

GWI

*Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse Luzern*

JAHRESBERICHT 2014

INHALT

Editorial	3
Bericht des Vorstandes	5
Finanzen	8
Tätigkeiten chronologisch	9
Ausblick	11
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	13
Revisionsbericht	14



EDITORIAL

Liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Das Jahr 2014 war für mich persönlich wie auch für die Genossenschaft sehr Abwechslungsreich. Die neuen Vorstandsmitglieder, mit denen es sich super zusammenarbeiten lässt und viel Arbeiten erledigen. Sei es Texte verfassen, rechtliche Dinge abklären, Bewerbungskonzepte Entwickeln, Fundraising betreiben und sich für Sitzungen treffen. Wie wir es vorhatten, konnte ein Teil unseres Vorstandes die Konzeptarbeit für die Kooperation Industriestrasse übernehmen.

Es wurden einige Sitzungen mit der Kooperation Industriestrasse abgehalten damit die Bewerbung zustande kam. Denn Genossenschaft ist nicht gleich Genossenschaft. Was sich in unserer Bewerbung auch schön zeigt. Für die Konzeptentwicklung wurden viele BewohnerInnen, KünstlerInnen, GewerblerInnen und AnstösserInnen bezüglich ihren Bedürfnisse befragt und Ausgewertet. Ausschlaggebende und Anliegen und Bedürfnisse sind in das Konzept eingeflossen. Das Bewerbungskonzept wurde am 3. März vor einer Fachjury vorgestellt.

Ui, das war knapp. Wir waren leider zu zuversichtlich bezüglich 100 Mitglieder bis im Sommer. Aber diejenigen die bis jetzt bei uns Mitglied sind, nämlich 102 Personen anfangs April 15 sind super. Viele von ihnen kennen wir persönlich. Jedoch nicht alle und das freut mich. Somit können wir an unserer nächsten GV am unbekannte Menschen kennenlernen.

Zweimal im Jahr trifft man sich als G-Net Mitglied zu einer Vollversammlung. Die Gastgeber wie auch der Ort der Versammlung wechselt jedes mal. Im Frühjahr waren wir bei der Baugenossenschaft Matt aus Littau zu Gast und im Herbst bei den Eisenbahner (EBG) in ihrer Siedlung oberhalb der Industriestrasse.

Bei diesen Vollversammlung ging es um Areale der Stadt Luzern die es in den nächsten Jahren zu überbauen gilt, oder es gab Gastreferate über Baurechtsverträge. Der Ausschuss, namentlich Bruno Koch ABL, Dani Burri LBG, Andi Willinig EBG, Flohrian Flohr OEWL informiert uns an jeder Vollversammlung über ihre Tätigkeit und Verhandlungen mit der Stadt.

