

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

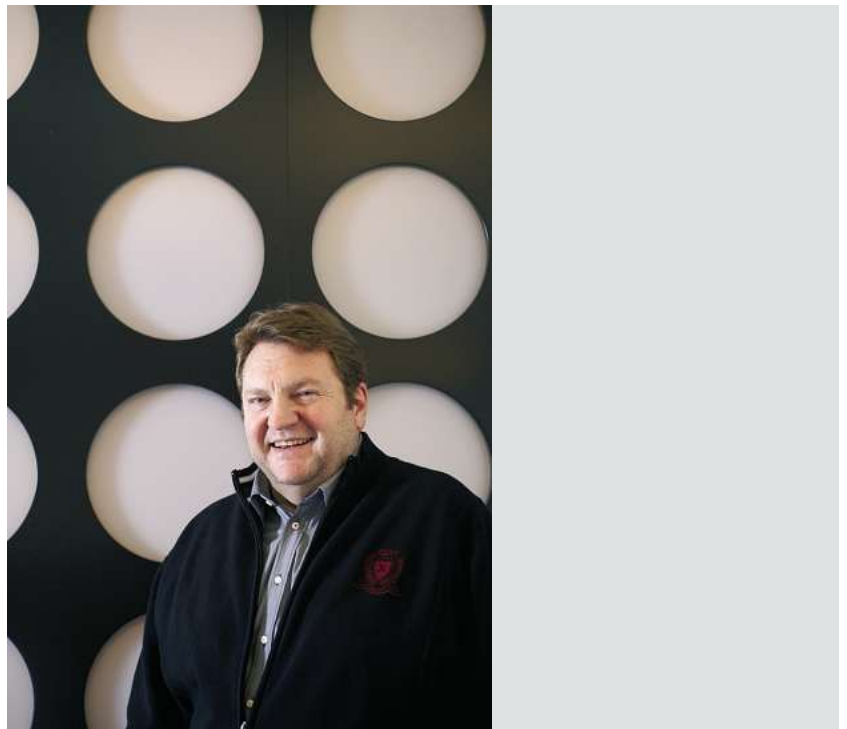
Nummer 1 · Januar 2009 · 82. Jahrgang



Die Achermanns – fast das ganze Leben bei der abl...

IN DIESER AUSGABE

85 Jahre für den Gemeinnutz	3	Plattform	14
Seit 85 Jahren Genossenschafter	8	Wohnungsmarkt	16
Budget 2009	10	Varia	18
Nachhaltig kommunizieren	12	Auf in den Kampf!	19



IN EIGENER SACHE – GEBURTSTAG

Bruno Koch, Geschäftsführer abl

Die abl wird dieses Jahr 85-jährig. Feiern sind keine geplant, schliesslich ist dieser Geburtstag nur einer von vielen auf dem fortwährenden Weg in die Zukunft. Wir werden uns 2009 gleichwohl in allen Ausgaben des abl-Magazins mit der Zahl 85 beschäftigen. Wir werden ebenso verschiedene Genossenschafterinnen und Genossenschafter porträtieren, die seit der Gründerzeit der abl mit dieser verbunden sind. Geschichtlich Wissenswertes gibt es ausserdem über die älteste Siedlung Himmelrich 1 der abl zu berichten. Diese erfährt dieses Jahr den Start zum «Lifting», welches sie für die kommenden Jahrzehnte wieder attraktiv und begehrenswert macht – zumindest auf dem Immobilienmarkt.

Oh doch, eine «Jubiläumsaktion» wollen wir doch noch erwähnen. Vorstand und Geschäftsstelle werden während den Sommermonaten mit einer mobilen Bar alle abl-Siedlungen besuchen. In ungezwungener Atmosphäre soll der Kontakt und die Verständigung zwischen den Verantwortlichen und den Mietenden gepflegt werden. Wir werden den «Tourneeplan» bekanntgeben, damit auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche nicht bei der abl wohnhaft sind, teilnehmen können. Also, wir freuen uns auf den Sommer! ■

