
Protokoll
der Mitgliederversammlung
Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG (Luzern)
vom Mittwoch, 27. Oktober 2021
(Aula der Stiftung Rodtegg, Rodteggstrasse 3, 6005 Luzern)

Vorsitz:	Alex Widmer, Präsident der EBG
Aktennotiz:	Pascal Ziegler, Geschäftsführer der EBG
Präsenz:	Anwesend: 76 vor Ort und 34 online
	Aufsichtsrat: 5
	Geschäftsstelle: 6

Traktanden:

1. Begrüssung
 2. Aufsichtsrat und Geschäftsstelle
 3. Finanzübersicht
 4. Masterplan Bau 2022-2026
 5. Projekt Eichwald
 6. Genossenschaftskultur in der EBG
 7. Eingegangene Anfragen / offene Fragen
 8. Varia
-

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr.

1. Begrüssung

Der *Präsident* und *Leiter der Mitgliederversammlung*, Alex Widmer, begrüsst die Anwesenden herzlich zur traditionellen Mitgliederversammlung 2021 nach einem Jahr Unterbruch. Er freut sich, dass viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter an der Mitgliederversammlung (MV) teilnehmen, und bedankt sich für deren Interesse. Heute ist es möglich, online an der MV teilzunehmen. Auch die Online-Teilnehmer werden herzlich begrüsst.

Aufgrund der nach wie vor geltenden BAG Vorschriften zu Covid-19 hat der Aufsichtsrat entschieden, die 3G- und Maskenpflicht umzusetzen. Der Aufsichtsrat (AR) bedankt sich fürs Verständnis und Einhalten.

Ziel der heutigen Mitgliederversammlung ist es, umfassend zu informieren, die neuen Personen vorzustellen und den Mitgliedern Raum zu bieten, Fragen zu stellen.

Als erstes bedankt sich der neu gewählte Aufsichtsratspräsident Alex Widmer bei den Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die ungemeine Solidarität in den letzten zwei Jahren.

Seit der letzten physischen Veranstaltung sind folgende Personen aus dem Aufsichtsrat und der Geschäftsstelle ausgetreten:

Philipp Ineichen (Präsident AR)

Edy Walker (AR)

Deborah Stoll (AR)

Bodo Hildebrandt (Aktuar)

Rolf Fischer (Geschäftsleiter)

Markus Warmuth (Maler)
Andi Willinig (Immobilienverwalter)
Simon Peggs (Bauchef)
Annemarie Schmid (Mieterbetreuerin)

Neu gewählt wurden an der schriftlich durchgeführten Generalversammlung 2021 folgende neue Aufsichtsräte (Wahlvorschlag der Findungskommission z.Hd. der GV):

Karin Anderer (AR)
Marina Emmenegger (AR)
Andi von Arb (AR Vizepräsident)
Beda Müller (AR)

Neu zur Geschäftsstelle hinzugekommen:

Corinne Zimmermann (Finanzen)
Johannes Schlattau (Leiter Bau und IT)
Mara Colatrella (Leiterin Immobilienbewirtschaftung)
Pascal Ziegler (Geschäftsführer)

An der Generalversammlung 2021 wurden folgende Personen in Ämter gewählt:

Christina Zeder, Eugen Gisler, Alex Widmer, Pascal Ziegler (Büro für Urabstimmung)
Peter Gander, Jonas Krummenacher, Alex Widmer, Pascal Ziegler, Mara Colatrella (Wohnungsvergabekommission).

Ein herzliches Willkommen an alle neu Gewählten und Mitarbeiter/Innen.

2. Aufsichtsrat und Geschäftsstelle

Als Präsident wurde Alex Widmer durch die Generalversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat hat sich an seiner ersten Sitzung gemäss Statuten neu konstituiert.

Andi von Arb ist Vizepräsident und übernimmt das Ressort Finanzen und Compliance.

Karin Anderer übernimmt das Ressort Recht.

