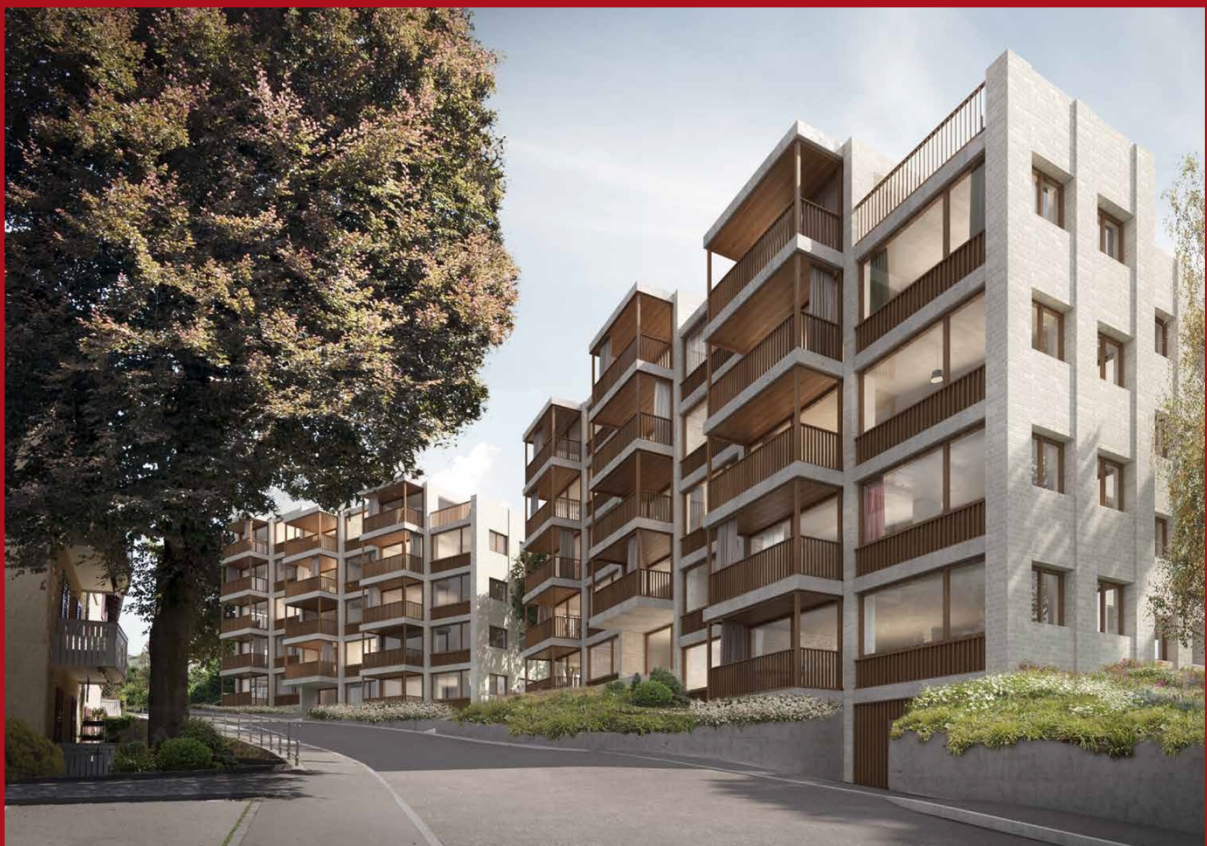


# Jahresbericht 2022



Visualisierung des Neubauprojekts an der Diebold-Schilling-Strasse 29/31 in Luzern

## Inhaltsverzeichnis

Traktandenliste der Generalversammlung 2023 .....	2
Einladung zur 32. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft .....	2
Unsere Liegenschaftsverwaltung .....	2
Protokoll der Generalversammlung 2022...	3
Interview mit Architekt Hubert Aregger.....	9
Die langjährige Mieterin Ida Loop.....	11
Genossenschaftsstatistik 2009 – 2022.....	11
Jahresrechnung 2022.....	12
Revisionsbericht .....	17
Budget 2023 .....	18
Vorstandsmitglieder / Organisation .....	19