Fotos Titelseite und diese Seite Franca Pedrazzetti



1924 BIS 2009 – 85 JAHRE abl

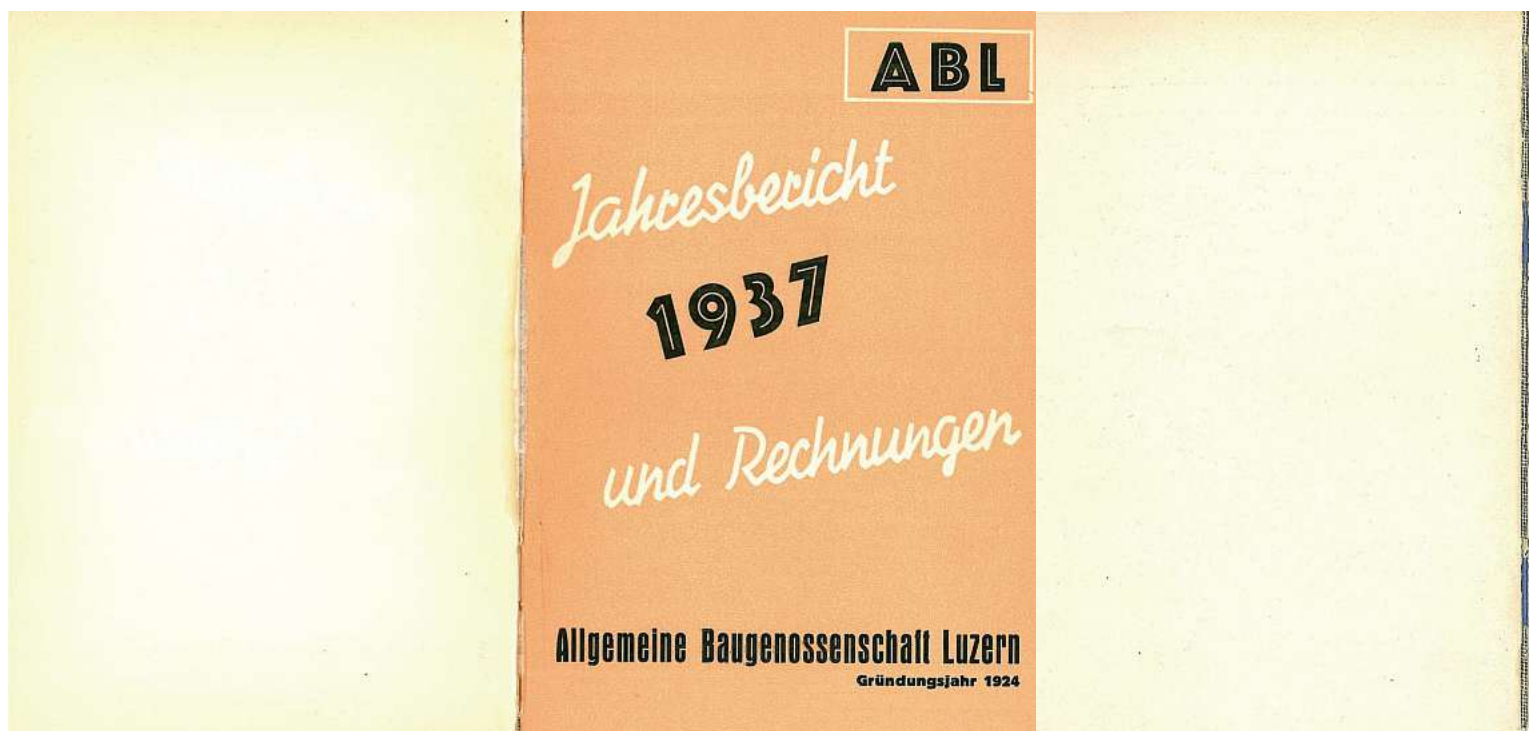
Bruno Koch

Immobilien sind beständige Werte. Vor allem, wenn wir damit verantwortungsvoll umgehen und, wie im Fall der abl, Gemeinnutz vor Eigennutz kommt. Auch nach 85 Jahren ist der gemeinnützige Wohnungsbau ein Modell mit sicherer Zukunft.

Wird ein Mensch 85 Jahre alt, hat er, sagt man, ein stolzes Alter erreicht. Betagt sei er, vielleicht weise, erfahren. Aber halt auch unbeweglicher als früher oder vergesslicher. Wir verzeihen dem älteren Menschen und verstehen – erneuern geht ja nicht. Das Alter kann Last und Freude sein.

Anders sieht dies bei einer gleichaltrigen Wohnbaugenossenschaft aus. Da wird verlangt, gefordert, beansprucht. Die Genossenschaft muss fit sein, modern und zuverlässig und die vielfältigsten Anforderungen erfüllen können. Eigentlich hat schon verloren, wer nicht innovativ und vielschichtig auf dem neusten Stand der Technik ist.

Dabei sind auch heute erstaunlichste Parallelen zur Gründerzeit der abl auszumachen. Sandro Frefel, Otti Gmür und René Regenass schreiben in ihrem Buch «Genossenschaftlicher Wohnungsbau in der Stadt Luzern» aus der Reihe «Luzern im



Wandel der Zeiten», Herausgeberin Stadt Luzern: «In der Zwischenkriegszeit konnte der Luzerner Tourismus als Leitindustrie nicht an die rasche Entwicklung der Jahre vor dem Krieg anknüpfen, wofür die Wirtschaftskrise zu Beginn der 1920er-Jahre und dann der New Yorker Börsencrash von 1929 mitverantwortlich waren. Trotzdem nahm die Bauwirtschaft einen Aufschwung (...). Neben den privaten Bauträgern waren es insbesondere verschiedene Baugenossenschaften, die in jenen Jahren zahlreiche Wohnungen errichteten und Quartieren wie dem Himmelrich ein eigenes Gepräge verliehen.»

