmig genehmigt.

3.3.2 Entlastung des Aufsichtsrates (Décharge)

Der *Vorsitzende* übergibt das Wort nochmals Herrn *Rolf Hafner*, Vertreter der Revisionsstelle BDO AG.

- a) Herr *Rolf Hafner* fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob sie den Aufsichtsrat entlasten wollen (Décharge).
- b) **Beschluss** (gemäss Antrag des AR):
Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2017 einstimmig die Entlastung (Décharge) erteilt.
- Der *Vorsitzende* bedankt sich für die Zustimmung und das entgegengebrachte Vertrauen.

3.4. Orientierung über den Jahresabschluss nach dem Standard „Swiss GAAP FER“

Edy Walker erhält erneut das Wort und orientiert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über den Jahresabschluss nach dem Standard „Swiss GAAP FER“.

Die Jahresrechnung der EBG wird nach den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des OR Art. 957 bis 962 und des Steuergesetzes, erstellt. Dieser Abschluss stellt den offiziellen Abschluss der EBG dar.

Aus dem Jahresabschluss kann entnommen werden, dass in der EBG gesunde und stabile Verhältnisse vorliegen. Sie verfügt über grosse Reserven, z.B. die 78'000 m² Land, welche in der Bilanz mit CHF 660'000.- aktiviert sind. Der Nachteil in diesem Beispiel ist jedoch, dass diese Reserven nicht aufgelöst werden können wenn man sie brauchen würde. Deshalb spricht man hier von Zwangsreserven. Diese könnten theoretisch erst bei einer Veräusserung der Grundstücke oder bei einer Liquidierung der EBG mobilisiert werden. Im Gegenzug bringen aber solche Zwangsreserven der EBG auch Vorteile. Sie verbessert die Bonität der EBG, so dass bei einem Finanzbedarf mit günstigen Konditionen ein Kredit aufgenommen werden könnte.

Diese Art der Betrachtung ist eher die statische und substanzbezogene Betrachtung. Nun gibt es noch eine andere Seite der Medaille, die dynamische und eher kostentechnische Sichtweise. Dies ist der Abschluss nach Swiss GAAP FER.

Da die EBG über 2'000 Mitglieder hat, ist sie verpflichtet neben dem ordentlichen Geschäftsbericht einen Abschluss nach den Prinzipien der Swiss GAAP FER zu erstellen. Bei diesem Abschluss handelt es sich um allgemein anerkannte Buchhaltungsgrundsätze beziehungsweise um Fachempfehlungen zur Rechnungslegung. Hierfür gibt es genau geregelte Vorschriften bezüglich Darstellung und Gliederung der Geldflussrechnung, dem Anhang, der Bewertung der Liegenschaften und der Bildung und Auflösung von Rückstellungen. Diese Standards wurden eingeführt, um grössere in der Regel börsennotierte Unternehmen miteinander vergleichen zu können. Als oberstes Prinzip gilt es aber die tatsächlichen Verhältnisse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu ermitteln (True & Fair View).

Der Swiss GAAP FER Abschluss muss an der Generalversammlung anlässlich der Präsentation der Jahresrechnung vorgelegt werden. Er bedarf aber keiner Genehmigung. Dieser Abschluss ist in der Geschäftsstelle aufgelegt und Sie hatten die Möglichkeit diesen einzusehen.

Der Abschluss zeigt die Verhältnisse eines Unternehmens nach rein betriebswirtschaftlichen Kriterien. Das heisst, es wird speziell die wirtschaftliche Seite betrachtet, also die Strukturen der Einnahmen und Ausgaben. Wie Sie alle wissen handelt es sich bei der Wohngenossenschaft nicht um eine Immobiliengesellschaft, welche vor allem viel Rendite erzielen möchte. Ganz im Gegenteil. Die EBG versteht sich als gemeinnützige Wohngenossenschaft, welche primär günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen will. Das heisst, die EBG setzt die Mieten gerade so hoch an, damit alle Kosten gedeckt werden können. Hier spricht man von Kostendeckungsprinzip. Da der Swiss GAAP FER Abschluss ein Unternehmen nach betriebswirtschaftlichen Kriterien beurteilt, wird das Kostendeckungsprinzip zu wenig berücksichtigt.

Anhand der Tabelle auf Seite 9 im Geschäftsbericht kann sehr schön aufgezeigt werden, dass in der Vergangenheit die Abschreibungen zu gering waren, doch seit einigen Jahren ist man hier am Aufholen. Die alte Abschreibungspraxis hat auch Auswirkungen auf die kumulierten Abschreibungen. Dies ist primär der Grund für das negative Resultat, beziehungsweise das Minus-Eigenkapital des Swiss GAAP FER Abschlusses.

Die rein betriebswirtschaftliche Sicht hat aber auch ein Vorteil. Es zeigt uns auf, dass wir auch in Zukunft umsichtig und vorsichtig mit den Investitionen umgehen müssen. Wir dürfen nicht übermütig werden, sonst setzen wir die gute Ausgangslage aufs Spiel und das würde sich negativ auf die Kosten auswirken. In letzter Konsequenz würde das heissen, dass man mit falschen Investitionsentscheidungen das Prinzip der günstigen Mieten nicht mehr aufrechterhalten kann.

