

## Zusammenfassung Firmengeschichte Baugenossenschaft Fildern / FILDERN WOHNBAU AG

---

1981: Gründung der Baugenossenschaft Fildern Luzern, Gründungsdatum: 24.04.1981

Gründungsmitglieder: Guido Rickenmann, Präsident,  
Urs Brunner, Mitglied, Max Grossmann, Mitglied

Zu Beginn der 80er Jahre:

Planung und Realisierung der Überbauung Fildern mit Architekturbüro Schärli, Luzern auf den  
Parzelle Nr. 1893 / 1921 / 1925, Gemeinde Ebikon

Ende der 80er Jahre:

Bau der Mehrfamilienhäuser Moosstrasse 1/1a, 3/3a, 5/5a, 7/7a und Moosweidweg 12 / 12a,  
Buchrain durch die Baufirma Kopp AG, Luzern. Das Mehrfamilienhaus 5/5a ist im Eigentum der  
Baugenossenschaft Fildern (Parzelle Nr. 725, Gemeinde Buchrain)

Mitte der 90er Jahre:

Beginn der Immobilienkrise (schweizweit)  
Hohe Leerstände im Wohnungssektor  
Baugenossenschaft Fildern befindet sich in der Rückzahlungsphase der Grundverbilligungs-  
vorschüsse an das BWO

1998: Fusion mit der Baugenossenschaft Parkmatte Hergiswil NW, Fusionsdatum: 26.05.1998

Ende der 90er Jahre

Die Baugenossenschaft Fildern hat grosse finanzielle Probleme  
Vorstand: Guido Rickenmann, Präsident, Werner Bär, Mitglied  
Revisionsgesellschaft: Elmar Beckmann, Wirtschaftsberatung AG, Luzern (seit 1991)  
Immobilienverwaltung: TEAMAG AG, Luzern, Hansruedi Kopp

1999: Sanierungsphase der Gesellschaft

Sehr schwierige Finanzlage, Verhandlungen und Lösungsfindungen mit den Finanzierungspartnern  
Leerwohnungsbestand ist sehr hoch, Tendenz jedoch rückläufig  
Vorstand: Georges Thalman, Präsident, Guido Rickenmann, Vizepräsident,  
Emil Vock, Bau, Werner Bär, Sekretariat

2000: Betreibungen von 2 Finanzierungspartnern können abgewendet werden (UBS und AXA Winterthur)

Neubesetzung im Ressort Finanzen mit Robert Isler  
Neuer Verwaltungsvertrag mit der S&R Immobilien-Treuhand AG, Emmenbrücke  
Verkauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 1, Root  
Rigorese Sparmassnahmen gehören zum Leitbild der Genossenschaft

2001: Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 14, Luzern für CHF 3,80 Mio. und Tilgung der dringenden Schulden  
Leerwohnungsbestand kann wiederum gesenkt werden

Vorstand: Georges Thalman, Präsident, Guido Rickenmann, Vizepräsident,  
Robert Isler, Finanzen, Emil Vock, Bau, Werner Bär, Sekretariat

- 2002: Hinschied von Guido Rickenmann, Vizepräsident am 05.01.2002  
100 % Wohnungsbelegung durch das grosse Engagement der Verwaltung S&R Immobilien-Treuhand AG  
Grundverbilligungsvorschüsse belaufen sich per 31.12.2002 auf CHF 8,30 Mio.
- 2003: Festhypothek von CHF 3,66 Mio. der Winterthur-Leben wurde in eine EGW-Anleihe umgewandelt  
AS-Kündigungen im Wert von total CHF 444'000.00 (12 Kapitalgeber) konnten abgewendet werden  
Die Wohnungsbelegung liegt bei 98 % mit 10 Mieterwechseln
- 2004: Steueraltlasten und Vertragsbedingungen des BWO und VLB von CHF 213'000.00 wurden zurückbezahlt  
AS-Kündigungen konnten nochmals um CHF 140'000.00 reduziert werden  
Kontrollstellenbericht erstmals **ohne** besondere Anmerkungen  
Leerwohnungsbestand 2,0% mit 12 Mieterwechseln
- 2005: Statutenänderung zur Existenzsicherung (Art.15 Abs.2) wurde an der GV einstimmig genehmigt.  
Nach Verhandlungen mit dem BWO konnte die Rückzahlung von CHF 3,10 Mio. der Grundverbilligungsvorschüsse über 5 Jahre und einer Sofortzahlung von CHF 1,72 Mio. geregelt werden.  
AS-Kündigungen betragen noch CHF 97'000.00  
Leerwohnungsbestand knapp 2,0 % mit 10 Mieterwechseln
- 2006: Neues Hauswartkonzept (Hausinterner Mieter macht pro Haus Hauswart und Ordnungskontrolle)  
Gemeinde Ebikon erstellt ein verkehrsberuhigendes Konzept im Fildernquartier.  
Baueingabe Projekt EbiSquare (geplante Fertigstellung 2011 wie Autobahnzubringer Rontal)  
Leerwohnungsbestand 1,5 %
- 2007: Montage von Schuhablagekästen in den Treppenhäusern bei allen Wohnungseingängen  
Verbot von unbefugtem Parkieren auf den öffentlichen Strassen im Fildernquartier  
Leerwohnungsbestand 1,5 %
- 2008: Bestandesaufnahme über allfällige Renovationen: Küchen, Bäder, neue Fenster und zukunftsorientierte Heizanlagen sind die Hauptwünsche der Mieter. Die Wohneinheiten sollten preiswert bleiben. Lifteinbauten haben bei den Mietern keine Priorität.  
Leerwohnungsbestand stabil wie Vorjahr.
- 2009: Unterbrechung des Vorprojektes der Renovationen aufgrund vom Hinschied von Emil Vock, Vorstandsmitglied und leitender Architekt dieser Planungsphase. Neuwahl von Marcel Neuenschwander, Architekt und Roman Fischer, Immobilienfachmann in den Vorstand.  
Unterzeichnung Dienstbarkeitsvertrag für den Südhang-Fussweg in der Gemeinde Buchrain
- 2010: Prioritätensetzung bei der Renovationsplanung liegt beim Bereich Fildern II.  
Baupläne werden auf CAD-Standart digitalisiert.  
Projektplanung, Kostenberechnung und Gespräche mit Finanzierungspartnern stehen im Vordergrund.  
Fusion Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB) und Schweizerischer Verband für Wohnbau- und Eigentumsförderung (SWE) ergeben den Verband WOHNEN SCHWEIZ

