GWI

Gemeinnützige
Wohnbaugenossenschaft
Industriestrasse Luzern

Jahresbericht 2013

Inhalt

Editorial 4
Bericht des Vorstandes 6
- Gründung 6
- Tätigkeiten 6
- Finanzen 16
- Ausblick 16

Bilanz 17
Erfolgsrechnung 18
Revisionsbericht 19

Editorial

Liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse: Länger könnte unser Name wohl nicht mehr sein. Auch unsere Mailadresse und die Bezeichnung unserer Homepage tragen den Namen fast ausgeschrieben. Und das ist gut so, weil es an der Industriestrasse genug Abkürzungen gibt. Seit die Interessengemeinschaft Industriestrasse (IGI) ihre Aktivitäten für die Lancierung der Initiative „Ja zur einer lebendigen Industriestrasse“ wieder aufgenommen hat, gibt es wieder kurze Wege unter den BewohnerInnen und Gewerbetreibenden. Somit haben wir zwischen Genossenschaft und Interessegemeinschaft auch einen kurzen Kommunikationsweg zueinander. Durch die wöchentlichen Sitzungen von der GWI und der IGI haben wir einen starken und direkten Austausch untereinander.

Unserem Ziel, das Indu Areal etappiert zu entwickeln, kamen wir durch die Machbarkeitsstudie, an der ein Teil des Vorstandes und unsere „internen“ Architekten der IGI mitgearbeitet haben, etwas näher. Damit konnten wir uns selber beweisen, dass eine etappierte Weiterentwicklung des Areals städtebaulich und architektonisch umsetzbar und sinnvoll ist.

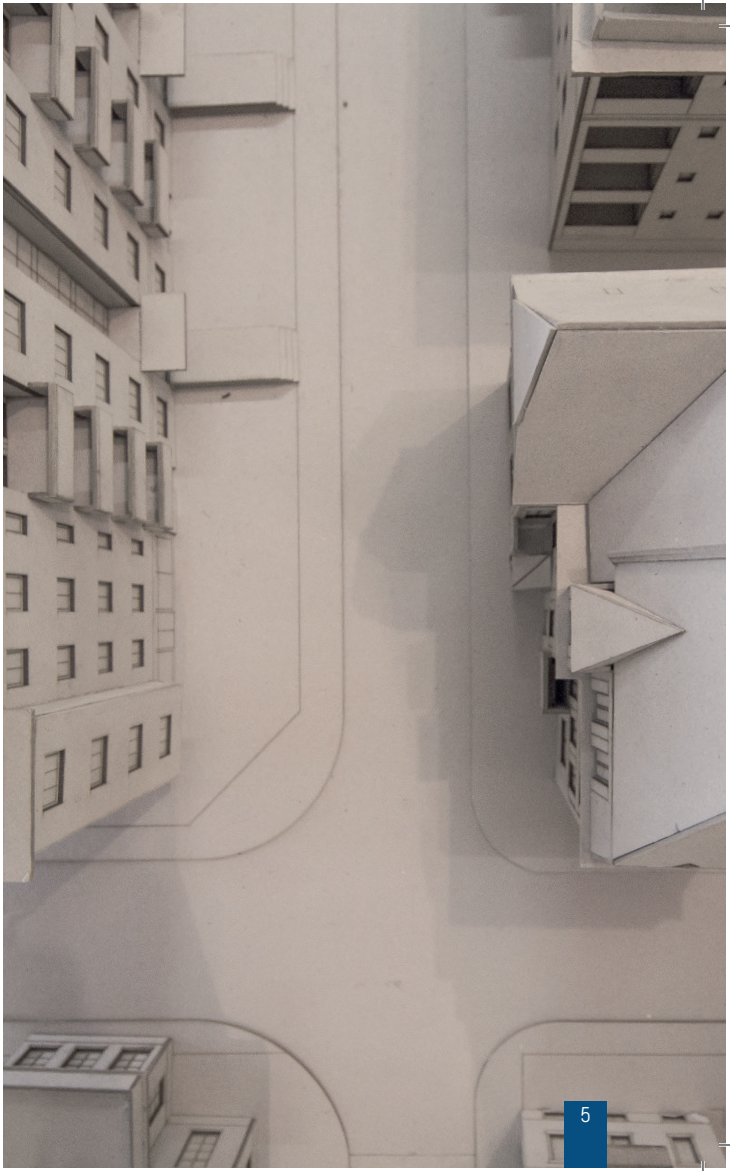
Seit der Gründung unserer Genossenschaft am 28. Januar 2013 haben wir als frisch gebackene Vorstandsmitglieder viele Erfahrungen in der Genossenschaftslandschaft gesammelt. Wir pflegen guten Kontakt nach Zürich zur Genossenschaft Kalkbreite. Durch das G-Net (ein loser Zusammenschluss von 18 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften der Stadt Luzern), das wir im selben Jahr mitbegründet haben, pflegen wir einen starken Austausch zu den Genossenschaften, die an der Industriestrasse interessiert sind. Dadurch ist ein direkter Kontakt zur städtischen Baudirektion entstanden.