Pascal Hofer, Präsident

GW I IN ZAHLEN

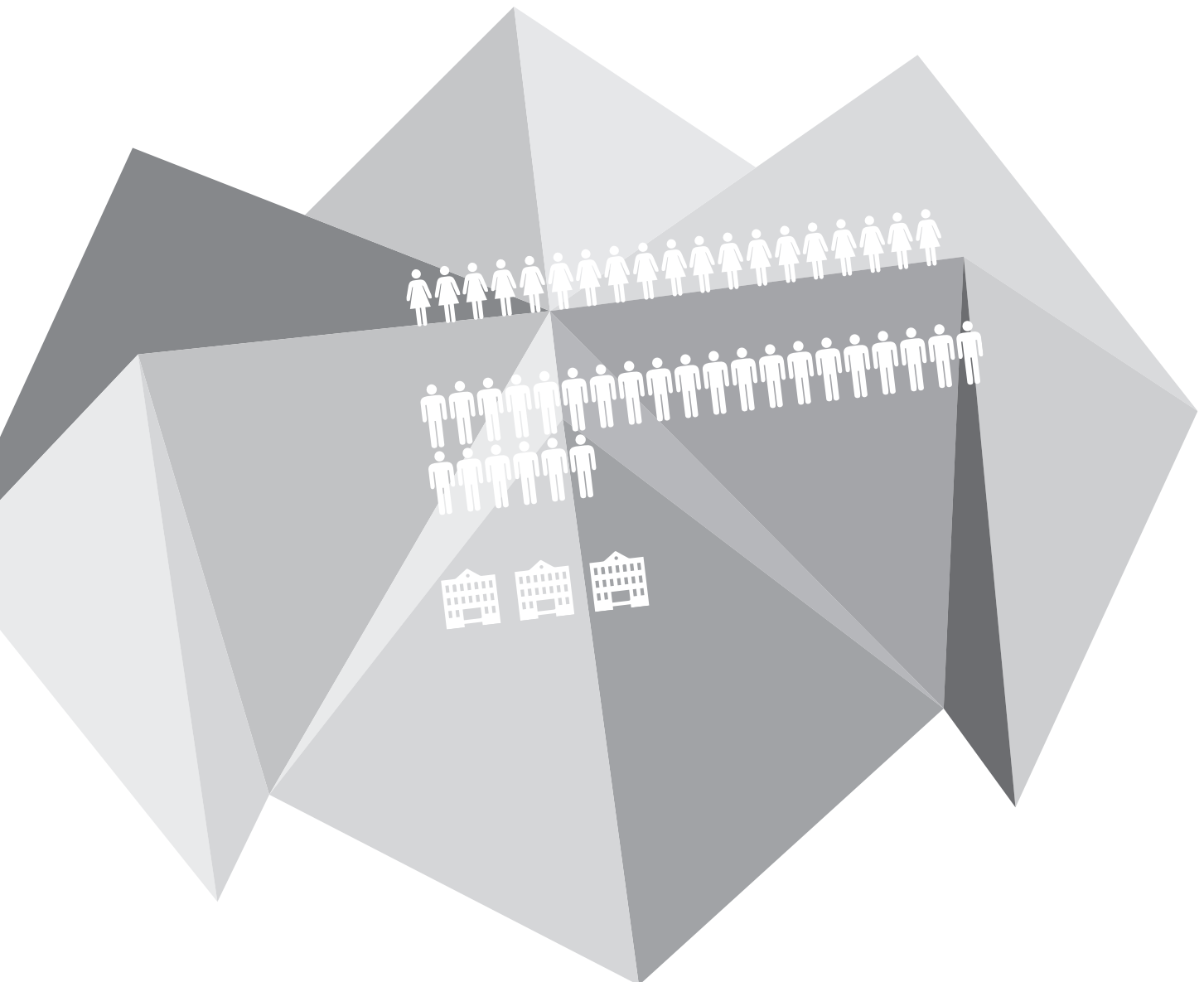
Mitglieder

Eintritte 2014:

48 davon 19 Damen, 26 Herren, drei Firmen

Austritte 14:

1 Dame



BERICHT DES VORSTANDES

Projektentwicklung Industriestrasen:

Kooperation Industriestrasse

Die Kooperation Industriestrasse besteht aus den folgenden fünf Genossenschaften, die über VertreterInnen in der Kooperation repräsentiert werden:

- Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl, Bruno Koch, Ruedi Meier
- Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern, Harry van der Meijs, Franziska Kolb- Meier
- Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI, Pascal Hofer, Dieter Oswald
- Liberale Baugenossenschaft Stermmatt-Tribschen Luzern LBG, Dani Burri
- WOGENO Luzern, Lukas Berger, Roland Heller

Hervorgegangen ist die Kooperation Industriestrasse aus dem G-Net, dem Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern, das die Planungsaufgabe an der Industriestrasse im Sommer 2014 diskutierte und das Interesse an einer Realisierung unter seinen Mitgliedern evaluierte.