85 Jahre später reden wir wieder von weltweiter Finanzkrise. Die Börsenkurse haben dramatisch an Wert verloren, grösste, weltweit tätige Banken sind Konkurs gegangen. Einzelne Staaten wie Island stehen vor dem Bankrott und ganze

Industrien stehen still. Die Arbeitslosigkeit wird zunehmen, zusehends sind Investitionen gefährdet und Projekte werden endgültig begraben.

Die Krise mit ausgelöst hat in ausgeprägtem Mass auch die Immobilienwirtschaft. Die Hypothekarverschuldung vor allem in Amerika hatte ein so unvorstellbares Mass angenommen, dass es heute erstaunt, wieso diese gigantische Blase nicht schon viel früher platzte. Massiv überbewertete Liegenschaften dienten nicht nur als Gegenwert für den Hypothekarkredit, nein, sogar Möbel, Fahrzeuge und Urlaube wurden damit zusätzlich finanziert. Ein Leben «auf Pump», aber wenigstens in Saus und Braus.

Dass es so weit kommen konnte, lässt einen im Grunde nur den Kopf schütteln. Denn seriöses Wirtschaften mit Immobilien hat sich eigentlich immer ausgezahlt. Voraussetzung ist beispiels-



**Allgem. Baugenossenschaft
Luzern**

Gründungsjahr 1924

Jahresbericht und Rechnungen 1941

weise die Einhaltung einiger Rahmenbedingungen, wie sie sich gemeinnützige Wohnbauträger auf die Fahne geschrieben haben. Dieter Keller, ehemaliger Leiter Wohnbauförderung im Kanton Zürich, hat diese mal wie folgt beschrieben: «Der gemeinnützige Wohnungsbau muss

- ➔ grundsätzlich auch der Allgemeinheit zugute kommen,
- ➔ mehr sein als Eigennutz,
- ➔ breiten Bevölkerungsschichten offen stehen (nicht allein Familien und Personen in wirtschaftlich bescheidenen Verhältnissen),
- ➔ das Selbstkostenprinzip beachten,
- ➔ das systematische Gewinnstreben ausschliessen,
- ➔ auf Qualität zielen, nicht auf billige Wohnungen für bescheidenste Ansprüche,
- ➔ transparent sein.»

Fachlich ausgewiesenes Personal und ein verantwortungsvoller Vorstand sollten in Zusammenarbeit mit Banken oder Finanzinstituten, welche erfahren genug sind, die eigenen wie auch die Risiken der Kunden richtig einzuschätzen, sowie mit Behörden und Politik, die neben fordern auch Fördern, im Stande sein, ihre Genossenschaft über Jahrzehnte erfolgreich zu führen. So entwickeln sich Werte, die auch Jahrhunderte überdauern und denen Finanz- und Wirtschaftskrisen nichts anhaben können. Die auch in schwierigen Zeiten weiterlaufenden umfassenden Erneuerungen der Siedlungen im Himmelrich zeugen von Um- und Weitsicht und der Sorgfalt im Umgang mit kostbarem Eigentum.

So schnell und hektisch wie unser Leben uns heute vorkommt, wird die abl schon bald gesund und munter ins zweite Jahrhundert ihrer Geschichte wechseln. Auf diesem Weg wird sie sich weiter ständig erneuern müssen, um ihren Mitgliedern möglichst das Optimum an Qualität und Innovation zu einem zahlbaren Preis bieten zu können. Sie wird Fehler machen und schwierige Prozesse meistern müssen. Daraus wird sie lernen und sich weiter entwickeln. Ihr Alter wird ihr Last und Freude sein – und sie lebt. ■



Partie im Weinbergli mit Hüterweg

ALLGEMEINE BAUGENOSSENSCHAFT LUZERN

ABL

**JAHRESBERICHT
UND RECHNUNGEN
1950**



ABL

Allgemeine
Baugenossenschaft
Luzern

57. Jahresbericht
und Rechnung 1981



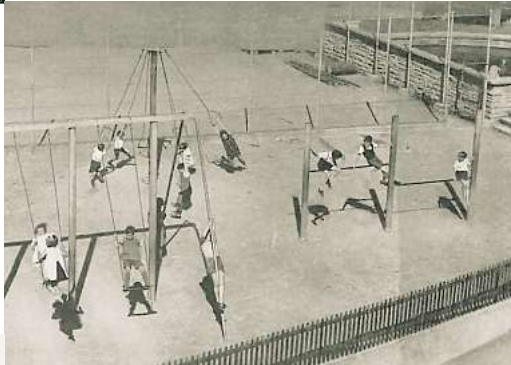
Geschäftshaus Bundes-/Bleicherstrasse.



*Geschäftshaus Himmelrich-/
Bundesstrasse.*

7

ABL-Wohnsiedlung Studhalden 2, Baujahr 1963.
Vorzeitige Fassaden-Renovation 1978.



Spielplatz mit Planschbecken.



Wohnzimmer aus Vermieterbroschüre.

abl[®]
allgemeine baugenossenschaft luzern
GESCHÄFTSBERICHT 2007



Der erste abl-Vorstand.