## Traktandenliste der Generalversammlung 2023

1. Begrüssung
2. Wahl des Versammlungsbüros
3. Protokoll der Generalversammlung 2022
4. Jahresbericht 2022
5. Jahresrechnung 2022
6. Bericht der Kontrollstelle
7. Beschluss über Verwendung des Reinertrages
8. Budget 2023
9. Anträge
10. Verschiedenes

## Einladung zur 32. Generalversammlung der KAB Wohnraumgenossenschaft

Sehr geschätzte Mitglieder  
der KAB Wohnraumgenossenschaft

Wir freuen uns, Sie zur 32. Generalversammlung einzuladen. Die Versammlung findet am Dienstag, 9. Mai 2023, im Pfarreiheim St. Anton in Luzern statt. Die Generalversammlung startet um 19.00 Uhr. Der Saal ist ab 18.30 Uhr geöffnet.

Nach dem offiziellen Teil der Generalversammlung ist für Speis und Trank gesorgt. Der Vorstand lädt alle interessierten Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler herzlich ein.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Vorstand KAB Wohnraumgenossenschaft

## Unsere Liegenschaftsverwaltung

Unsere kompetente Liegenschaftsverwaltung steht den Mietern und Mieterinnen gerne mit Rat und Tat zur Verfügung und bewirtschaftet unsere Liegenschaften bestmöglich, als ob es ihre Eigenen sind. Danke für euren täglichen Einsatz!

 **Treuhandbüro**  
**Doris Keller**

Stationsstrasse 6 • 6023 Rothenburg • Switzerland  
Telefon 041 288 89 89 • [doris.keller@busk.ch](mailto:doris.keller@busk.ch)

Geme sind wir für Sie da! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Interview mit Architekt Hubert Aregger



Anlässlich des Neubauprojektes an der Diebold-Schillingstrasse 29/31 in Luzern haben wir mit dem erfahrenen Architekten und Vorstandsmitglied Hubert Aregger gesprochen.

### **Für das Neubauprojekt in der Stadt Luzern haben wir das ortsansässige Architekturbüro «Dolmus» engagiert. Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit?**

Das Projekt der Dolmus-Architekten hat mich schon am Anfang sehr überzeugt. Ihre bereits ausgeführten Projekte sind sehr unterschiedlich und vermögen durch die Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung architektonisch sehr zu überzeugen. Das junge und dynamische Team überrascht immer wieder durch neue und unkonventionelle Projekte. Die Zusammenarbeit ist sehr angenehm und äusserst konstruktiv. Dabei kann ich meine Erfahrung einsetzen, die ich in den letzten 45 Jahren als selbständiger Architekt

machen konnte. Bereits bei der Projektierung konnte ich meine Ideen und Meinungen einfließen lassen.

### **Wie hat sich das Bauen in den letzten Jahrzehnten verändert?**

Seit dem Abschluss meines Architektur-Studiums im Jahre 1976 hat sich die Baubranche und auch mein Beruf sehr stark verändert. So wurden zum Beispiel zu dieser Zeit die Pläne noch von Hand, unter Mithilfe einer sogenannten «Zeichnungsmaschine» erstellt. Die Offerten und die Korrespondenz wurden mit Schreibmaschinen erledigt. Mittels Wachsmatrizen und den entsprechenden Druckern, die mit Spiritus benetzt wurden, konnte man einige Kopien erstellen. Für die Kopie, der auf einem pergamentähnlichem Spezialpapier mit Dusche gezeichneten Pläne, mussten in einem chemischen Verfahren, sogenannte Heliographien erstellt werden. Für die Baueingabe genügte ein doppelseitiges, vorgedrucktes Formular!

Die grosse Auswahl an Baumaterialien, die computerunterstützte Herstellung von Plänen und Bauteilen sowie die Vorfabrikationen sind unter anderem für die rasante Entwicklung der Baubranche massgebend. Die Detaillösungen und Konstruktionen werden immer komplexer. Eine sehr grosse Entwicklung fand bei der Erstellung von Holzbauten statt, können doch inzwischen Mehrfamilien- und Hochhäuser und Fabrikbauten ausschliesslich mit Holz erstellt werden. Dank der Entwicklung von Spezialmaschinen können heute zum Beispiel Glasflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> erstellt werden, die in erster Linie beim Fassadenbau verwendet werden.