Im Zusammenschluss sehen die fünf Kooperationsmitglieder eine zielführende Lösung, um eine zukunftsweisende Überbauung realisieren zu können, die von der Unterschiedlichkeit der Genossenschaften profitiert und zu einer Durchmischung verschiedener Nutzungen, BewohnerInnen und Arbeitenden beiträgt. Der Zusammenschluss aus kleineren und grösseren, etablierten und neu gegründeten Genossenschaften kann zudem der Komplexität der Planungsaufgabe gerecht werden. Personelle und finanzielle Ressourcen können ebenso gewährleistet werden wie das Qualitätsmanagement.

Darüber hinaus weist jede der fünf Genossenschaften eine Verbindung zum Areal Industriestrasse auf. Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI) ging aus der Initiative „Ja zu einer lebendigen Industriestrasse“ hervor. Das Wohnwerk präsentierte bereits 2006 zusammen mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) ein erstes Konzept für die Entwicklung des Industriestrasenareals. Die abl beteiligte sich auch 2011 am Wettbewerb zur Überbauung der Industriestrasse und steht den beiden jüngeren Genossenschaften GWI und Wohnwerk seit längerem beratend zur Seite. Direkt angrenzend

an die Industriestrasse befinden sich Liegenschaften der WOGENO Luzern und der Liberalen Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern (LBG), so dass Neubauten die dort bestehenden Portfolios ideal ergänzen.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung im Herbst 2014 ist die Kooperation Industriestrasse als einfache Gesellschaft organisiert. Sie beabsichtigt jedoch bei einem Zuschlag die Gründung eines Genossenschaftsverbandes.

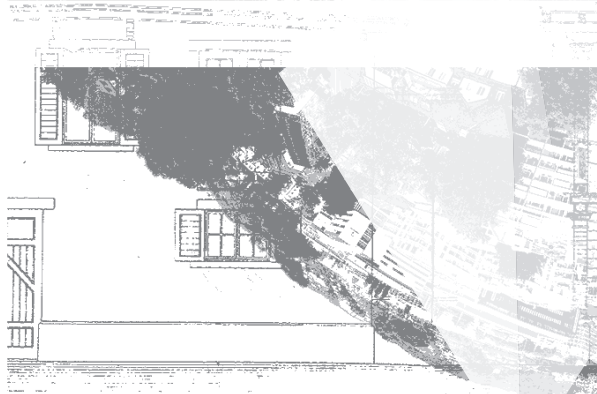
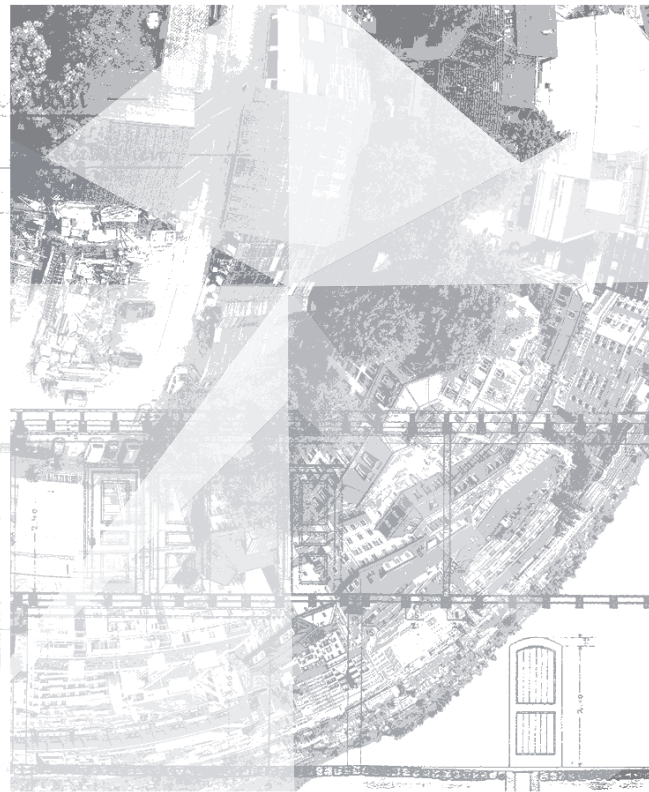
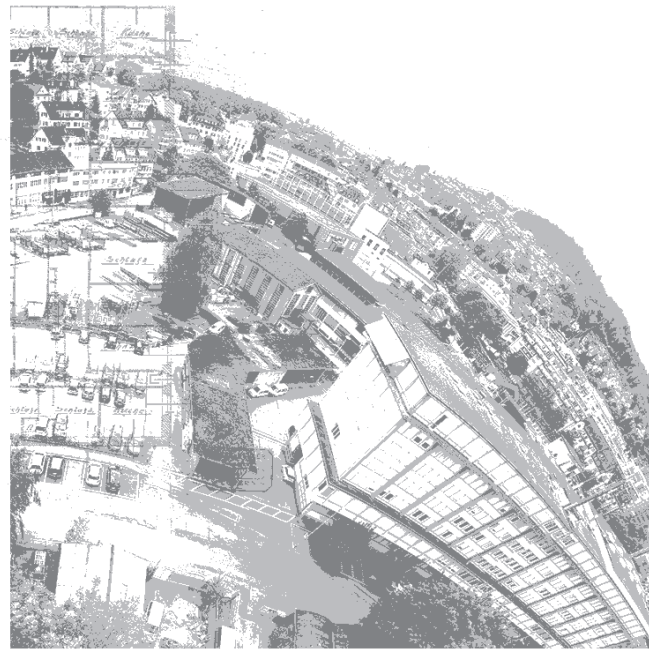
Konzept