- 2011: Letzte Rückzahlung der Grundverbilligungsvorschüsse an das BWO  
Renovationsplanung Fildern I wird wegen der Überarbeitung der Bauvorschriften der Gemeinde Ebikon dem Renovationsprojekt Fildern II vorgezogen. Es werden neue Küchen, Bäder, Fenster und Rohrleitungssysteme erneuert.
- 2012: Tod von Werner Bär am 21.11.2012,  
Eintritt Kaspar Lang in den Vorstand per 01.01.2013 (Wahl: GV 2013)  
Kauf der Parzelle Nr. 1922, Ebikon von der Strassengenossenschaft Fildern:  
Vorstellung Tiefgaragenprojekt unter dem Spielplatz auf der genannten Parzelle Grundstück Nr. 1922  
Planung Renovations- und Sanierungsprojekt Fildern I und II
- 2013: 1. Etappe Aussenrenovation (Fenster und Storen) erfolgreich abgeschlossen  
Planung und Baubeginn der Tiefgarage auf Grundstück Nr. 1922, Gemeinde Ebikon  
Gespräche mit der EWL über Fernwärme-Anbindung als Alternative zur Öl-Heizung laufen
- 2014: Neubauten von Tiefgarage und Unterflursammelstelle.  
Neuerstellung des Parkreglementes (Parkverbot auf dem gesamten Fildernareal) zusammen mit der Strassengenossenschaft Fildern.  
Erstmalige EGW Einstufung der BG Fildern in die Ratingklasse 1  
AS-Kapitalverzinsung neu 3.0 % (bis anhin 2.0 %)
- 2015: Beginn Balkonerweiterungen 1. Etappe, Abschluss Fenster-und Storenrenovation 2. Etappe  
Prüfung von alternativen Energiesystemen (Fernwärme steht im Vordergrund)
- 2016: 1. Etappe Balkonerweiterungen und Umgebungsarbeiten im April 2016 abgeschlossen  
Vertragsabschlüsse für Fernwärmeanschlüsse (Festanschluss Fildern I und verzapfte Anschlüsse Fildern II und III, Ebikon und Moosstrasse 5/5a, Buchrain) mit der Fernwärme Luzern AG.  
Anstellung eines vollamtlichen Hauswartes per 01. Oktober 2016
- 2017: Beginn der 1. Etappe Innenrenovation Fildernpark (Küchen und Bäder) im Herbst 2017  
Umbau Einstellhalle Fildern I, Neugestaltung Kinderspielplatz Fildern I  
Montage von Videoüberwachungen bei allen MFH Eingängen im Fildernpark  
Verzapfter Fernwärmeanschluss Moosstrasse 5, 5a, Buchrain
- 2018: Beendigung der 1. Etappe Innenrenovation Fildernstr. 6, Flurstr. 1, 1a, 3, 5, 7 im November 2018  
Genehmigung des Kostenvoranschlages für die Renovation der 6 Treppenhäuser
- 2019: Umwandlung der Baugenossenschaft Fildern in die **FILDERN WOHNBAU AG**  
Verwaltungsrat: Georges Thalmann, Präsident, Marcel Neuenschwander, Vizepräsident / Bau,  
Robert Isler, Finanzen, Roman Fischer, Sekretariat, Kaspar Lang, Mitglied  
Renovation Einstellhalle Fildern II  
Neuordnung der Nutzungsrechte der Dienstbarkeitsverträge für die beiden Kinderspielplätze auf den Parzellen Nummer 1922 und 1924, Ebikon durch die Strassengenossenschaft Fildern  
Seit 5 Jahren ist die BG Fildern, resp. FILDERN WOHNBAU AG von der EGW ununterbrochen in der Ratingklasse 1 eingestuft.

Immobilienbestand per 31.12.2019	5 ½ ZI Whg.	15
	4 ½ ZI Whg.	36
	3 ½ ZI Whg.	27
	2 ½ ZI Whg.	6
	1 ½ ZI Whg.	6
	Parkplätze Innen	135
	Parkplätze Aussen	43
	Besucherparkplätze	23

Gesamte Arealfläche beträgt 18`142 m<sup>2</sup> (Gemeinde Ebikon und Buchrain)