Beda Müller übernimmt das Ressort Umwelt und Infrastruktur.

Marina Emmenegger übernimmt das Ressort Hochbauten und Genossenschaftskultur.

Die Geschäftsstelle hat sich in den letzten 12 Monaten stark verändert. Neu seit August 2020 ist Mara Colatrella im Team; sie führt die Immobilienbewirtschaftung mit Jessica Barmet und den Handwerkern. Seit 1. Januar 2021 ist Johannes Schlattau als Architekt für den Bau und die IT verantwortlich.

Ebenfalls seit 1. Januar 2021 ist Pascal Ziegler als Geschäftsführer hinzugestossen und übernimmt die Arbeit von Rolf Fischer.

Im Januar wurde Andi Willinig in seine wohlverdiente Pension verabschiedet. Ihm gebührt ein herzlicher Dank für die unzähligen Stunden seines Einsatzes, auch noch nach seinem Austritt aus dem Archiv, dazu auch für seine köstlichen Anekdoten zum Geissenstein.

Im Februar wurde der Maler Markus Warmuth pensioniert. Wir wünschen ihm viele entspannte Jahre.

Der Geschäftsführer bedankt sich bei den vorherigen Aufsichtsräten für die umsichtige Einstellung und Formierung des neuen Teams in der Geschäftsstelle. Alle Mitarbeitenden passen hervorragend ins Räderwerk der Geschäftsstelle und jede/jeder hat seine/ihre Kernkompetenzen.

Infos aus dem AR:

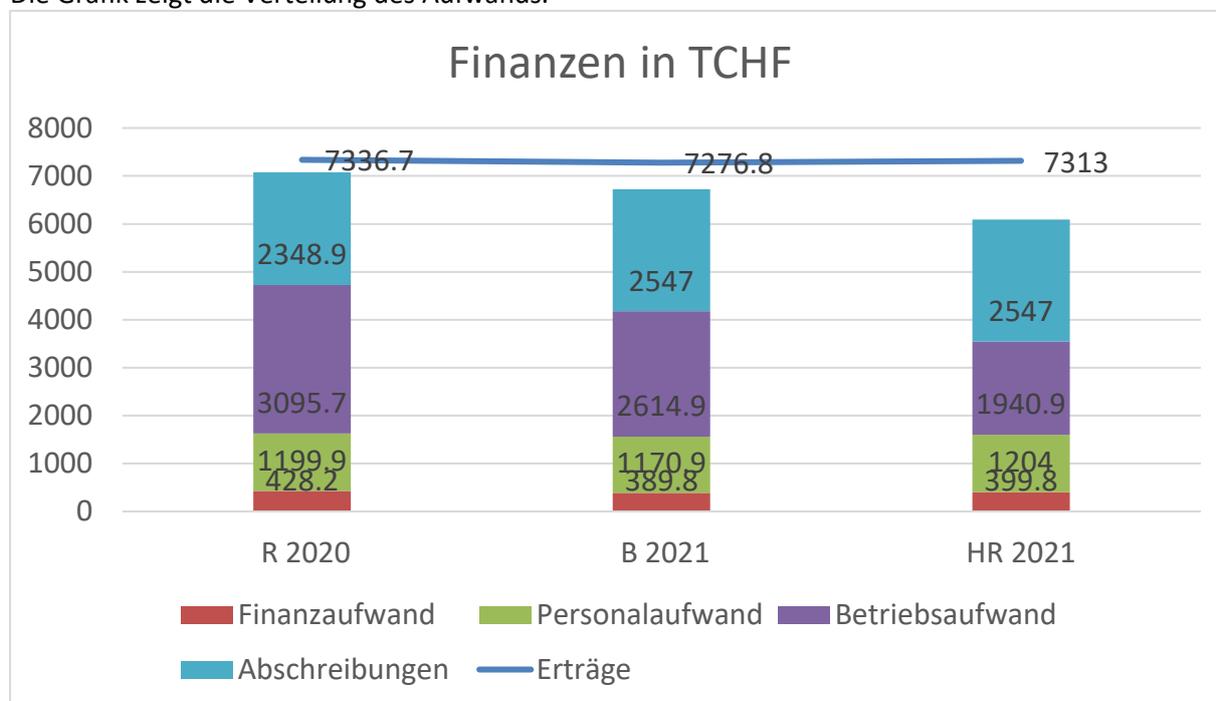
Der AR wird seine Ziele an der GV 2022 präsentieren. Folgende Themen stehen auf der Traktandenliste: Wohnumfeld, Organisationsentwicklung, Genossenschaftskultur, Raumanforderungen, Biodiversität, Bauprojekte, zahlbare Wohnungen, Energiekonzept / Klimaziele / Nachhaltigkeit, Kommunikation, Rückmeldung der Mitglieder, Kernsätze überprüfen und das Riskmanagement verfeinern.