Vom Sommer 2014 bis Januar 2015 hat ein Team von Fachleuten unter der Leitung der GWI-Vorstandsmitglieder und Architekten Amelie Mayer und Cla Büchi das über 120 Seiten umfassende Bewerbungsdossier erarbeitet. Noch vor der eigentlichen Ausschreibung haben Amelie Mayer und Cla Büchi bei folgenden Anspruchsgruppen Erhebungen zu deren Interessen erhoben:

- Genossenschaften der Kooperation Industriestrasse
- Wohn- und Ateliergemeinschaft Industriestrasse 9 (Käselager)
- Gewerbe-, Dienstleistung- und Kulturbetriebe auf dem Areal Industriestrasse
- Gewerbe-, Dienstleistung- und Kulturbetriebe ausserhalb dem Areal Industriestrasse
- Eigentümer der angrenzenden Nachbarn

Aufgrund dieser Erhebungen wurden Machbarkeitsstudien mit verschiedenen Überbauungsdichten, Berechnungen, Terminpläne und eine mögliche Projektorganisation erstellt. Zentraler Bestandteil der Bewerbung ist das Entwicklungskonzept mit einer Visions-Aussicht und Aussagen zu den gemachten Vorgaben und Empfehlungen.

Konkret lassen sich die Ziele des Konzepts in zwei zentrale Qualitäten zusammenfassen: Einerseits soll das Projekt die Vielfalt und die Heterogenität, die Individualität und die Lebendigkeit, welche die Industriestrasse heute schon prägen, aufnehmen und weiterentwickeln. Ein wichtiges Element dazu ist die Arealentwicklung in zwei Etappen. Neben dem Käselager sollen Bestandsbauten an der Ecke Industriestrasse / Geissensteinring als günstige Arbeits- und Kulturräume weiter genutzt werden bis sie dereinst ebenfalls durch Neubauten ersetzt werden. Durch den behutsamen Transformationsprozess kann die heutige Identität und Lebendigkeit der Industriestrasse bewahrt und als Basis für ein langfristig attraktives Woh-



*Façade gegen Strasse.
 von Prof. Dr. Ing. Hermann ...*

numfeld genutzt werden.

Andererseits soll die Überbauung in verschiedener Hinsicht innovativ sein und damit positive Impulse für weitere Arealentwicklungen in Luzern setzen. Innovative Bebauungs-, Gebäude- und Nutzungsstrukturen sowie ein partizipativer Prozess sind dabei bedeutende Elemente.