Der *Vorsitzende* bedankt sich bei *Edy Walker* und fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ob sie zu diesen Ausführungen noch Fragen haben.

Frau *Ursula Mebr* stellt eine Frage zur Bilanz- und Erfolgsrechnung. Warum sind die Personalkosten gesunken? *Andi Willinig* beantwortet die Frage. Die Personalkosten sind aufgrund der Reduktion im Aufsichtsrat, durch weniger zusätzliche Projekte und dem Abbau von Überzeiten gesunken.

Es werden keine weiteren Fragen gestellt.

4. Expansion der EBG

Der *Vorsitzende* kommt zu einem weiteren Thema. Hier geht es um die Expansion der EBG und um eine schnelle Reaktion auf ein Angebot. Am 27.5.2014 hat der Aufsichtsrat die Zustimmung für einen Kredit über CHF 10 Mio. erhalten, damit er schnell auf ein Angebot reagieren kann. Dieser Kredit läuft im Mai 2019 aus. Der Aufsichtsrat möchte weiter an dieser Praxis festhalten, um schnell auf ein Angebot von einem Grundstück oder einer Liegenschaft reagieren zu können. Aus diesem Grund stellt er den Genossenschafterinnen und Genossenschafter folgende Frage:

- a) Wer möchte dem Aufsichtsrat für weitere fünf Jahre die Zustimmung über einen Kredit von CHF 10 Mio. geben, um die Chance zu haben schnell auf ein Angebot von einem Grundstück oder einer Liegenschaft reagieren zu können?
- b) **Beschluss** (*gemäss Antrag des Aufsichtsrats / AR*):
Der Antrag für den Kredit über CHF 10 Mio. für weitere fünf Jahre wird mit 253 Fürstimmen, 5 Gegenstimmen und 7 Enthaltungen angenommen.

Der *Vorsitzende* bedankt sich für das Vertrauen.

5. Statutenänderung

5.1. Information zur Änderung der Organisation des Aufsichtsrates

Der *Vorsitzende* informiert, dass der Aufsichtsrat in der Vergangenheit personell gut besetzt war. Künftig soll der Aufsichtsrat aber schlanker werden. Grossmehrheitlich findet die Arbeit im operativen Bereich statt, also in der Geschäftsleitung oder bei den Mitarbeitern der EBG. Der Aufsichtsrat hingegen soll und will sich vermehrt um die Strategie kümmern. Hierfür sind drei bis fünf Aufsichtsräte ausreichend. Für die Generalversammlung 2019 könnte sich der *Vorsitzende* noch vier Aufsichtsräte vorstellen. Um etwas flexibler zu sein und nicht immer über eine Änderung der Statuten abstimmen zu müssen, schlägt der Aufsichtsrat eine Anzahl von drei bis fünf Aufsichtsräten vor.

Frage von Herrn *Roland Wiprächtiger*. Wer von den anscheinend überzähligen Aufsichtsräten würde aus dem Aufsichtsrat ausscheiden? Der *Präsident* antwortet auf die Frage. Im Verlaufe der weiteren Generalversammlung gibt es hierzu noch Informationen. Ansonsten kann bis heute noch nichts darüber gesagt werden.

Frage von Herrn *Ruckli*. Warum nur vier Aufsichtsräte und nicht drei oder fünf? Der *Vorsitzende* beantwortet die Frage. Wenn vier Aufsichtsräte am Schluss nicht einer Meinung sind dann bringt es auch nichts wenn es drei oder fünf Aufsichtsräte wären. Die Entscheidungen müssen gemeinsam getragen werden ansonsten wird es schwierig.

5.2. Statutenänderung

Antrag des Aufsichtsrates zur Statutenänderung zu Art. 25 Abs. 1 (Wahl des Aufsichtsrates): Der Aufsichtsrat (Verwaltung der EBG) besteht aus mindestens drei, maximal aber fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss Genossenschafter sein.

- a) Der *Vorsitzende* fragt die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wer mit dieser Statutenänderung, „Der Aufsichtsrat (Verwaltung der EBG) besteht aus mindestens drei, maximal aber fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss Genossenschafter sein.“, einverstanden ist?
- b) **Beschluss** (gemäss Antrag des Aufsichtsrats / AR):
Die Statutenänderung wird mit 238 Fürstimmen, 7 Gegenstimmen und 10 Enthaltungen, also grossmehrheitlich angenommen. Die Statuten werden dementsprechend geändert.

Der *Vorsitzende* bedankt sich bei den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern.

5.3. Rücktritt von Daniel Tschuppert

Daniel Tschuppert war seit 2012 im Aufsichtsrat tätig und hat sich dort und in diversen Projekten sehr engagiert. Als selbständiger Architekt und mit seiner aktuellen Auftragslage ist es ihm leider nicht mehr möglich die nötige Zeit für den Aufsichtsrat aufzubringen.