*Bereits (auch) zur nächsten Doppelseite
gehörig: Erste Einzahlungsbelege der
abl vor 85 Jahren.*



AM SCHÖNSTEN IST ES ZU HAUSE

Benno Zraggen

Walter Achermann (91) ist in seinem Leben weit herumgekommen: Als Postbeamter, während der Aktivdienstzeit oder auf Wanderreisen. Immer wieder zog es ihn zurück nach Luzern. Dort wohnte er dank seinem Vater, der vor 85 Jahren abl-Genossenschafter wurde, die meiste Zeit in einer abl-Wohnung.

«Am 15. März 1929 sind wir in unsere 4-Zimmer-Wohnung an der Himmelrichstrasse 13 eingezogen. Ich war damals in der 5. Primarklasse. Es war ein ganz harter Winter. In der Wohnung fehlte noch das Linoleum in den Zimmern», erinnert sich Walter Achermann. «Es waren damals sehr einfache, aber sehr begehrte Wohnungen, auch weil sie preiswert waren. Und heizen musste man selber». Daraufhin präsentiert er stolz die Einzahlungsscheine seines Vaters Kaspar für die Mitgliedschaft bei der abl, welche er nach dem Tod seiner Eltern übernommen hat. Sein Vater sei auch an der Gründerversammlung der abl dabei gewesen. Und er habe damals gleich den höchstmöglichen Betrag einbezahlt. Nur so hätten sie als siebenköpfige Familie Chancen für eine grosse Wohnung gehabt.

Unbeschwerte Kindheit: Fussball, Reck und Barren

Herr Achermann hat eine unbeschwerte Kindheit geniessen dürfen. Oft spielte er mit anderen Kindern im Quartier Fussball oder Völkerball. Es war immer etwas los und der Zusammenhalt im Haus war sehr gut: den 1. August feierte man zusammen im Hof. Im Quartier haben sogar berühmte Leute gewohnt. Zum Beispiel Josef «Sepp» Stalder, der im Jahre 1948 in London Olympiasieger am Reck wurde. (Anmerkung der Redaktion: Die «Stalder-Grätsche» ist nach ihm benannt, da er als weltweit erster Turner eine Grätsche am Reck turnte.) «Vielleicht war er so gut, weil in unserem Innenhof ein Reck und ein Barren aufgestellt waren», meint Herr Achermann mit einem Augenzwinkern.

Auch die Schulzeit bleibt ihm in bester Erinnerung: «Das 3. Sekundarschuljahr war mein schönstes Jahr, da musste man nicht viel Neues lernen, man konnte es gemütlich nehmen und viel Freiheit geniessen. Englisch haben wir auch gelernt.» In diesem Schuljahr hat Herr Achermann sein Flair und seine Vorliebe für Fremdsprachen entdeckt.

Der reisende Postbeamte: Auch zur Kriegszeit

Wie zuvor sein Vater Kaspar hat Walter Achermann die Ausbildung zum Postbeamten gewählt. Nach zwei Jahren Verkehrsschule mit gutem Abschluss absolvierte er die Lehre bei der Post. Danach wurde er als «Versetzbare Postbeamter» immer wieder als Stellvertreter zu verschiedenen Poststellen gesandt. Zuerst nur in der Zentralschweiz, bald jedoch war der obligate Aufenthalt in der Romandie angesagt, um sein Französisch zu vertiefen. «Sion war meine erste Stelle im «Welschland». Ich kann mich noch gut daran erinnern, dass ich die Leute mit ihrem seltsamen Dialekt am Anfang überhaupt nicht verstanden habe. Das war schon ein wenig schwierig», meint er lachend. Doch mit der Zeit ging es immer besser. Die Arbeit an den darauf folgenden Stellen in Fribourg oder Le Brassus im Vallée de Joux verlief dann auch ohne Sprachprobleme.

Die Mobilmachung im Jahre 1939 holte Herrn Achermann zurück nach Luzern. Bald war klar, dass er als Postbeamter bei der Feldpost gebraucht wurde. Zu Beginn wurde er in Luzern eingeteilt, aber dank seiner «Welschlanderfahrung» konnte er einen grossen Teil seiner Dienstpflicht in Lausanne erfüllen. Dort hat er auch seine Frau Dora kennen gelernt, welche zu dieser Zeit in einem Praktikum war. «Ein Dienstkollege hat sie mir vorgestellt und es hat gleich gefunkt», sagt Herr Achermann mit einem Strahlen im Gesicht. «Heute sind wir bereits 66 Jahre verheiratet.»

Auch nach dem Aktivdienst waren Berufsreisen in der ganzen Schweiz angesagt: Zürich, Montreux und Châteaux-d'Oex, sogar ein Abstecher ins Tessin war dabei. Das geliebte Sprachenlernen kam also nie zu kurz. Sein Französisch ist übrigens heute noch sehr gut.

Mit der Heirat im Jahre 1943 sind Walter und Dora Achermann nach Luzern zurückgekehrt. Zuerst wohnten sie im Maihofquartier und 1952, nach dem Tod von Herrn Achermanns Eltern, zogen sie als Familie zurück in die 4-Zimmer-Wohnung an der Himmelrichstrasse 13. Auch Herrn Achermanns Postkarriere ging in Luzern weiter. Der Höhepunkt war die Ernennung zum Posthalter der Obergrundpost, damals eine der

grössten Poststellen Luzerns. Dort arbeitete er 20 Jahre lang bis zu seiner Pensionierung.