Cla Büchi

Gründung des Dachverbands für die Industriestrasse

Drei oder mehr Genossenschaften können einen Genossenschaftsverband bilden und ihn wiederum als Genossenschaft ausgestalten. Umgangssprachlich wird ein solcher Verband auch als Dachgenossenschaft bezeichnet. Mit Eingabe des Bewerbungskonzeptes erklärten die fünf Kooperationsgenossenschaften nach Erhalt des Zuschlags einen solchen Verband zu gründen. Genossenschafter der Dachgenossenschaft werden die fünf Kooperationsgenossenschaften sein. Gegenüber der Stadt Luzern tritt der neu gegründete Verband damit als Baurechtsträger sowie Koordination- und Kommunikationsstelle für den weiteren Planungs- und Realisierungsprozess auf. Verbandsintern werde verschiedene Partizipationsgremien realisiert, damit die diversen Anspruchsgruppen Gehör finden. Nach der Baurealisierung wird der Verband einen Teil seiner Kompetenzen an die einzelnen Kooperationsgenossenschaften zurückführen und sich auf die Bewirtschaftung gemeinsamer Infrastrukturen konzentrieren.

Jonas Krummenacher

Finanzbericht

Das Jahr 2014 konnte mit einem kleinen Gewinn von 974.10 CHF abgeschlossen werden.

Der Ertrag aus den Anmeldungen blieb stabil und durch den à fond perdu Beitrag der Stiftung Solidaritätsfonds der WBG konnte der Gesamtertrag auf 25'130.80 gesteigert werden. Rückläufig entwickelten sich die Spendeneinnahmen.

Aufgrund der Ausweitung der Tätigkeiten und der Einrichtung des Büros im Neubad stieg der Aufwand gegenüber dem Jahr 2013 auf gesamthaft 24'156.70 CHF. Neben der Miete fielen Kosten von 6'000 CHF für die Bewerbung als Bauträger an. Zudem wurde für die kommen-

den Projektphasen und die Steuern Reserven in der Höhe von 11'000 CHF gebildet.

In der Rolle als Koordinationsstelle für die Kooperationsstelle Industriestrasse verwaltete die GWI die Finanzbeiträge für die Bewerbung der Partnergenossenschaften. Die Gesamtausgaben für die Bewerbung beliefen sich auf 42'000 CHF, die jedoch kein betrieblicher Aufwand darstellen.

Im Herbst 2014 bildete sich eine Finanzkommission mit der Aufgabe die Finanzierung zu planen und für die nächste Projektphase die nötigen Mittel zu beschaffen. Dazu wurde ein Dossier zusammengestellt um bei verschiedenen Stiftungen für einen a fond perdu Beitrag anzufragen. Die verschieden Gesuche sind momentan am laufen. Die Kommission setzt sich zusammen aus Reto Burch Vorsteher, Michelle Grob Administration, Amelie Meyer und Christine Bopp, Fundraising.

Öko-Böxli

Von der Berner Lorraine über die Teiggi in die Industriestrasse. Das von einem Berner Schreinerkollektiv aus Napfholz gezimmerte Ökoböxli stand jeweils für drei Monate an den drei Standorten. Nun ist es wieder in Bern und strotzt einer Luxusüberbauung. Das Objekt stammt aus einem Open-Source-Architekturwettbewerbs für günstiges und nachhaltiges Bauen.

Mit dem Böxli das von August bis ende Oktober an der Industriestrasse stand, hat die GWI ihr erstes Baugesuch gestellt. Durch die Aufrichtarbeit kamen wir in den Kontakt mit unserer Nachbarschaft mit denen wir ansonsten nicht viel zu tun haben. Diese kamen dann auch an die verschieden Anlässe die wir durchgeführt haben. An dem Guerilla Urbanism Tag der zusammen mit der Hochschule für Technik und Archidektur durchgeführt wurde, haben aktive Nachbarinnen und Nachbarn Bänke und Tische aus Schalltafeln gefertigt. Diese einfachen Outdoormöbel stehen nach wie vor im Quartier im Einsatz. Das Böxli war nicht nur zum Bauen nach Luzern gekommen. Während dem Aufenthalt in Luzern hat es auch als Treffpunkt gedient. Sei dies für ein Apero oder Kinoabende.