Der *Vorsitzende* bedankt sich bei *Daniel Tschuppert* und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

6. Verschiedenes

Vor fünf Jahren wurde der Aufsichtsrat von den Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern angehalten sich etwas zurück zu nehmen und im baulichen Bereich eine Pause zu einzu-legen. Während dieser Zeit wurde nicht nichts gemacht, sondern der Aufsichtsrat hat sich die Zeit genommen über die weitere Zukunft der EBG nach zu denken. Es ist ein einmaliges Quartier mit verschiedenen baulichen Epochen zu denen es Sorge zu tragen gilt. Also nicht nur im wirtschaftlichen richtig umgehen, sondern auch mit Herz und Bauch richtig entschei-den.

Alex Widmer wird Sie nun über die bevorstehenden Projekte näher informieren.

6.1. Infos zu den Projekten

Alex Widmer begrüsst alle Genossenschafterinnen und Genossenschaf-ter. Als erstes bedankt er sich bei *Philipp Ineichen*. Er kennt niemanden der sich mit so viel Herzblut einsetzt und sich jedem Thema, von Ihnen oder auch vom Aufsichtsrat, annimmt. Aus diesem Grund einen riesigen Applaus für ihn.

Alex Widmer informiert die Genossenschafterinnen und Genossenschaf-ter über die Baupro-jekte aus strategischer Sicht, währenddem *Simon Peggs* später auf die operativen Projekte des laufenden und des nächsten Jahres eingeht.

Im letzten Jahr hat sich der Aufsichtsrat mit den Projekten Dorfstrasse 12/14, dem Hügelweg und dem Am Rain intensiv auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat war sich in verschiede-nen Punkten nicht einig und so musste nochmals eine Auslegeordnung erstellt werden, um einen Entscheid zu finden. Der Weg zu diesem Entscheid war nicht sehr einfach und den-noch kann der Aufsichtsrat heute gemeinsam hinter einer tragfähigen Lösung stehen. Einer Lösung die auch nach ihrem Wunsch und Willen entspricht.

Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass zu gewissen Projekten schon Wettbewerbsprojekte vorlie-gen, die nie realisiert wurden. Dies hat unter anderem auch mit der Zonenordnung zu tun, die den Aufsichtsrat in ihrem Vorhaben nicht unterstützt hat.

6.1.1. Dorfstrasse 12/14

Diese Gebäude Dorfstrasse 12/14 wurden plus minus im Jahr 1975 erstellt und sehen von aussen nicht mehr sehr einladend aus. Es waren schon Gerüchte im Umlauf und man war sich nicht sicher, ob diese Gebäude abgerissen werden oder nicht. Auch zu diesen Gebäuden hat sich der Aufsichtsrat viele Gedanken gemacht und kam letztendlich zu einer tragbaren Lösung. Die Gebäude werden nicht abgerissen, sondern saniert. Die Bausubstanz ist immer noch gut und aus ökologischer Sicht würde man bei einem Abriss zu viel vernichten. Mit ei-ner ansprechenden Fassade und der nötigen Innensanierung kommt das Gebäude wieder in einem ganz andern Licht daher.

Alex Widmer führt weiter aus, dass nicht nur eine Einzelbetrachtung der zu sanierenden Ge-bäude gemacht wurde, sondern wie in den folgenden Punkten zu lesen ist, eine Gesamtbe-trachtung stattgefunden hat.

6.1.2. Hügelweg

Wie schon erwähnt wurden der Hügelweg und der Am Rain in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen. Hierfür wurden mit der Firma TGS Bauökonomien Machbarkeitsstudien durch-geführt. Diese Studien sollen die Grundlage schaffen, ob ein Erhalt, eine Sanierung oder der

Abriss weiterverfolgt werden soll. In den Grundlagen werden die Volumen und die Baukosten als auch die Erträge betrachtet, welche letztendlich Aufschluss über eine Sanierung oder einen Ersatzneubau liefern.

Am Ende wurden alle möglichen Varianten näher betrachtet und man ist zum einstimmigen Beschluss gekommen, dass man den alten Dorfkern erhalten möchte. Das heisst, die Hügelweg-Häuser werden saniert und die Umgebung neu gestaltet und begrünt.

Zur Studie gehörte auch der Hügelweg 7, in welchem heute diverse Räumlichkeiten vermietet werden und auch die EBG ihre Sitzungen abhält. Auch dieses Gebäude soll wieder bewohnbar werden.

6.1.3. Am Rain

Die zweite Machbarkeitsstudie wurde für die 6 Wohngebäude am Am Rain ausgeführt. Die Wohnnutzung ist hier nicht zufriedenstellend. Es gibt für gewisse Mieter Übergangsverträge und bei den Balkonen sind Probleme aufgetaucht.

Der Grundgedanke am Am Rain war, dass dort Wohnungen geschaffen werden, mit der Grösse von 2 - 4 Zimmern. Für gewisse Mieter des Geissensteins könnte so im Alter ein Anreiz geschaffen werden, um von einer grösseren Wohnung in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Des Weiteren sollen diese Wohnungen bezahlbar sein. Mit der vorhandenen Bausubstanz sind solche Ziele schwer umzusetzen. Weiter gibt es bauphysikalische Probleme, Schallprobleme, die Aufzüge fehlen etc.