Am liebsten zu Hause in der «Mittelstandswohnung» mit Panoramablick

Die fünfköpfige Familie Achermann zog am 28. Februar 1958 in die oberste Wohnung im Haus Claridenstrasse 1. «Früher nannten wir dieses Haus das «Herrenhaus» der abl, weil viele der abl-Gründer hier wohnten. Damals bezeichnete man die Wohnungen als Mittelstandswohnungen, weil sie Zentralheizungen hatten», informiert mich Herr Achermann. Das Zusammenleben im Haus hat immer gut funktioniert. «Ab und zu schaue ich ein wenig für Ordnung in der Waschküche und zeige neuen Mieterinnen und Mietern, wie alles funktioniert», bringt Frau Achermann ein. Der Zusammenhalt sei halt nicht mehr so eng wie früher, das sei ja heutzutage in einer Stadt ein Stück weit normal. Aber wenn es mal Hilfe brauche, sei sie immer gerne zur Stelle.

Achermanns sind am liebsten zu Hause, auch nach 50 Jahren. Sie fühlen sich sehr wohl in ihrer Wohnung im obersten Stock. Vom Wohnzimmer aus kann man auf ein wunderbares Bergpanorama blicken. Früher, als an der Bleicherstrasse noch keine Häuser standen, war der Ausblick zwar noch besser: Der Rundblick reichte von der Rigi bis zum Pilatus, ohne Unterbruch. «Und der Liftanbau am Haus ist ein wahres Geschenk für uns! Ich bin froh, dass ich damals beim Unterschriftensammeln mitgeholfen habe. Ohne Lift hätten wir ausziehen müssen», sagt Dora Achermann. Und sie fügt an: «Mit der abl waren wir stets zufrieden. Die Handwerker der abl sind gut. Sie kommen immer sofort, falls was ist. Das ist schön. Wahrscheinlich hat es damit zu tun, dass ich erst dann anrufe, wenn wirklich etwas defekt ist.»

In der Freizeit: Wandern, Jassen und viel Lesen

Herr Achermann blickt auf seine stattliche Bücherwand im Wohnzimmer. Nach einer Pause sagt er zu mir: «Ich lese fürs Leben gerne!» Neben dem Lesen geht er mit seiner Frau praktisch jeden Mittwoch zu Freunden, zum Jassen. Und früher waren Achermanns während den Ferien oder an Wochenenden meist wandernd in den Bergen anzutreffen; als Paar oder mit der ganzen Familie. Krönender Abschluss der Wandersaison bildete jeweils die Wanderreise nach Lanzarote. Gerade zwölfmal waren sie mit Freunden dort, um den Sommer zu verlängern. Und wen wundert: Herr Achermann kann auch Spanisch. «Fremdsprachen habe ich immer sehr gemocht.» ■

BUDGET 2009

Bruno Koch

Trotz weltweit stotterndem Wirtschaftsmotor kann die abl die langfristig geplanten Investitionen, zuverlässig für das örtliche Gewerbe, auslösen. Sie hat auch zwei neue Arbeitsplätze für Lernende geschaffen.

10

Bereits letztes Jahr konnten wir an dieser Stelle kurz auf ein erfolgreiches Vorjahr hinweisen. Auch 2008 hat sich die höchst erfreuliche Entwicklung bei der Mitgliederzahl und vor allem bei der Darlehenskasse fortgesetzt. Leicht getrübt wird die Situation durch die weltweit spürbare Finanzkrise, welche dazu geführt hat, dass die meisten Aktienkurse auch erfolgreichster Firmen zum Jahresende deutlich an Wert verloren haben. Die Wirtschaft wird sich wieder erholen. Es wird aber wohl einiges an Geduld erforderlich sein, bis sich diese Kursverluste, von denen auch die abl betroffen ist, wieder ausgeglichen haben.

Für 2009 sind Mehreinnahmen bei den Mietzinsen von rund 2.4% budgetiert. Diese resultieren aus Mietzinserhöhungen wegen Erneuerungen in einigen Siedlungen, allen voran Himmelrich 2. Dazu werden die Mieten in der erneuerten Siedlung Breitenlachen an das Kostenmietemodell der abl angepasst. Auf der Aufwandseite steht diesem Mehrertrag vor allem die Erhöhung der Passivzinsen, in diesem Fall in erster Linie der Darlehenskasse-Zinsen, gegenüber. Denn durch die ausserordentliche Zunahme bei der Darlehenskasse im vergangenen Jahr – 15 Millionen Franken! – ist die «Fremdfinanzierung» der anstehenden Erneuerungen bereits gesichert. Anzumerken ist, dass alle Gelder bei der Darlehenskasse nach wie vor zu 100% mit Schuldbriefen auf abl-eigenen Liegenschaften gesichert sind. Der restliche Aufwand entwickelt sich im Rahmen der Teuerung und dem Anstieg der Kosten im Zusammenhang mit dem generellen Wachstum der Genossenschaft.