Mit der Eröffnung unseres Büros im Neubad, das wir mit der IGI und Nora Haupt als baldige selbstständige Architektin teilen, besitzen wir auch ein grandioses 1:100 Modell, das für eine Projektarbeit

über das Indu Areal von der Hochschule Luzern - Technik Architektur gebaut wurde. Da wir noch kein konkretes Projekt aber tausend Ideen haben, können wir spielerisch unsere Ideen verbildlichen. Diese führt zu interessanten Gesprächen mit den BesucherInnen des Neubad.

Nun ist die GWI ein wenig mehr als ein Jahr alt und hat schon 44 Mitglieder. Ohne grosse Werbung kommen wöchentlich neue Mitgliederanträge in den Briefkasten. Wir freuen uns an dem grossen Interesse und rechnen mit wachsender Nachfrage je näher wir dem Projekt rücken.

Pascal Hofer, Präsident



Bericht des Vorstandes

Gründung

Mit der GWI, die aus der Interessengemeinschaft Industriestrasse mit 24 Gründungsmitgliedern am 28. Januar 2013 entstanden ist, hat Luzern die zweitjüngste Genossenschaft an der Industriestrasse. Und seit dem Handelsregistereintrag am 13.06.13 - was für ein schönes Datum - ist die GWI offiziell gewachsen.

Tätigkeiten

Mitglied beim Dachverband

Gleich nach der Gründung unserer Genossenschaft wurden wir Mitglied beim Dachverband „Wohnbaugenossenschaften Schweiz" (WBG). Schon vor unserer Gründung konnten wir bei ihm viele nützliche und hilfreiche Informationen beziehen. Wie z.B. die Musterstatuten oder einfache Informationen über Telefonate mit dem Rechtsdienst.

Homepage

Am 25. Mai, pünktlich zum Tag der offenen Türen, wurde unsere Homepage aufgeschaltet und aus dem ursprünglich möglichst einfach geplanten Projekt war ein vielfältiger, informativer und vor allem sehr schön gestalteter Auftritt geworden. Die Arbeit war komplexer als erwartet, und ohne die grosszügige und vor allem unentgeltliche Unterstützung und Beratung von Sebastian Liechti (Programmierung), Raphael Muntwyler (Grafik), Moira Jurt (Logo) und Rahel Eisenring (Illustration) wäre unser Internetauftritt so nicht möglich gewesen. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle noch einmal herzlich bei allen Beteiligten für die sehr angenehme und gelungene Zusammenarbeit.

G-Net Gründung

Das G-Net wurde als Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger Luzern am 5. Juni 2013 gegründet.

Ihm gehören momentan 18 Wohnbauträger an unter anderem auch die GWI. Das Netzwerk beabsichtigt, die Rolle des gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Luzern nachhaltig zu stärken. Dies geschieht durch:

- Zusammenarbeit mit den Stadtbehörden bei der Umsetzung der im Juni 2012 angenommenen Initiative „Für zahlbaren Wohnraum. Die Initiative verlangt, dass der gemeinnützige Wohnanteil innert 25 Jahre von 14% auf 16% erhöht wird., konkret heisst das etwa 100 Wohnungen pro Jahr.
- Anregung zu Koordination und Kooperation bei grösseren Projekten.
- Auftritt gegenüber der Öffentlichkeit und privaten LiegenschaftsbesitzerInnen.

Die Grundsätze des G-Net sind in einer Charta festgehalten:
http://www.g-net-luzern.ch/charta.php

Vernetzung und Genossenschaftsbesuche

Mit der Genossenschaft Wohnwerk, die auch an der Industriestrasse angesiedelt ist, pflegen wir einen engen Kontakt. Mit ihr verbringen wir regelmässig die Mittagspause im Neubad.
Durch den Kontakt zur Kalkbreite haben wir einen guten Draht in die Genossenschaftshauptstadt Zürich. Von diesen GenossenschafterInnen bekommen wir immer wieder hilfreiche Tipps.