Um zu entscheiden ob eine Sanierung oder ob Ersatzbauten in Frage kommen, mussten verschiedene Varianten betrachtet werden. Letztendlich zeigte sich die Variante mit 5 Ersatzneubauten als beste Variante. Natürlich bedarf es weiterer Prüfungen, ob wir diese Gebäude überhaupt so erstellen können. Was aber klar ist, dass sich der Aufsichtsrat für die Ersatzbauten einstimmig entschieden hat. Nicht tangiert werden vorerst die Häuser mit Einfamilienhauscharakter beim Am Rain. Sie gehören noch zum alten Dorfkern und werden die nächsten 15 Jahre nicht betrachtet aber falls nötig saniert.

Aus den Studien geht hervor, dass es möglich ist mit den Ersatzneubauten Wohnungen zu erstellen die immer noch günstig sind und in den Wohnungsmix der EBG passen. Der Aufsichtsrat hat sich dies als Ziel gesteckt, obwohl es bei diesem Projekt einen Wettbewerb braucht und bei gewissen architektonischen Ideen diese kostenmässig übers Ziel schiessen könnten. Aus diesem Grund sind hier klare Vorgaben zu diesem Projekt zu machen.

Zeitlich geht es leider nicht so schnell vorwärts, da diverse Hürden genommen werden müssen. Vorgängig bedarf es noch Abklärungen mit dem Stadtarchitekt und der Stadtbaukommission, welche die in den Studien erstellen Ausnutzungen, prüfen und bewilligen müssen.

Ziel wäre mit den 5 Gebäuden zwischen 64 – 67 Wohnungen zu erstellen. Ob dies mit 4 Geschossen plus Attika oder einem Geschoss weniger sein wird bleibt offen. Letztendlich kann dieser Bereich aber noch verdichtet werden und Wohnungen geschaffen werden die der Nachfrage der Genossenschafter entsprechen.

Der Zeitplan für den Am Rain sieht folgendermassen aus. Wenn alles passt wird es 2022, vorausgesetzt in diesem Jahr können noch Abklärungen über das Volumen und der Abbruchbewilligung gemacht werden. Sofern seitens Bauzonenverordnung keine Einsprachen vorliegen, kann 2019 ein Wettbewerb lanciert werden. Hierfür wird auch eine Entwicklungskommission ins Leben gerufen, in welcher 2-3 Personen der Genossenschaft teilnehmen können. Dort werden die entsprechenden Anforderungen an die Gebäude definiert. Am Ende soll das entstehen was wir wollen. Zu gegebener Zeit können die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Informationen, betreffend der Entwicklungskommission, aus dem Geissensteiner entnehmen.

Leider muss schon vor den Neubauten die Kanalisation am Am Rain saniert werden. Diese Massnahme muss altersbedingt schon vorher umgesetzt werden, in der Hoffnung dass nicht ganz alles vergebens sein wird.

Eine Frage zum Zeitplan für den Hügelweg: Antwort von *Alex Widmer*: Beginnen möchte man mit der Planung im 2019. Weiter bedarf es aber noch zusätzlichen Abklärungen und Bewilligungen, so dass vor 2-3 Jahren nicht begonnen werden kann. Die zwingend notwendigen Sanierungen werden aber vorgängig durchgeführt.

Anmerkung von *Herr Scheuner*: Er findet dieses Vorgehen nicht normal. Für jedes der Bauprojekte wurde ein Wettbewerb erstellt. Nun sagt der Aufsichtsrat was gemacht wird und zieht einen Architekten hinzu. Bis jetzt hat man mit den Wettbewerben gute Erfahrungen gemacht und er findet den Weg nicht richtig, dass der Aufsichtsrat bestimmt was gebaut wird. Er wird dieses Vorgehen nicht gutheissen. Antwort von *Alex Widmer*: Für den Am Rain gibt selbstverständlich einen Wettbewerb in Anlehnung an SIA 142. Für den Hügelweg ist kein Wettbewerb angedacht. Es macht aus seiner Sicht keinen Sinn, da es sich um eine reine Instandstellung der Gebäude handelt. Anders würde es bei einer Erweiterung oder einem Ersatzneubau aussehen.

Eine weitere Frage zur Begrünung zum Platz am Hügelweg: Wurde hier eine Umfrage gemacht? Sie ist der Meinung, dass man auch auf die Bedürfnisse der Anwohner des Platzes eingehen müsste. Antwort von *Alex Widmer*: Es gibt zu jedem Projekt auch eine Entwicklungskommission. Das heisst, sobald dieses Projekt lanciert wird haben die Genossenschafter die Möglichkeit sich dort einzubringen. Letztendlich soll es möglichst allen Bedürfnissen entsprechen.

Frage von Frau *Joelle Michel*: Wie wird sich die Fläche der Gärten aufgrund der neuen Gebäudedeckflächen verändern? Antwort von *Alex Widmer*: Der Grünflächenanteil von heute sollte in etwa gleich bleiben.