Im letzten Jahr konnte die umfassende Erneuerung der Siedlung Himmelrich 2 bis auf die Umgebungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Im laufenden Jahr wird nun die Grosssanierung Himmelrich 1 mit der ersten Etappe, den Liegenschaften Neuweg 9–13, in Angriff genommen; die Erneuerung wird Ende 2012 beendet sein. 2009 werden weiter die Gebäudehüllen der Siedlungen Studhalden 2 und Spannort erneuert. An der Spannortstrasse werden zudem fünf äusserst attraktive Dachwohnungen eingebaut und die Siedlung damit massvoll verdichtet. Viele weitere kleinere und grössere Erneuerungen, Repara-

turen und Arbeiten im Zusammenhang mit Wohnungswechseln usw. führen dazu, dass die abl auch im laufenden Jahr alleine für den Unterhalt wiederum über 9.5 Millionen Franken ausgeben wird.

Wie wir Sie im Verlauf des letzten Jahres informiert haben, ist das Erneuerungsprojekt Weinbergli bis nach der Vollendung des geplanten Neubaus anstelle der drei Einfamilienhäuser am oberen Weinberglihang zurückgestellt worden. Dieses Neubauprojekt wird Ihnen an einer Urabstimmung anschliessend an die diesjährige Generalversammlung vom 18. Mai zur Genehmigung vorgelegt. Der Baubeginn ist, Ihre Zustimmung vorausgesetzt und wenn alles wie geplant verläuft, für Anfang 2010 vorgesehen.

Die Stadt Luzern will im Rahmen eines Raumentwicklungskonzeptes bis Ende 2009 einen «ersten Wurf» der revidierten Bau- und Zonenordnung, mindestens für definierte Schlüsselareale, vorlegen können. Dies ist für die abl insofern von Bedeutung, weil das Projekt «Wohnwerk» mit ihren Exponenten und der abl als Investorin in diese Planung mit einbezogen werden soll. Weiter steht in einigen Jahren die Gesamterneuerung, allenfalls gar der Neubau der abl-Siedlung Himmelrich 3 bevor. Da wird die abl versuchen, über die Revision der Bau- und Zonenordnung und in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Planungsbehörden optimale Voraussetzungen für dieses Vorhaben erwirken zu können.

Der Wirtschaftsmotor stottert deutlich und in vielen Bereichen werden Investitionen zurückgestellt oder gar endgültig begraben. Erfreulich ist, dass die abl davon nicht betroffen ist. Durch weitsichtige Planung wird sie auch im laufenden Jahr in der Lage sein, mit Aufträgen für deutlich über 20 Millionen Franken das örtliche Bau-Haupt- und -Nebengewerbe unterstützen zu können und so mithelfen, Arbeitsplätze zu sichern.

Apropos Arbeitsplätze sichern: Die abl hat erstmals zwei Ausbildungsverträge mit Lernenden (früher Lehrlinge) in den Bereichen Kauffrau und Maler abschliessen können. Diese werden ihre je dreijährige Ausbildung im August 2009 beginnen. Darauf sind wir ganz besonders stolz! ■

BUDGET 2009

	2009	Vorjahr
AUFWAND	CHF	CHF
Passivzinsen	8'300'000.00	7'713'000.00
Steuern	390'000.00	375'000.00
Sachversicherungen	375'000.00	350'000.00
Heiz- und Nebenkosten	80'000.00	80'000.00
Büro- und Verwaltungskosten	1'631'000.00	1'549'000.00
Diverse Unkosten	748'000.00	716'000.00
Kursverluste	20'000.00	0.00
Abschreibungen + Rückstellungen	4'200'000.00	4'520'500.00
Liegenschaftsunterhalt:		
Dachdeckerarbeiten	100'000.00	20'000.00
Elektrische Anlagen	214'000.00	237'500.00
Waschmaschinenreparaturen	66'000.00	65'000.00
Maurer- und Gipserarbeiten	211'500.00	238'500.00
Bodenbelagsarbeiten	316'000.00	355'000.00
Malerarbeiten	801'000.00	1'055'500.00
Reinigungs- und Desinfektionsarbeiten	132'500.00	73'000.00
Sanitär- und Spenglerarbeiten	262'500.00	279'500.00
Schlosserarbeiten	452'500.00	527'000.00
Erneuerung/Modernisierung	5'574'400.00	5'429'900.00
Schreinerarbeiten	105'000.00	133'500.00
Planung und Verwaltung	310'000.00	281'500.00
Zentralheizungen	58'500.00	61'000.00
Hausbetreuung	65'000.00	65'000.00
Umgebungsunterhalt	690'100.00	654'600.00
Autoeinstellhallen/Garagen	62'800.00	47'000.00
Rückstellung Grossreparaturen	0.00	0.00
Mehrwertsteuer	90'000.00	85'000.00
Aufwand	25'255'800.00	24'912'000.00
Jahresgewinn 2009	876'000.00	818'000.00
Total Aufwand	26'131'800.00	25'730'000.00
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	26'311'800.00	25'700'000.00
Ertrag Gästewohnung TribschenStadt	50'000.00	30'000.00
Leerstand/Mietzinsverlust	-300'000.00	-300'000.00
Übriger Ertrag	70'000.00	300'000.00
Total Ertrag	26'131'800.00	25'730'000.00



Roman Hartmann und Benno Zraggen.