3. Finanzübersicht

Die Finanzen der EBG waren in den letzten Jahren sehr ausgeglichen. Mit den Mietzinseinnahmen finanziert die EBG das operative Geschäft, die Sanierungen und Abschreibungen, um den Immobilienbestand für die Zukunft zu erhalten.

Der Mietzins soll 2022 unverändert bleiben.

Die Grafik zeigt die Verteilung des Aufwands.



4. Masterplan Bau 2022-2026

Seit dem 1. Juli begleitet Marina Emmenegger das Ressort Bau.

Die Projekte werden zeitlich gestaffelt.

Höhenweg 1:

Ende Oktober bis Mitte November wird die Fassade gereinigt und neu hydrophobiert.

Mit den Bewohnern hat man für das Bedürfnis des velofreien Eingangs und zusätzlicher Veloplätzen eine faire und ökonomische Lösung gefunden.

Ein paar kleinere Wünsche für die Gestaltung der Umgebung können im Frühjahr 2022 gemeinsam mit dem Gärtner umgesetzt werden.

Dorfstrasse 9-31, 18-26:

Die Fassadensanierung an der Dorfstrasse 9 – 27 läuft und wird im kommenden Frühjahr abgeschlossen.

Bei der Fassadensanierung an der Dorfstrasse 18 – 26 und 29 – 31 wird nächstes Jahr mit den Ausschreibungen und Vergaben begonnen.

Dorfstrasse 12/14:

Zum Gebäude an der Dorfstrasse 12/14 können noch keine Aussagen gemacht werden.

Mit der Stadtbildkommission und den Bewohnern werden Gespräche folgen.

Eine Information oder eventuell eine Abstimmung folgt dann 2022 an der GV. Es ist geplant die bestehende Fassade aufzudoppeln (ggf. erklären). Im Fensterbereich wird hinterlüftet. Durch die Verschiebung des Sonnenschutzes werden die Fenster höher. Das Dach soll in der aktuellen Planung saniert und aktiviert werden.

Dies geschieht durch den Waschraum, durch eine gemeinschaftliche Terrasse auf dem bestehenden Dach.

Hügelweg 1-21:

Beim Hügelweg wird im kommenden Jahr mit der Ausarbeitung der Projektdefinition begonnen.

Bei den Häusern am Hügelweg 1, 3 und 5 sowie 9-21 wird 2023 mit der Ausarbeitung der Projektdefinition begonnen. Zu sanieren sind mindestens die Fassaden.

Die Meinungen über die zukünftige Nutzung des Hauses am Hügelweg 7 sind sehr unterschiedlich.

Solange noch nicht klar ist, wo sich der neue Mehrzweckraum befindet, soll das Haus belassen werden, wie es ist.

Dorfstrasse 28-35, Waldweg 1:

Bei der Dorfstrasse 28 – 35 wird die Absturzsicherung an den Treppengeländern verbessert.

Die Abklärungen zu den Geländern mit der Denkmalpflege laufen.