Besuch 3eck 22.06.2013

Unser erster gemeinsamer Vorstandsausflug führte uns nach Zürich zur Genossenschaft Dreieck, die 1996 gegründet wurde, um die Häuser im Dreieck im Kreis 4 im Baurecht zu erwerben, zu sanieren und erhalten. Es entstand ein sehr gelungenes Nebeneinander von verschiedenen Alt- und zwei Neubauten, Wohn- und Gewerberäumen, und damit ein sehr lebendiges kleines Quartier, ja schon fast eine Oase mitten in Zürich. Die Führung durch die verschieden Häuser und die Ausführungen zur Geschichte des ganzen Projektes waren sehr inspirierend und spannend. Wir nahmen viele Ideen mit nach Hause, obwohl die GenossenschafterInnen des Dreieck im Gegenteil zu uns vor allem bestehende Gebäude sanieren konnten und nur

zwei kleinere Baulücken mit Neubauten zu füllen waren. So konnten sie viele Arbeiten selber ausführen und gründeten dafür eine eigene Bauhütte, etwas das vielleicht auch für die sanfte Renovation der Liegenschaft an der Industriestrasse 9 in Frage kommen könnte.

Forum Wohnen

Dabei sein, wenn sich die Genossenschaftsbranche trifft.
Der grösste Event der Schweizer Baugenossenschaften (WBG und Wohnen Schweiz) findet künftig alle zwei Jahre als nationales Forum im KKL Luzern und in den Zwischenjahren neu als Regionalforen an verschiedenen Orten in der Schweiz statt. 2013 trafen sich die GenossInnen und interessierte Gäste am 27. September 2013 im KKL Luzern und danach zum gemeinsamen Abendessen im Verkehrshaus. Das Tagesprogramm war reich bestückt mit Vorträgen, Erfolgsrezepten in Ateliers und Pausen für regen Austausch. Die GWI war mit Harry van der Meijs und Michelle Grob vertreten.

Basel Wasserstrasse

Im letzten Herbst besuchten die GWI und IGI die engagierten Leute an der Wasserstrasse in Basel.
Die beiden Häuserzeilen mit kleineren einfachen Wohnungen befinden sich direkt am Voltaplatz im alten Hafenquartier mit einer herkunftsmässig bunt durchmischten Bevölkerung, jedoch an einem Ort, nahe am Novartis-Campus Basel, wo der Gentrifizierungsdruck ein aktuelles Thema ist. Mit einer Führung durch die Häuser und anschliessendem gemeinsamem Abendessen mit leckeren Pizzas aus dem selbsthergestellten Pizzaofen im Garten, mit spannenden Gesprächen und Diskussionen wurde uns das Projekt Wasserstrasse vorgestellt. Der Verein Wasserstrasse setzt sich seit dem Herbst 2010 für den Erhalt der Häuser an der Wasserstrasse ein. Der Verein hat Kontakt mit der Genossenschaft Gnischter aufgenommen und deren Unterstützung erhalten. Die Häuser sollen selbstverwaltet bewohnt werden. Dazu sind gemeinschaftlich benutzbare Räume und das Beibehalten der originalen einfachen Struktur der Häuser und somit der Erhalt von günstigem Wohnraum wichtige Themen für die BewohnerInnen der Wasserstrasse.

Kürzlich, am 24. Januar 2014, hat der Regierungsrat die Absichtserklärung der Übergabe der Häuser im Baurecht an die Genossenschaft Gnischter gutgeheissen.

WohnProjektTag in Basel

Dies ist ein Tag der offenen Genossenschaftstüren. Dieses Jahr tourte der WohnProjekteTag durch das Dreiländer-Eck bei Basel. Am Samstag, 14. September 2013, erhielten interessierte BesucherInnen an sechs Orten Einblicke in das genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnen von gestern, heute und morgen in der Region.

Tour de Lorraine

18. Januar 2014, Bern, Tour de Lorraine, Hier baut das Quartier: Die Veranstaltung bot verschiedene Workshops an. Unter anderem „Aktiv gegen Gentrifizierungsdingbums", an dem ein Teil unserer Genossenschaft teilnahm.

Giesserei Winterthur

4. Februar 2014, Winterthur: Gemeinsam mit der Genossenschaft Wohnwerk genossen wir die Führung mit Jürgen Küng durch die Mehrgenerationen-„Giesserei" und nahmen in der Genossenschaftsbeiz „Ida", die im Kollektiv geführt wird, unser Mittagessen ein. Die Giesserei ist genossenschaftlich selbstverwaltet. Dabei sollen die BewohnerInnen sich für ihre Bedürfnisse einsetzen, und es ist auch ein grosses Engagement für eine nachhaltige Entwicklung gefragt. Neben den Gewerbetreibenden, die im Parterre angesiedelt sind, befinden sich auch noch zwei Waschsalons, der eine ist sogar mit einem Töggelikasten ausgestattet.