«DAS ENGAGEMENT DER ABL KOMMUNIZIERE ICH GERNE»

Text und Foto René Regenass

Benno Zraggen wirkt als Kommunikationsberater für die abl. In ihrem Atelier erzählten Roman Hartmann und Benno Zraggen, was die Geschäftsphilosophie von hartmannzraggen ausmacht.

Das Aquarium war Nebensache. Ich sah es einfach dastehen, etwas von der Wand weggerückt. Und ich empfand so etwas wie Ruhe und Verweilen, als ich in die grüne Pflanzenwelt schaute, wo sich ein kleiner Fisch bewegte. Ja, da könne man mit den Augen schon hängen bleiben und Gedanken weiterspinnen, sagen Benno Zraggen und Roman Hartmann. Zu Hause erst merke ich, dass das Aquarium mehr bedeutet, als diese Randbemerkung. In der Broschüre, im Folio über hartmannzraggen kommt das Aquarium auch vor. Unter dem Stichwort «vertiefen» lese ich: «...skizzieren, entwerfen, ins Aquarium schauen, Entscheide fällen, überarbeiten, Wirkung testen... Die Perlen herauspicken und präsentieren.» Den Inhalt des Auftrages natürlich.

«Eine kleine, feine Agentur mit breitem Erfahrungsschatz. Viel Herzblut, ein Augenzwinkern...», heisst es auf der Titelseite der Broschüre. Und wirklich, es fällt nicht schwer, bei hartmann-

zraggen warm zu werden. Seit drei Jahren wirken sie zusammen im selbst umgestalteten kleinen Parterrraum mit Schaufenstern an der Obergrundstrasse 10, dort, wo früher eine Metzgerei war. Die grossen Fenster geben Einblicke von der Strasse her, aber ausgestellt fühlt man sich nicht. «Dieses Handanlegen passt zu uns», meint Benno Zraggen. «Wir funktionieren auch hier gut. Innert eines Monats haben wir mit Hilfe der Handwerker umgebaut und gestrichen. Das ist jetzt unser Werk. Und da steckt unsere Energie drin.»

Benno Zraggen (38) ist in Horw aufgewachsen, hat das LehrerInnenseminar besucht, fünf Jahre unterrichtet, dann in Lugano Kommunikationswissenschaften studiert. Es folgte ein Teilzeitjob im PR-Bereich, daneben versuchte Zraggen immer wieder seine eigenen Ideen umzusetzen, die Selbständigkeit suchend. Roman Hartmann (40), Stadtluzerner, ist seit sieben Jahren selbständiger Grafiker. Bei einem gemein-

samen Projekt, einem Auftrag zur Gestaltung einer Webseite, lernten sich die beiden kennen und spürten, dass da etwas ähnlich tickte. Eine Zeitlang arbeiteten sie im losen Verbund, dann zog Benno Zraggen bei Roman Hartmann ins Atelier ein: es konnte losgehen.

Was macht hartmannzraggen? «Wir sind eine Vollservice-Agentur. Wir sind da für Unternehmen, kleine oder grosse, die sich in Fragen von Auftritt, Design und Kommunikation beraten lassen wollen», sagt Benno Zraggen. «Vielleicht starten sie neu oder wollen etwas überarbeiten, neu aufgleisen. Vielleicht gibt es Unsicherheiten bei einer Textarbeit.» Die Fragestellungen der Kundschaft sind vielfältig. Was ist besser für uns, ein gedrucktes Heft verschicken oder einen E-Mail-Newsletter gestalten? Können oder müssen wir unserer Kommunikation ein neues Gesicht geben, das für die Firma stimmt und auf das wir stolz sein dürfen?

Diesen Service kann hartmannzraggen nicht in jedem Fall alleine leisten. «Das heisst, wir haben andere Fachleute, mit denen wir bei grösseren Projekten zusammenarbeiten. Wir verfügen über ein Netzwerk», erklärt Benno Zraggen. Die Vorstellungen des Kunden bestimmen den personellen Aufwand. Ein gutes aktuelles Beispiel ist die Kinder- und Jugendförderung Schweiz infoklick.ch, eine Non-Profit-Organisation. Roman Hartmann ergänzt: «Bei dieser schweizerischen Stiftung mit Sitz in Moosseedorf im Kanton Bern sind wir Hausagentur geworden. Da machen wir alles, vom Internetauftritt bis zum Jahresbericht.»