Waldweg 15-34:

Bei den Häusern am Waldweg 15 und 24-30 wurden die Mieter im September über die Sanierung informiert. Die Umsetzung erfolgt im kommenden Jahr etappenweise.

Beim Waldweg 17 wird im Jahr 2025 mit der Projektdefinition begonnen.

Dorfstrasse 36-39a:

Bei der Dorfstrasse 36-39 konnte man sich über die Fassadenmängel einigen, und es wird noch in diesem November mit der Sanierung des Sockels begonnen. Das robuste Sockelblech wird farblich auf die Fassade abgestimmt. Die temperaturempfindlicheren Arbeiten werden dann im kommenden Frühjahr in Angriff genommen.

Projekt Am Rain:

2001 hat die EBG einen Wettbewerb über ein grösseres Entwicklungsgebiet lanciert.

Die Etappe Dorfplatz und die Etappe Dorfstrasse wurden bisher umgesetzt.

Die 3. Etappe «Am Rain» musste zurückgestellt werden; sie kann jetzt nicht mehr in der geplanten Form realisiert werden.

Die Gründe sind vielfältig: Anpassung an die städtische Bau- & Zonen-Ordnung, Vorbehalte der Stadtbaukommission wegen der langen Dauer (20 Jahre) bis zur Umsetzung und veränderte Bedürfnisse der EBG beim Wohnungsmix. Im kommenden Jahr soll ein neuer Wettbewerb mit Einbezug der Mitglieder der EBG lancieren werden.

5. Projekt Eichwald

Dieses Jahr ist im Projekt Eichwald einiges passiert.

Im Vorfeld zur Urabstimmung hat die Projektausstellung im Hügelweg stattgefunden; es gab offene Diskussionen zum Projekt.

Ebenfalls im Vorfeld zur Urabstimmung wurde ein Fragenkatalog eingereicht, der via A-Versand den Abstimmungsunterlagen nachgesandt wurde.

Mit dem Wechsel der Aufsichtsräte stand ebenfalls ein Wechsel der Baukommission an. Neu amten hier Pascal Ziegler und Marina Emmenegger. Es konnten sowohl mit den neuen als auch den alten Mitgliedern diverse Projektoptimierungen durchgeführt werden und gewisse Fragestellungen eingehend diskutiert und ausgearbeitet werden. Die Wagenburg hat am 30.09.2021 fristgerecht das Gelände verlassen. Letzte Woche wurde die Planaufgabe beendet, ohne Einsprachen.

Im Jahr 2022 wird neben dem Baustart auch eine Entwicklungskommission für den Aussenraum und das Salzmagazin gebildet. Der Bezug kann anfangs 2024 erfolgen.

Energie: Geheizt wird effizient mit einer Grundwasserwärmepumpe; die SNBS-Zertifizierung für ökologisches Bauen wird vorausgesetzt. Die Fotovoltaik generiert einen enormen Mehrwert, da der Ertrag den Bewohnern direkt angerechnet wird und damit die Nebenkosten sehr niedrig ausfallen werden. Amortisation PV nach ca. elf Jahren.

6. Genossenschaftskultur in der EBG

Der Geschäftsführer konnte mit allen aktiven Kulturgruppen Kontakt aufnehmen und ihre Arbeit kennenlernen. Es ist schön zu sehen, wie die Mieterinnen und Mieter aktiv am Genossenschaftsleben teilnehmen. Die Genossenschaftskultur wird auch in Zukunft geschätzt und gefördert. Ideen und Anregungen sind willkommen.

Die aktiven Gruppen sind auf der Homepage aufgeschaltet. Hier finden Sie unter „Veranstaltungskalender“ die nächsten Termine. Noch ein Aufruf an alle Kulturgruppen: Meldet eure Termine! So können wir sie publizieren und ein möglichst breites Publikum erreichen.

7. Eingegangene Anfragen / offene Fragen

Es sind vor der Versammlung folgende Fragen und Anliegen eingebracht worden.