Frage von Herrn *Andreas Kunz*: Mehr Leute heisst auch mehr Fahrzeuge. Gibt es eine neue Einstellhalle? Antwort von *Alex Widmer*: Es gibt in den bestehenden Einstellhallen noch freie Plätze. Künftig wird mehr Platz für Velos gefördert. Man geht davon aus, dass sich die Mobilität noch verändern wird. Das heisst, es wird mit dem Faktor 0,5 Plätzen pro Wohnung gerechnet. Eine eigene Einstellhalle am Am Rain ist nicht geplant. *Andi Willinig* ergänzt: Die Einstellhalle an der Dorfstrasse wurde schon unter der Berücksichtigung der Mehrwohnungen am Am Rain gebaut.

6.2. Informationen zur Zonenplanrevision der Stadt Luzern

Alex Widmer hat nochmals das Wort zum Zonenplan. Zurzeit gibt es ein Urteil im Verwaltungsgericht zum Zonenplan. Es dürfen im Moment keine Häuser abgerissen werden. Die Stadt will diesen Sommer noch klare Weisungen oder Vorgaben machen, um überhaupt eine Abbruchbewilligung einreichen zu können. Solange wird mit dem Wettbewerb gewartet bis Anfangs 2019 die Teilzonenpläne aufliegen. Erst wenn keine Einsprachen mehr vorliegen kann mit der Ausschreibung des Wettbewerbs begonnen werden.

Alex Widmer gibt nun das Wort an *Simon Peggs* für die weiteren baulichen Aktivitäten. *Simon Peggs* bedankt sich als erstes bei allen technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der EBG. Sie alle leisten eine sehr gute Arbeit und ihren Beitrag zum Funktionieren der EBG. Der Applaus geht an die Mitarbeiter der EBG.

Dorfstrasse 9-27

Die Fassade an der Dorfstrasse 9-27 ist kein schöner Anblick. Eine Sanierung ist unausweichlich, jedoch hat hier auch der Denkmalschutz ein Wörtchen mitzureden. Bevor wir uns an

die Fassade wagen können, muss die Entwässerung der Keller erledigt werden. Dies geschieht voraussichtlich im 1. Quartal 2019. Die Fassadensanierung erfolgt dann im 4. Quartal 2019.

Waldweg 9-30

Im letzten Jahr wurden ca. 30 Küchen saniert und zugleich die Abwasserleitungen erneuert. Als nächstes werden die Badezimmer mit ihren Steigleitungen angegangen. Hierfür wird ein Musterbadezimmer erstellt, welches den Mietern gezeigt werden kann.

Umgebung Höhenweg 11/13

Die Umgebung der Terrasse am Höhenweg 11/13 sollte saniert werden. Nun hat sich aber herausgestellt, dass bevor die Umgebung saniert werden kann, die Tiefgarage ertüchtigt werden muss. Das heisst, zuerst muss mit dem Statiker geprüft werden, ob die Decke das Gewicht überhaupt tragen kann. Sobald wir wissen was zu tun ist und die Massnahmen erledigt sind, kann mit der Projektgruppe die Umgebung geplant werden. Im gleichen Schritt ist es denkbar, dass das Problem der Veloplätze auch gleich gelöst werden kann.

In der Tiefgarage 11 stehen die ersten beiden Parkplätze für Elektrofahrzeuge bereit. Dies sind die ersten beiden dieser Art und auch in den anderen Tiefgaragen sollen weiter folgen.

Dorfstrasse 36-39a

Am 26. April 2018 hat, im Beisein der Juristen der Architekten, Bauleiter etc., die vorsorgliche Beweisaufnahme der Fassade stattgefunden. Der Schlussbericht des Experten geht ans Bezirksgericht per August 2018. Somit kann das Gericht über die Massnahmen entscheiden. Es ist aber heute schon klar, dass es zu einer Sanierung der Fassade kommen wird.

Dorfstrasse 28-30 und Waldweg 1

Dieser Punkt ist erst vor kurzem aufgetaucht. Es geht um die Dachentwässerung, welche nicht richtig angeschlossen wurde. Das Wasser hat einen anderen Weg genommen als geplant und so müssen 3 Balkone saniert werden (Kosten ca. CHF 50'000.-).

Trotz all den Mängeln oder Wassereinbrüchen scheuen sie sich nicht dies der EBG zu melden. Am besten gleich mit dem neuen Schadensformular auf der Webseite der EBG. Frühzeitig erkannte Mängel können in der Regel kostengünstiger erledigt werden als langjährige.

6.3. Informationen zum Vermietungsreglement

Für das Vermietungsreglement hat *Deborah Stoll* das Wort. Zuerst ein kleiner Rückblick bevor es zum Ausblick geht.

Das bestehende Reglement stammt aus dem Jahr 2005 und ist in Kraft. Aufgrund von neuen Familienstrukturen, der Unterbelegung und dem komplizierten Punktesystem sah sich der Aufsichtsrat veranlasst das Reglement zu überarbeiten. Das überarbeitete Reglement ist auf der Webseite zu finden und es wurde hierfür im Vorfeld ein Workshop durchgeführt. Die Inputs aus dem Workshop wurden entgegen genommen und das Reglement nochmals überarbeitet. Somit wurden die gemachten Veränderungen des Aufsichtsrates etwas entschärft.