Kraftwerk und Zwicky Areal

Am Abend durften wir noch an einem partizipativen Prozess dabei sein, der durch das Kraftwerk auf dem Zwicky Areal durchgeführt wurde. Dies war sehr spannend, da auch wir an einem partizipativen Prozess für die Entwicklung der Industriestrasse interessiert sind.

Aus dem Vorstand

Besuchte Weiterbildungen

Banana Buchhaltungskurs, Migros Klubschule: Michelle Grob
Genossenschaftliche Finanzierungsinstrumente: Pascal Hofer
Führen eines Vorstandes: Pascal Hofer

Zusammenarbeit GWI-IGI

Da die Genossenschaft Industriestrasse aus der Interessengemeinschaft Industriestrasse entstanden ist, pflegen wir mit ihnen einen engen Kontakt. Dadurch konnte eine Machbarkeitsstudie mit einer Überbauungsziffer 0,46 gemacht werden. Gewisse Informationen aus dieser Studie sind in das Dossier für die ParlamentarierInnen geflossen. In diesem Dossier wird die Etappierung des Induareal gefordert. Dabei soll auch die Nutzung eine starke Durchmischung erhalten. Vor allem darf darin die Kultur nicht vergessen gehen. Somit entsprechen die Ideen der IGI stark denjenigen der GWI. Dank der IGI haben wir einen starken politischen und kritischen Partner an unserer Seite.

Erweiterung des Vorstands mit Fachleuten

Unsere Genossenschaft arbeitet seit der Gründung autodidaktisch. Was auch gut so ist, denn ohne dies wären wir vermutlich nie so mutig gewesen, eine Genossenschaft für das Induareal zu gründen. Da aber immer mehr Arbeit auf uns zukommt, haben wir uns kompetente Unterstützung in den Bereichen Management von Non-profit Organisationen, Reto Burch, Student NPO, er ist auch für ein breites Fundraising verantwortlich; juristische Unterstützung, Jonas Krummenacher, Anwalt und Notar; Claudia Zihlmann, sie ist für die redaktionelle Arbeit verantwortlich, dazu geholt.
Diese Personen werden wir an der GV vorstellen und zur Wahl vorschlagen, damit sie uns weiterhin in unserer Vorstandsarbeit unterstützen können.

LUZERN GEWINNT

Veranstaltungen

Tag der offenen Türen

Am Tag der offenen Türen hielt Urs Vogel im Puppentheater ein informatives Referat über die 2000 Watt Gesellschaft. Leider spielte das Wetter in keiner Art und Weise mit, was zu einer geringen Besucherzahl führte. Andererseits hatte dies den Vorteil, dass es mehr Stücke selbstgebackene Kuchen pro Person gab und der Einblick für interessierte Besucher mehr Raum bot.

Strassenfest 2013

Das letztjährige Industriestrassenfest am 31. August war mit über 1000 BesucherInnen ein voller Erfolg! Wir bedanken uns herzlich bei allen, die mitgeholfen haben, dieses bunte und lebendige Zusammensein zu ermöglichen!
Programm:

Apéro für die Büro Eröffnung

Am 12. Dezember 2013 hat die GWI zu einem kleinen Apéro eingeladen. Angestossen wurde auf das neue öffentliche Büro im Neubad. Somit hat das Neubad endlich auch ein rotes Tuch in ihren Räumlichkeiten.