Peter Henauer möchte auf die Generalversammlung mit zwei Anträgen die Nutzung von Mietobjekten sichern. In seinem ersten Antrag möchte er sicherstellen, dass das Einfamilienhaus Am Rain 2 weiterhin als Atelier und Weinkeller genutzt werden kann und nicht als Einfamilienhaus umgenutzt wird. Der zweite Antrag nimmt ein gestopptes Neubauprojekt wieder auf. Es geht um den Neubau der Waldhütte. Im Jahr 2016 wurde das Vorprojekt mit umfassenden Abklärungen erstellt. Der Aufsichtsrat hat das Projekt aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse an der Sitzung Nr. 92 vom 14.02.2017 gestoppt bzw. auf Eis gelegt. Der Aufsichtsrat wird bis zur GV 2022 den Antrag und das Bedürfnis vertieft prüfen.

Anschlussfrage von Herrn und Frau Mäder

Würde sich das EFH Am Rain 2 nicht besser für ein Wohnhaus eignen und der Hügelweg 7 als Gemeinschaftshaus?

Antwort EBG: Im Moment steht keine Nutzungsanpassung an. Bis zur GV 2022 wird eine übergeordnete Strategie zur Raum- und Nutzungsplanung erstellt. Hier geht es auch um Räume für Genossenschaftskultur.

Frage Frau Bruegel: Warum wird der Eichwald vor dem Am Rain gebaut?

Antwort EBG: Diverse Rahmenbedingungen verzögerten den Bau Am Rain (Bauzonenordnung) und überholte zeitlich das Projekt Eichwald.

Frage Frau Hübscher: Warum ging die Sanierung Dorfstrasse 12/14 so lange?

Antwort EBG: Der Prozess mit der Stadt dauert in der Regel lange.

Frage Herr Mäder: Bei einer normalen Sanierung müsste man ja nicht zur Stadtbaukommission. Was ist eine städtebauliche Volumenkorrektur?

Antwort EBG: Eine Antwort kann hier erst in den kommenden Monaten gegeben werden.

Frage Frau und Herr Lehmann: Wie geht es mit dem „Am Rain“ weiter? Weiterarbeit mit dem Siegerprojekt oder neuer Wettbewerb?

Antwort EBG: Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist ein neuer Wettbewerb angedacht. Dies wurde mit der SBK (Stadtbaukommission) bereits besprochen.

Der Aufsichtsrat informiert an der GV 2022 über die nächsten Schritte.

Frage Frau und Herr Mäder: Man hört, dass die Bushaltestelle vor die Dorfstrasse 12/14 verschoben werden soll, trifft dies zu? Und mit welchen Konsequenzen? Bitte um Information der Umbaudetails. Sanfte Verdichtung mit Korrektur des Städtebaus?

Antwort EBG: Es liegt uns ein Vorprojekt des Tiefbauamtes (07/2020) zu diesem Thema vor.

Im August 2020 hat der AR gewisse Einwände vorgebracht, welche das Tiefbauamt entgegengenommen hat. Für die Umsetzung benötigt das Tiefbauamt die Bewilligung des Parlaments, weshalb genug Vorlaufzeit bleibt, um über die beiden Projekte abzustimmen.

Frage Frau Muntwiler: Was passiert mit den Hugelweghusern?

Antwort EBG: Im nächsten Jahr will man die Projektdefinition machen.

Albert Schilliger fragt, auf welchem Stand die Umgebungsplanung am Höhenweg 11/13 sei.

Antwort EBG: Für die Weiterentwicklung der Umgebungsgestaltung beim Höhenweg ist entscheidend, ob die Wünsche auf gesetzlicher Ebene umsetzbar sind. Wir sind seit März an den Ausschreibungen für Fachbegleitungen zum Thema Verkehr und Umgebung und können diese Aufgaben demnächst vergeben. Die Entwicklungskommission wird umgehend wieder einberufen, sobald die gesetzlichen Rahmenbedingungen geklärt sind.