Auch auf den Baustellen gehören heute Laptops und Tablets zum Alltag. Damit sind alle Architektur-, Ingenieur- und Spezialpläne, Offerten, Leistungsbeschreibungen und Bauprotokolle jederzeit abrufbar.

### **Welche neuen Herausforderungen zum Thema Energie stellen sich heute?**

Für die Wärmeerzeugung standen damals lediglich drei Varianten zur Verfügung. Man entschied sich üblicherweise für eine zentrale Ölheizung und eine Wärmeverteilung mittels Radiatoren oder vereinzelt mit einer Bodenheizung. Wer Zugang zu Holz hatte, entschied sich für eine Holzheizung und in städtischen Gebieten war auch eine Gasheizung möglich.

Heute wird das Thema Energie viel komplexer behandelt. Der Abschied von fossilen Brennstoffen ist glücklicherweise ein Gebot der Stunde. Der Entscheid über die Systemwahl der Wärmeerzeugung muss bereits bei der Vorprojektplanung ausführlich diskutiert und betreffend Rentabilität entschieden werden. Die Auswahl zwischen Erdsonden-, oder Luft-Wasser-Wärmepumpen ist auch von der Beschaffenheit und Lage des Grundstückes abhängig. Für Holzheizungen, z.B. mit Pellets oder Schnitzeln, müssen zusätzlich Photovoltaikanlagen montiert werden, die jedoch in der Regel auf allen Dächern von Neubauten installiert werden. Konnte früher die Wahl der Wärmeerzeugung mit einem Installateur bestimmt werden, sind heute für die Neubauten Energie-Spezialisten und Heizungsplaner beizuziehen. Zusätzlich werden heute Neubauten aus energetischen Gründen mit einer kontrollierten Lüftung versehen.

### **Gibt es Unterschiede zwischen Bauprojekten auf dem Land und solchen in der Stadt?**

Aus architektonischer und technischer Sicht gibt es keine grossen Unterschiede. Auf dem Lande werden jedoch sicher mehr Einfamilienhäuser und kleiner Wohnbauten sowie Industrie- und Gewerbebauten erstellt. In den Agglomerationsgemeinden stellen jedoch Bauten für die Landwirtschaft eine Ausnahme dar. In der Stadt müssen aber städtebauliche Auflagen und Aspekte, sowie viele Sonderauflagen bei der Planung berücksichtigt werden.

Grundsätzlich müssen aber bei allen Bauvorhaben die örtlichen Bau- und Zonenverordnungen sowie das Planungs- und Baugesetz des zuständigen Kantons und die Sondervorschriften, z. B. der Kantonalen Gebäudeversicherung, eingehalten werden. Dazu sind, je nach Bauvorhaben, zusätzlich viele Sonderbewilligungen erforderlich, die zum Teil nur von Spezialisten erstellt werden können. Die Kantonale Denkmalpflege und der Heimatschutz können einen sehr grossen Einfluss auf die Gestaltung eines Objektes haben. Vermehrt verzögern auch private Einsprachen oder Verbandsbeschwerderechte ein Bauvorhaben.

Auf dem Land können meines Erachtens Vorabklärungen und Auskünfte bei den zuständigen Bauämtern sehr kurzfristig und oft direkt bei einem persönlichen Gespräch erledigt werden. Auch die Erteilung der Baubewilligung erfolgt, aus den vorgenannten Gründen, mehrheitlich früher als in grossen Agglomerationsgemeinden.

Die langjährige Mieterin Ida Loop



Ida und Willy Loop sind im Jahre 1947 in eine unserer Wohnungen an der Diebold-Schilling-Strasse 29 in Luzern eingezogen. Mit dem Einzug haben sie direkt das Amt des Hauswarts angetreten und dieses während stolzen 21 Jahren äusserst kompetent sowie verantwortungsbewusst ausgeübt. Gesundheitliche Probleme von Willy Loop führten im Jahr 1968 dazu, dass sie diese Tätigkeit weitergeben mussten.









Im Jahr 1998 ist Willy Loop verstorben. Seine Ehefrau, Ida Loop, war bis zum 31. Oktober des letzten Jahres an der Diebold-Schilling-Strasse daheim. Somit wohnte sie unfassbare 75 Jahre in derselben Mietwohnung. Heute lebt sie im Viva Luzern Rosenberg.