Auf die Mitgliederversammlung, vom 27. November 2018, wird das neue Reglement Ihnen genauer vorgestellt. An der Generalversammlung 2019 soll dann über das neue Vermietungsreglement abgestimmt werden.

6.4. Stand Mitgliederumfrage

Der *Präsident* kommt zum nächsten Traktandum – der Mitgliederumfrage. Herr *Roland Wiprächtiger* hat an der letzten Generalversammlung darauf hingewiesen, dass es sinnvoll wäre eine solche Umfrage durchzuführen. Diesen Punkt hat der Aufsichtsrat entgegen genommen und sich an die Arbeit gemacht. Voraussichtlich sollte diese Umfrage im Herbst 2018 stattfinden.

Anmerkung von Herrn *Roland Wiprächtiger*. Es ging an der letzten Generalversammlung nicht nur um die Umfrage, sondern auch um den Punkt, dass wenn ein Mieter im Streit mit der Genossenschaft liegt. Kann dieser Streit nicht gelöst werden, so muss das Anliegen vor eine Person getragen werden, welchen den nötigen Sachverstand mitbringt und neutral ist. Dies wurde bis jetzt noch nicht gemacht. Er bittet nochmals, dass diesem Punkt nun Folge geleistet wird.

Antwort vom *Präsidenten*: Dieser Punkt wurde intern im Aufsichtsrat besprochen und ist nicht ganz einfach zu bewerkstelligen, da es auch rechtliche Aspekte zu berücksichtigen gilt. Bis jetzt wurden solche Anliegen mit Annemarie gelöst. Neu besteht jedoch für alle Genossenschafter die Möglichkeit einen Sprechstundentermin mit dem *Präsidenten* zu buchen. Leider wurde von dieser Möglichkeit noch kein Gebrauch gemacht.

Erfahrungen zeigen, dass wenn man miteinander spricht, dass die meisten Probleme gelöst werden können.

Herr *Roland Wiprächtiger* ist mit diesem Vorgehen nicht einverstanden. Dieses Anliegen wird nochmals aufgenommen und es wird auch gleich in die bevorstehende Umfrage miteingebunden werden.

6.5 Informationen zur neuen Webseite

Der *Vorsitzende* informiert gleich weiter zum Thema Webseite. In diesem Jahr wurde die neue Webseite aufgeschaltet. Sie kommt viel moderner und mit viel mehr Informationen daher.

Auch gibt es einige Änderungen wie zum Beispiel bei der Ausschreibung von Wohnungen. Ca. 90% der Bewerbungen gelangen heute schon online zu uns. Auch das Schwarze Brett genießt eine hohe Beliebtheit. Die News können sehr schnell auf der Webseite abgerufen werden und sind aktuell gehalten.

Noch immer ein Dorn im Auge sind die blauen Zettel. Diese ca. 1'000 Zettel pro Jahr sind sehr aufwendig zu bearbeiten. Aus diesem Grund gibt es auf der Webseite eine elektronische Schadensmeldung, die sehr einfach ausgefüllt werden kann. Dies hilft, so dass auch gewisse statistische Auswertungen gemacht werden und wir daraus lernen können. Ziel wäre es, dass bis Ende 2018 die blauen Zettel verschwinden. Sollte jemand nicht die Möglichkeit haben von zu Hause aus eine solche Schadensmeldung auszufüllen, so kann dies künftig in der Geschäftsstelle der EBG erledigt werden.

6.6 Neuorganisation Geschäftsleitung

Der *Präsident* zeigt den Genossenschafterinnen und Genossenschafter ein Organigramm der Neuorganisation im AR und der Geschäftsleitung. Darauf sind künftig nur vier Aufsichtsräte und ein Geschäftsleiter ersichtlich. Diese Neuorganisation ist nicht in Stein gemeißelt und kann sich noch ändern, jedoch wird daran gearbeitet. Für Sie wird es kaum spürbar sein.

Mit dem Wissen, dass *Beat Felder* schon bald in seine Pension geht, ist man nach einer geeigneten Person auf die Suche gegangen. Solche Positionen zu besetzen ist nicht sehr einfach und der Arbeitsmarkt gibt nicht viel her. Trotzdem ist man fündig geworden. Diese Person kann nicht nur den Bereich von *Beat Felder* abdecken sondern noch mehr. Wie bereits informiert wurde geht es hierbei um Herrn *Rolf Fischer*. Trotz der familiären Verflechtung kann der *Präsident* versichern, dass bei der Wahl von Herrn *Rolf Fischer* alles korrekt verlaufen ist. Die

Geschäftsleitung wurde bewusst in diesen Prozess mit eingebunden und nicht übergangen, so dass alle bei diesem Entscheid berücksichtigt wurden. Letztendlich war dies eine einstimmige Angelegenheit für Herrn *Fischer* und stellt aus Sicht des *Vorsitzenden* einen Glückfall für die EBG dar.