Martin Tschümperlin fragt, ob die EBG genügend unternehme bei der Baukontrolle zur Fassadensanierung Dorfstrasse 9-27.

Antwort EBG: Die Bauaufsicht obliegt gemäss SIA-Honorarvertrag dem beauftragten Architekturbüro „Sigrist Schweizer Architekten AG“. Diese Bauleitung ist mehrmals wöchentlich vor Ort und orientiert via wöchentliche Bauleitungsrapporte sowie periodische Planersitzungen den Leiter Bau. Selbstverständlich hat die EBG in der Funktion als Bestellerin und die Geschäftsstelle als Bauherrenvertreterin die Oberaufsicht inne. Sie trägt die Verantwortung.

Frage Frau und Herr Lehmann: Konzept Hügelweg mit Wasserrinne

Antwort EBG: Die Geschäftsführung nimmt diese Anregung gerne auf. Da Wasser im Durchgangsbereich vom Hügelweg 3 in das Gebäude eingedrungen ist, musste die Rinne deaktiviert werden.

Für die notwendigen Sanierungsarbeiten wird ein Konzept erarbeitet. Eine Sanierung zusammen mit der Fassadensanierung der Hugelweghuser wäre sinnvoll.

Frage Frau und Herr Mäder: Warum sind gewisse Bauprojekte nicht mehr auf der Homepage aufgeschaltet (Am Rain, Hügelweg 7, etc.)

Antwort EBG: Die Informationen waren teilweise veraltet und wurden deshalb zwischenzeitlich deaktiviert. Die Bauprojekte werden periodisch und rechtzeitig auf der Homepage und im „Geissensteiner“ aktualisiert, sobald die Umsetzung absehbar ist

Frage Frau und Herr Lehmann: Bei der letzten Mieterumfrage wurde die Kommunikation wurde als verbesserungswürdig bewertet. Was sind die Massnahmen?

Antwort EBG: Der neue Aufsichtsrat ist bestrebt, mit der neuen Geschäftsführung die optimale Kommunikation sicherzustellen. Hierzu müssen sich die neuen Köpfe zuerst umfassend einarbeiten; dann können die Massnahmen Schritt für Schritt umgesetzt werden. Die Einsetzung einer Arbeitsgruppe wird geprüft. Z.B. für Infoveranstaltungen, projektspezifische Entwicklungsgruppen, punktuelle Vertiefung der Homepage, Erarbeitung eines Konzepts für den Newsletter

Frage Frau Eisner und Herr Müller: Welche neuen Lösungen kann sich der AR vorstellen, um den Einbezug und die Bestimmungsrechte der Mitglieder dauerhaft sicherzustellen (Sicherstellen des Mitbestimmungsrechtes)?

Antwort EBG: Der AR wird das Thema gerne aufgreifen und im neuen Jahr vertiefen. Infos dazu folgen an der GV 2022. Aktuelle Möglichkeiten:

Mitarbeit in Kommissionen / Arbeitsgruppen

Teilnahme an Mitgliederversammlungen

Teilnahme an der Generalversammlung

Beiträge im „Geissensteiner“ sind willkommen

Termin mit dem Präsidenten / AR / Geschäftsführer

Wahlrecht / Stimmrecht

Frage Frau Eisner und Herr Müller: Welche Rolle soll der „Geissensteiner“ künftig übernehmen? Kann der „Geissensteiner“ Leuten, die nicht über digitale Mittel verfügen, auch in Papierform ausgeliefert werden?

Antwort EBG: Der „Geissensteiner“ ist das offizielle Publikationsorgan der EBG.

Der „Geissensteiner“ erscheint 4mal jährlich in Papierform und ist zusätzlich als PDF auf der Homepage einsehbar.

Um schneller auf Wohnungsleerstände zu reagieren, wurde für die Publikation der Wohnungen ein Newsletter eingeführt. Zudem erfolgt die Ausschreibung auch auf der Website und auf der Geschäftsstelle.