Pascal Hofer

Strassenfest 14

Gaumenfreuden, Ohrenschaus, Spiel und Spass - und Information

Ein Lichtblick – auch im Wortsinn - war das Industriestrassefest vom 23. August, fand es doch an einem der seltenen (fast) trockenen Tag in einem sonst verregneten Sommer statt. Zum ersten Mal wurde es gemeinsam organisiert von der vereinigten Industriestrasse und dem Quartierverein Tribtschen-Langensand. Die Besucher/innen, gross und klein, kamen in Scharen. Kein Wunder, erwartete sie doch ein breites, buntes und spannendes Programm. Das kulinarische ebenso wie das kulturelle Angebot ausgezeichnet und vielfältig, Flohmarktstände, Spielmöglichkeiten für die Kleinsten und Grösseren und musikalische Höhepunkte von Balkan bis Elektronisch-Experimentellem, ein Genuss für alle Sinne.

Einen inhaltlichen Schwerpunkt bildeten die Infostände von verschiedenen Organisationen, die sich in unterschiedlicher Art und Weise mit der Thematik Wohnen, Kultur, innovative Lebensformen beschäftigen. Vertreten waren neben der GWI und dem QV Tribtschen-Langensand auch Wohnwerk, Danach, Syndicom, Labor Luzern, Kulturindustrie und Neugarten. An den Ständen konnten der Infohunger und Wissensdurst gestillt werden, man kam ins Gespräch, tauschte sich aus. An diesem Fest wurde die Industriestrasse nicht nur gefeiert, ihre Anliegen wurden auch thematisiert, diskutiert und unter das (Fest-) Volk gebracht.

Claudia Zihlmann

Kick n Rush

Nicht nur am Sitzungstisch sondern auch auf dem Feld ergänzen sich die IG Industriestrasse und die Genossenschaft Industriestrasse äusserst erfolgreich. Als AC Industopia konnten wir leider nicht die gewünschten Tore erzielen damit wir Sieger wurden. Trotzdem konnten wir einen Pokal nach Hause tragen. Und zwar der grösste und Beste!!! Wir wurden zum Team des Jahres gekürt.

Pascal Hofer

Besuchte Weiterbildungen

Michelle Grob -> Buchhaltung

Ausblick

Strassenfest: 29.08.15

Entwicklung an der Industriestrasse:

Präsentation des Bewerbungskonzept vor der Fachjury, März 15

Gründung des Genossenschaftsverband Industriestrasse

Baurechtsverhandlungen zwischen Stadt und Genossenschaftsverband Industriestrasse, Frühling 2015

Antrag durch Stadtrat und Behandlung im Grossstadtrat, Spätsommer, Herbst 2015

Grundbuch Änderung, Winter 2015

Ausschreibung Wettbewerb und Entscheid, Frühling 2016, Herbst 2016

Eichwaldareal

Alle städtische Areale die für gemeinnützigen Wohnungsbau bestimmt sind werden durch das G- Net (Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern) koordiniert. Die nächsten Areale die es zu bebauen gilt, sind der Urnerhof, nahe Rotsee und das Eichwaldareal.

Die Genossenschaft Industriestrasse hat bei einer Informeller Anfrage ihr Interesse für das Eichwaldareal angemeldet. Je nach Planungsfortschritt an der Industriestrasse und finanzieller Situation möchte der Vorstand am Eichwaldareal festhalten.

Das Eichwaldareal ist 4895 Quadratmeter gross liegt in der Wohn- und Arbeitszone. Auf dem Areal befinden sich zwei schützenswerte Objekte. Jedoch ist noch nicht klar ob dieses Erhalten werden müssen und falls ja wie deren Nutzung aussieht. Je nachdem wären 1000-7000 Quadratmeter Wohnfläche realisierbar.