6.7 Vorstellung neuer Geschäftsleiter

Der *Präsident* übergibt nun das Wort an Herrn *Rolf Fischer*, welcher sich selber kurz vorstellt.

Herr *Fischer* stellt sich den Genossenschafterinnen und Genossenschafter kurz selber vor und erläutert neben seinem Werdegang auch seine frühere Verbindung zum Geissenstein. Die detaillierten Angaben zu seiner Person wurden schon vorgängig im Geissensteiner publiziert und können dort nachgelesen werden.

Herr *Fischer* freut sich auf die neue Aufgabe und die vielen tollen Begegnungen mit Ihnen.

6.8 Informationen zur Strategie der EBG

Der *Präsident* bedankt sich bei *Rolf Fischer* für seine Ausführungen und kommt nun zur Strategie. Diesbezüglich wurde er schon oft darauf angesprochen wie den nun die Strategie der EBG aussieht und wo das zu lesen sei. Es stimmt, zur Strategie gibt es noch nichts nachzulesen. Es gibt zwar die Kernsätze, woraus sich eine Strategie ableiten lässt, aber offiziell ist hier nichts zu finden. Dies soll ich künftig mit der neuen Geschäftsleitung ändern. Spätestens an der Generalversammlung 2019 wird eine solche Strategie vorliegen – in schriftlicher Form.

6.9 Weitere Themen

Eichwaldstrasse

Zu diesem Thema hat *Andi Willinig* das Wort und informiert die Genossenschafterinnen und Genossenschafter über den Status als auch über das weitere Vorgehen:

„Sie wissen sicher, dass wir uns vor zwei Jahren an der Ausschreibung Eichwaldstrasse beteiligt haben. Damals haben wir den Zuschlag nicht erhalten. Wir haben uns aber auch gegen die aus unserer Sicht intransparente Ausschreibung gewehrt. Die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Stadtrats hat vom Stadtrat verlangt, dass die Ausschreibung wiederholt wird.

Aus finanzieller Sicht ist eine zweite Ausschreibung natürlich schlecht, weil beide interessierten Genossenschaften nochmals Kosten hatten. Im Sinne der guten Qualität hat die zweite Eingabe die Chance geboten, die Schwächen des Projekts in Stärken umzuwandeln - und ich meine, das ist uns gut gelungen.

Es ist unser Ziel, an diesem tollen Standort nicht nur neue Bedürfnisse zu wecken, sondern bereits bestehende Bedürfnisse abzudecken. Wir haben bereits Absichtserklärungen von der Stiftung Brändi, die eine Zusammenarbeit als künftige Mieterin von Wohnflächen für handycaperte Menschen sucht. Für die Vermietung von Ateliers und Gewerbeflächen stehen wir in Kontakt mit der Genossenschaft Wohnwerk – vielleicht gibt das sogar Ersatzflächen am Ende der Zwischennutzung Hallenbad bzw. Neubad.

Bei der Erhaltung des Salzmagazins haben wir auf die Kritik der ersten Runde gehört und rücken das historische Gebäude stärker in den Fokus: Es entsteht ein Dreh- und Angelpunkt für Bewohnerinnen, Beschäftigte und auch Besucher der Bar mit Namen «Salz und Pfeffer». Wir nutzen das Salzmagazin als zentrale Velo-Parking, bieten aber auch günstige Gewerbeflächen an.

Bei den Gebäudestandards besteht eine Flut von Standards, Labels und Schlagworten – für Laien wie mich ist es fast unmöglich, den Überblick zu bewahren. Wir werden einen Holzbau realisieren und den SIA Energiepfad beschreiten.

Schon heute liegen wir im Geissenstein teilweise im Bereich von autoarmem Wohnen. An der Eichwaldstrasse gehen wir einen Schritt weiter planen eine sogenannte «autofreie» Siedlung.

An der Eichwaldstrasse kann die EBG rund 57 Wohnungen erstellen. Die Zielgruppen sind breit gefächert: Familien, Einzelpersonen, Menschen mit Behinderung usw. Aus meiner Sicht legen wir hier ein Projekt vor, das sehr stark daherkommt.

Ich bin überzeugt, dass wir ein sehr starkes Projekt vorgelegt haben und ich danke allen, die sich dafür eingesetzt haben. Wir werden vermutlich am kommenden Freitag über die Homepage kommunizieren, ob wir den Zuschlag erhalten haben.

Wie geht es weiter? Bei einem positiven Resultat sind wir gemäss Statuten, Art. 19 Abs. 1c verpflichtet, eine Urabstimmung durchzuführen. Vorgängig müssen wir eine ausserordentliche GV einberufen und das Projekt vorstellen. Geplant ist dies etwa Ende August. Unmittelbar anschliessend erfolgt dann die Urabstimmung.

Wir sind bereit und freuen uns auf das OK des Stadtrats!“

6.10 Fragen und Anliegen an die Generalversammlung, Geschäftsleitung oder Aufsichtsrat

Sollten die Genossenschafterinnen oder Genossenschafter noch Fragen haben, so können diese jetzt gestellt werden.