Unterlachenstrasse

Finanzen

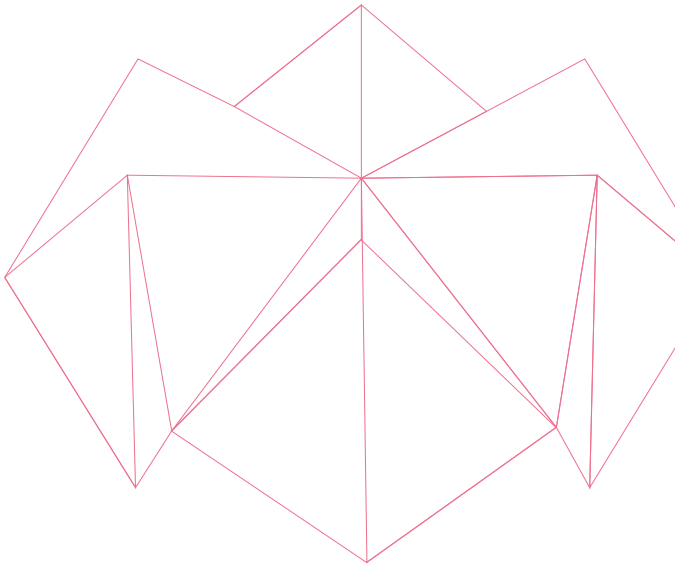
Seit der Eröffnung der Konten bei der Freien Gemeinschaftsbank in Basel im Juni 2013 führt die GWI eine doppelte Buchhaltung. Dank der Anschaffung der Software Banana 07 und eines Einführungskurses ist die Führung der Finanzbuchhaltung einfach und kompetent.

Jahresergebnis

Das Jahr 2013 konnte mit einem Gewinn von CHF 4'128.25 abgeschlossen werden, dies dank der zahlreichen Anmeldegebühren, Start-up-Hilfen, dem Beitrag der IGI aus dem Ertrag des Strassenfests und der Freiwilligenarbeit vieler!

Ausblick

Wir blicken auf ein spannendes Jahr. Im Juli 2014 werden die Ausschreibungsunterlagen für die Industriestrasse publiziert. Danach haben wir drei Monate Zeit, um uns für das Industriestrassenareal zu bewerben. Also bleibt uns noch viel Schreibtischarbeit.
Aber zum Glück sind wir ein Volk, das genüsslich Strassenfeste feiert, und so haben wir auch schon das Datum für unser alljährliches Strassenfest festgelegt. Es wird am 23. August 2014 stattfinden. Danach treten wir über zum angestrebten Zuschlag und den Baurechtsvertragsverhandlungen mit der Stadt im November und Dezember.



Bilanz GWI per 31.12.2013 in CHF

AKTIVEN	31.12.13
Umlaufvermögen	
Freie Gemeinschaftsbank Basel 150.777.310 Kontokorrent	5'192.90
Freie Gemeinschaftsbank Basel 150.777.302 Basiskonto	41'309.70
Transitorische Aktiven	310.00
Anlagevermögen	
Anteilsscheine bei anderen Genossenschaften	1'000.00
Büromaschinen/EDV	180.00
TOTALSUMME AKTIVA	47'992.60

PASSIVEN	31.12.13
Fremdkapital	
Transitorische Passive	864.35
Eigenkapital	
Genossenschaftskapital	43'000.00
Gewinn	4'128.25
TOTALSUMME PASSIVA	47'992.60

Erfolgsrechnung GWI 2013 in CHF

ERTRAG	2013
Ertrag Anmeldegebühren GenossenschafterInnen	4'200.00
Ertrag Spenden/Beiträge	150.00
Ertrag Aktivitäten/Feste/Veranstaltungen	3'000.00
Zinsertrag Bank	9.70
TOTALSUMME ERTRAG	7'359.70

AUFWAND	2013
Büromiete/Nebenkosten	300.00
URE Mobiliar/Einrichtungen Büro	220.75
Büromaterial	460.35
Vorlagen/Infomaterial/Abonnemente	125.35
Porti	83.50
Informatikaufwand (Support/Software)	107.00
Werbung/Öffentlichkeitsarbeit	235.00
Aufwand Aktivitäten/Feste/Veranstaltungen	159.50
Gebühren	1'125.00
Weiterbildung Organe	250.00
Abschreibung Büromaschinen/EDV	120.00
Bank- und Postkontospesen	45.00
TOTALSUMME AUFWAND	3'231.45
Gewinn	4'128.25
TOTALSUMME AUFWAND inkl. Gewinn	7'359.70

Revisionsbericht

Bericht der Revisionsstelle zu zur Genossenschaftsrechnung der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern für das Geschäftsjahr 2013

an die Generalversammlung der Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Industriestrasse Luzern

Von Stefan Davi und Philipp Ambühl

Luzern, den 22. April 2014

An der Gründungsversammlung am 28. Januar 2013 wurden wir, Philipp Ambühl und Stefan Davi, als Revisionsstelle der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern, GWI genannt, gewählt. Als Revisionsstelle haben wir die Genossenschaftsrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Mittelflussrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Anhang 1 + 2. (GW Industriestrasse 2013, Buchhaltung 2013)

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 2013 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

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse
Industriestrasse 9
6005 Luzern

Gestaltung / Layout / Fotos: Christian Felber MGN