Bilanz GWI per 31.12.2014 in CHF

AKTIVEN	31.12.14	31.12.13
Umlaufvermögen		
Kasse	205.45	
Freie Gemeinschaftsbank Basel Kontokorrent	38'325.55	5'192.90
Freie Gemeinschaftsbank Basel Basiskonto	113'985.60	41'309.70
Transitorische Aktiven	710.00	310.00
Anlagevermögen		
Anteilsscheine bei anderen Genossenschaften	3'000.00	1'000.00
Büromaschinen/EDV	108.00	180.00
TOTALSUMME AKTIVEN	156'334.60	47'992.60
PASSIVEN		
31.12.14		
31.12.13		
Fremdkapital		
Transitorische Passive	22'232.25	864.35
Eigenkapital		
Genossenschaftskapital	118'000.00	43'000.00
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	4'128.25	
Rückstellungen	11'000.00	
Gewinn 2014	974.10	4'128.25
TOTALSUMME PASSIVEN	156'334.60	47'992.60

Erfolgsrechnung GWI 2014 in CHF

ERTRAG	2014	2013
Ertrag Beiträge, Spenden, Stiftungen		
Ertrag Anmeldegebühren GenossenschafterInnen	4'600.00	4'200.00
Ertrag Spenden/Beiträge	515.20	3'150.00
A Fond Perdu / Stiftungsgelder	20'000.00	
Finanzertrag		
Zinsertrag Bank	15.60	9.70
TOTALSUMME ERTRAG	25'130.80	7'359.70
AUFWAND		
Betriebsaufwand		
Büromiete/Nebenkosten	1'800.00	300.00
Büromaterial/Tel./Drucker/Porto/Abos	1'168.80	996.95
Werbung/Öffentlichkeitsarbeit	1'634.70	235.00
Aufwand Aktivitäten/Feste/Veranstaltungen/Ges chenke	299.40	159.50
Mitgliederbeiträge	300.00	
Gebühren	128.00	1'125.00
Projektbeiträge	6'000.00	
Organkosten		
Generalversammlung	1'359.20	
Weiterbildung	250.00	250.00
Abschreibungen		
Abschreibung Büromaschinen/EDV	72.00	120.00
Rückstellungen		
Rückstellung Steuern	2'000.00	
Rückstellung Projektplanung	9'000.00	
Finanzaufwand		
Bank- und Postkontospesen	144.00	45.00
nicht betrieblicher Erfolg 2014		
Projekt Böxli Einnahmen	-4'000.00	
Projekt Böxli Ausgaben	4'000.00	
Kooperation Industriestrasse Beiträge der Genossenschaften	-42'000.00	
Kooperation Industriestrasse Ausgaben für die Bewerbung	42'000.00	
TOTALSUMME AUFWAND	24'156.70	3'231.45
Gewinn 2014	974.10	4'128.25
TOTALSUMME AUFWAND inkl. Gewinn	25'130.80	7'359.70

Bericht der Revisionsstelle zur Genossenschaftsrechnung der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern für das Geschäftsjahr 2014

**an die Generalversammlung der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft
Industriestrasse Luzern, GWI**

Von Stefan Davi und Philipp Ambühl

Luzern, den 16. Mai 2015

An der Gründungsversammlung vom 02. Juli 2014 wurden wir, Philipp Ambühl und Stefan Davi, als Revisionsstelle der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern, GWI, gewählt. Als Revisionsstelle haben wir die Genossenschaftsrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Anhang 1 + 2. (GW Industriestrasse 2014, Buchhaltung 2014)

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Genossenschaftsrechnung abzugeben. Wir haben unserer Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung zu planen und durchzuführen, um hinreichend Sicherheit zu gewinnen, ob die Genossenschaftsrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Genossenschaftsrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Übereinstimmung mit den für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und entspricht dem Schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Genossenschaftsrechnung zu genehmigen.

Philipp Ambühl
Bösfeldstrasse 5
CH-6020 Emmenbrücke
Tel. 041 2 80 00 23
Fax: 041 2 80 00 25

Philipp Ambühl



Stefan Davi