Frau Loop durfte am 1. Juni 2022 ihren 99. Geburtstag feiern. Wir gratulieren ihr herzlich und wünschen ihr weiterhin gute Gesundheit. Ihr Rezept für ein hohes Alter lautet: Viel Schlaf, gut und regelmässig essen sowie täglich ein Entlebucher Kaffee.

Genossenschaftsstatistik 2009 – 2022

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl Genossenschafter	237	245	264	290	290	288	292	292	294	290	287	280	275	266
Genossenschaftskapital	2'974'000	3'389'000	4'150'000	4'810'500	4'660'000	4'636'500	4'573'500	4'553'500	4'539'500	4'505'500	4'482'000	4'445'7000	4'523'000	4'367'500
Anzahl Liegenschaften	13	13	13	16	16	16	17	17	17	19	19	23	23	23
Anzahl Wohnungen	93	97	97	128	128	128	132	132	132	161	161	209	209	209
Anzahl Gewerberäume	4	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Bilanzwert	16'705'000	17'116'000	17'756'000	24'637'000	24'361'000	23'988'000	24'287'000	23'922'000	23'563'000	28'100'000	27'680'000	41'056'000	40'799'000	41'016'000
Netto-Mietertrag	1'156'000	1'291'000	1'293'000	1'511'000	1'769'000	1'789'000	1'827'000	1'842'000	1'843'000	1'947'000	2'106'000	2'442'000	2'790'000	2'800'000
Unterhalt/Sanierung	309'000	436'000	416'000	425'000	477'000	533'000	414'000	484'000	420'000	397'000	977'000	1'762'000	1'679'000	1'305'000
Abschreibungen	160'000	170'000	200'000	423'000	506'000	493'000	368'000	365'000	359'000	428'000	420'000	624'000	617'000	613'000
Bildung Rückstellungen	0	0	0	0	40'000	40'000	243'000	240'000	240'000	320'000	-76'000	-830'000	-367'000	-
Reingewinn	108'000	111'000	126'000	167'000	174'000	175'000	258'000	249'000	231'000	260'000	204'000	199'000	197'000	197'000
% Zins Anteilchein	3.50	3.50	3.00 / 3.50	3.00 / 3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50

## Vorstandsmitglieder / Organisation

	<p>Präsident  <b>Schwegler Martin</b>  Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei  Willisauerstrasse 11, 6122 Menznau  Tel. 041 494 00 33 (Geschäft)  schwegler@anwaltspraxis.ch</p>	<p>Seit 1997 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chef Ressort Kommunikation</li> <li>• Stellvertreter Ressort Finanzen</li> </ul>
	<p>Vizepräsident  <b>Bütler Roman</b>  ehem. Gemeinderat /  pens. Gewerbeschullehrer  6285 Hitzkirch</p>	<p>Seit 2004 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Co-Chef Ressort Objekterwerb</li> <li>• Mitglied Ressort Bau</li> </ul>
	<p>Finanzchef  <b>Meyer Roger</b>  Leiter Valiant Ruswil  6110 Wolhusen</p>	<p>Seit 2011 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chef Ressort Finanzen</li> </ul>
	<p>Sachbearbeiter  <b>Meier René</b>  lic. iur.  Berufsoffizier der Schweizer Armee  6023 Rothenburg</p>	<p>Seit 2011 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Co-Chef Ressort Objekterwerb</li> <li>• Mitglied Ressort Bau</li> </ul>
	<p>Sachbearbeiter  <b>Aregger Hubert</b>  Architekt HTL  6110 Wolhusen</p>	<p>Seit 1991 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chef Baukommission</li> <li>• Vertretung Bauherrschaft bei Neu- und Umbauten</li> </ul>
	<p>Geschäftsstelle  <b>Duss Marianne</b>  Gemeindeschreiberin  6122 Menznau</p>	<p>Seit 2020 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäftsstelle</li> </ul>
	<p>Sachbearbeiter  <b>Zemp Tobias</b>  Rechtsanwalt  6170 Schüpfheim</p>	<p>Seit 2022 im Vorstand</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Website</li> </ul>
	<p>Mitarbeiterin Vorstand  <b>Stadelmann Sandra</b>  6130 Willisau</p>	<p>Mitarbeit seit 2016</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protokollführerin</li> </ul>