Frage Frau und Herr Lehmann: Wer soll künftig Mitglieder des Aufsichtsrats vorschlagen?

Antwort EBG: Neben Direktansprachen wird die Vakanz jeweils im „Geissensteiner“ ausgeschrieben.

Es haben alle die Möglichkeit, sich selbst zu melden oder jemanden vorzuschlagen (sofern Einverständnis vorliegt). Der Aufsichtsrat prüft pro Fall, ob eine Findungskommission sinnvoll ist.

Eine strikte Kontingentierung von Mieter und Genossenschaftler schränkt die Flexibilität ein.

Anschlussfrage von Herrn Müller und Frau Eisner:

Ist der AR bereit, die Statuten dahingehend zu ergänzen, dass eine Findungskommission eingesetzt wird?

Antwort EBG: Das liesse dem Aufsichtsrat keinen Handlungsspielraum.

Da die Wahl der Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte durch die Versammlung erfolgt, empfiehlt der Aufsichtsrat, dies nicht in den Statuten festzulegen.

Frage Frau Eisner und Herr Müller: Ist der AR bereit, künftig auch für tiefere Einkommen neuen Wohnraum zu schaffen?

Antwort EBG: Selbstverständlich ist die Schaffung und der Erhalt zahlbaren Wohnraums bei jedem Projekt Thema (Kostenmiete).

Bei Projekten im Geissenstein muss das Grundstück nicht zum Marktwert eingesetzt werden. Hingegen wird bei externen Projekten, wie z.B. Eichwald, der Baurechtszins mit dem Verkehrswert abzüglich 20% berechnet. Die Bauauflagen der Stadt (Klimaziele) machen das Bauen nicht günstiger, dafür sinken die Betriebskosten.

Ergänzung Frau Mehr: Bei Sanierungen, die teurer werden, muss man auch die Energieberechnung machen. Die graue Energie hat auch einen Wert.

Frage Frau Mäder: Warum kommen für den Dachunterhalt die Unternehmer teilweise von Bern und vom Aargau.

Antwort EBG: Da handelt es sich um einen bestehenden Vertrag. Ein Wechsel zu einer ortsansässigen Unternehmung soll erfolgen (Verhandlungen laufen).

Frage Frau Eisner und Herr Müller: Wie denkt der AR über den Vorschlag einer Geschäftsprüfungskommission (GPK)?

Antwort EBG: Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass es eine GPK nicht braucht und appelliert an das Vertrauen in den neugewählten Aufsichtsrat.

Die Revisionsstelle, welche von der Versammlung gewählt wird, übernimmt die entsprechenden Finanzkontrollen, prüft das IKS, das Riskmap und die Einhaltung der Prozesse.

Bei der ABL wurde die GPK eingesetzt, als es noch keine Revisionspflicht gab.

Frage von Herrn Stich: Er wurde durch das Projekt Eichwald Genossenschaftler und möchte anregen, dass auf der Homepage besser informiert werde. Das Projekt sei sehr interessant und wichtig. Es sei ein Aushängeschild und erlaube es, noch aktiver zu kommunizieren. Evtl. unter Bezug einer externer Kommunikationsfirma

Antwort EBG: Eine Webcam ist Thema. Ihre Aktualisierung liegt beim Leiter Bau&IT.

8. Varia

Der Präsident fragt, ob jemand noch Fragen, Inputs oder Anmerkungen hat.
Keine weiteren Wortmeldungen.

Schlusswort des Vorsitzenden

Der *Vorsitzende* Alex Widmer schliesst die Mitgliederversammlung. Er bedankt sich bei den Anwesenden und den Online-Teilnehmenden für ihr Interesse und wünscht einen schönen Abend. Die Anwesenden erhalten beim Ausgang ein Mitbringsel anstelle des Apéros.

Schluss der Sitzung: 21.00 Uhr.

Luzern, 27.10.2021 / PZI