Frage von Frau *Silvia Cavelti*: Es wurde viel über Projekte gesprochen. Was ist mit dem Hügelweg? Ist hier auch etwas geplant? Antwort vom *Präsidenten*: Er hatte selbst einmal das Privileg und durfte in einer dieser Wohnungen wohnen. Zurzeit ist am Hügelweg aber nichts geplant. Die entsprechenden Punkte zum Hügelweg wurden im Sanierungsprogramm aufgenommen, haben aber im Moment nicht die Priorität, da noch andere dringende Sanierungen warten.

Frage von Frau *Norina Hübscher*: Wann soll die Sanierung an der Dorfstrasse 12/14 stattfinden? Antwort des *Präsidenten*: Die Sanierung ist auf den Herbst 2019 geplant und zwar so, dass die Mieter weiter darin wohnen können.

Antrag von Herrn *Roland Merz*: Er möchte, dass das Anliegen wegen einer neutralen Obudsstelle in die geplante Umfrage aufgenommen wird. Antwort vom *Präsidenten*: Dieser Punkt wird in die Umfrage einfließen.

Anmerkung von Herrn *Felix Müller*: Er möchte der ganzen Crew ein grosses Kompliment für den gelungenen Abend machen. Der *Präsident* bedankt sich für dieses Kompliment.

Frage von Frau *Ursula Mehr*: Es sind sehr viele Projekte in Planung und der einzige Architekt im Aufsichtsrat ist nun ausgeschieden. Wird wieder eine Fachperson für den Aufsichtsrat gesucht? Antwort des *Präsidenten*: Zurzeit ist es nicht geplant wieder einen Architekten zu suchen. Weiter verfügt das EBG Büro über zwei Profis im Baubereich. Für die künftigen Projekte bedarf ist nicht zwingend einen eigenen Architekten. Die gestalterischen Anliegen werden nicht durch den Architekten entschieden, sondern von all den Gremien die in diesem Projekt involviert sind.

Vorschlag von Herrn *Andreas Edelmann*: In der Vergangenheit musste viel Geld in die Sanierung der Fassaden investiert werden. Sein Vorschlag wäre es, dass künftig Vordächer geplant werden um die Fassaden besser zu schützen. Antwort vom *Präsidenten*: Besten Dank für den

Input. Leider kann dies nicht so einfach umgesetzt werden, da noch viele Gremien da mitreden können.

Frage von Frau *Martina Ackermann*: Wie hat die Suche nach dem neuen Geschäftsleiter stattgefunden? Antwort des *Präsidenten*: Wir hatten das grosse Glück nicht extern nach einer geeigneten Person zu suchen und viel Geld auszugeben, sondern durch das eigene Beziehungsnetz. Anhand von verschiedenen Sitzungen mit diversen Aufsichtsräten hat sich der mögliche Kandidat immer mehr ausgezeichnet.

Alex Widmer ergänzt noch zur Geschäftsführer-Findung. Natürlich mussten gewisse Risiken bei einer Direktbesetzung abgewägt werden. Des Weiteren galt es aber noch den zeitlichen Aspekt zu berücksichtigen, da wir wissen wann *Beat Felder* oder später auch *Andi Willinig* in Pension gehen. Mit *Rolf Fischer* haben wir einen geeigneten Geschäftsleiter gefunden, der die anstehenden Themen in den Finanzen, der IT oder baulicher Natur bewältigen kann. Der Aufsichtsrat muss künftig gewährleisten, dass auch wenn *Beat Felder* und *Andi Willinig* weg sind, es trotzdem weiter geht. Der Aufsichtsrat ist sich sicher mit *Rolf Fischer* die richtige Person für die nächsten paar Jahre gefunden zu haben.

6.11 In Gedanken an unsere Verstorbenen

Der *Präsident* stellt zu diesem Thema ein paar Zitate vor, welche von einer Frau stammen, die sterbende Personen begleitet hat. Er möchte damit an die Verstorbenen im Geissenstein denken und so allen etwas mit auf den Weg geben.

Schlusswort des Vorsitzenden

Der *Präsident* bedankt sich bei allen für Ihre Teilnahme. Er hofft, dass er interessante Informationen zu den laufenden aber auch den noch hängigen Themen liefern konnte. Nehmen Sie die Gelegenheit wahr und kommen Sie mit Fragen auf uns zu. Der Aufsichtsrat aber auch die Geschäftsleitung ist für Sie da.

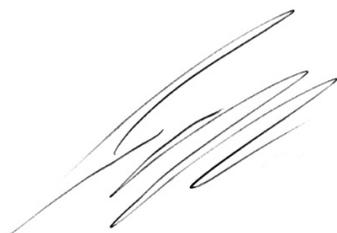
Somit sind nun alle zum Apéro eingeladen und der *Präsident* wünscht allen eine gute Heimreise.

Besten Dank und auf Wiedersehen.

Schluss der Sitzung: 21.40 Uhr.

Luzern, Datum

Der Vorsitzende:



(Philipp Ineichen, Präsident)

Der Protokollführer:



(Bodo Hildebrandt, Aktuar des Aufsichtsrates)