Für welche Bereiche wirkt hartmannzraggen? Gibt es eine prägende Ausrichtung? «Vieles kommt aus dem sozialen Umfeld, zum Beispiel

auch die Sektion Zentralschweiz des Schweizerischen Arbeiterhilfswerks (SAH). Doch über alles gesehen sind wir recht breit abgestützt, auch bei kleineren und mittleren Firmen», sagt Benno Zraggen. Eine gewisse Rolle in ihrer Ausrichtung spielen die Frage der Nachhaltigkeit, ergänzt Roman Hartmann. «Wir suchen und setzen uns ein für eine ehrliche Zusammenarbeit. Wir wollen zum Beispiel Kunden nicht so an uns binden, dass ihre Webseite nur noch bei uns verändert werden kann. Aber wir sind interessiert an einer Weiterentwicklung, an einer Zusammenarbeit, die über den einen schönen Auftrag hinausgeht. Das ist jetzt bei infoklick.ch so, wo ein gegenseitiges Vertrauen besteht. Am schönsten ist es, wenn die Leute aufgrund der geleisteten Arbeit zu uns kommen. Und wir schätzen die offene Auseinandersetzung.» Wichtig sei jetzt auch, jene Kommunikation zu vermitteln, bei welcher wir dahinterstehen können, sagt Benno Zraggen. Authentisch sein, nennt man das.

Bei der abl hat Benno Zraggen von Marlise Egger die Kommunikationsberatung übernommen. Was hat ihn bewogen, diese Aufgabe anzutreten? «Der erste Kontakt zur abl und Bruno Koch entstand über das Wohnwerk, wo ich mich für die Kommunikation engagierte. Dann übernahm ich den Auftrag, im abl-Magazin über das Projekt Wohnwerk zu schreiben. Ich merkte schon bald, wie wichtig das Thema Kommunikation innerhalb der abl ist. Kommunikation gehört zur Kultur der abl.» Benno Zraggen betont auch, dass ihm das Wirken der abl ganz persönlich entspreche. «Mit der Bereitstellung von zahlbarem Wohnraum geschieht ein sozial vertretbares Engagement. Das kommuniziere ich sehr gerne.» ■



BRIEF DER PRÄSIDENTIN

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Nach reiflicher Überlegung habe ich mich dazu entschlossen, das Präsidium der abl im Hinblick auf die nächste Generalversammlung abzugeben. Es ist mir nicht angenehm, diese Verantwortung nach nur 3 Jahren wieder abzulegen. Trotzdem erachte ich diesen Schritt für die abl als richtig und notwendig. Die Gründe, welche mich zu diesem Schritt bewogen haben, sind folgende:

1. Ich kann dieses Amt zeitlich nicht in jenem Umfang wahrnehmen, wie es meiner Vorstellung entspricht. Besonders die Verantwortung für wichtige Geschäfte wie die Position der Genossenschaft, Neubauten, Sanierungen, Personalführung kann ich nicht in jenem Mass wahrnehmen, wie es notwendig wäre.
2. Das Umfeld hat sich verändert. Die Kumulation zwischen Ämtern wird viel aufmerksamer und kritischer beachtet. Die Verbindung zwischen Stadtrats-Amt und abl-Präsidentin könnte einer Entwicklung der abl eher schaden, insbesondere wenn es darum geht, dass die öffentliche Hand den gemeinnützigen und damit günstigen Wohnungsbau vermehrt fördern sollte.
3. Das Präsidium der abl muss sich mit den anstehenden Problemen und Entwicklungen vertieft auseinandersetzen können und die Geschäftsstelle intensiver unterstützen, als es mir möglich ist.
4. Ich freue mich, dass sich Markus Schmid, Vizepräsident, bereit erklärt hat, das Präsidium zu übernehmen. Der Vorstand unterstützt die Kandidatur von Markus Schmid und wird der Generalversammlung seine Wahl beantragen.

Die abl ist sehr gut im Schuss und soll es auch bleiben. Teil davon ist ein Präsidium, das sich mit aller Kraft für die Interessen und den Geschäftsgang der abl einsetzen kann.

Ich wünsche allen ein gutes und erfolgreiches 2009

Ursula Stämmer-Horst

ABSTIMMUNG ZUR ENERGIEPOLITIK

Energie, ein weltweites Thema in aller Munde und in allen Medien. Und: Am 8. Februar stimmen die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern über eine Energievorlage ab.

Markus Schmid, Vizepräsident abl

Kein Tag vergeht ohne Meldung im Zusammenhang mit Energie: Die Ukraine dreht Europa den «Gashahn» zu. Der Ölpreis verdoppelt sich in wenigen Monaten. Der Benzinpreis sinkt innert Tagen auf das Niveau von 2004. Die Kernkraftgegner werden von der Forderung nach neuen Kernkraftwerken überrascht. Die Nidwaldner ärgern sich nach zwei Wellenberg-Abstimmungen über den Bundesrat, für den der Berg weiterhin als Endlager in Frage kommt. Die «Strom-Liberalisierer» staunen über steigende Strompreise und einige Unternehmer drohen mit der Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Ausland. Der Naturschutz hat Angst, die letzten Bergbäche würden für Kleinkraftwerke «zu Tode verbaut». Und so weiter.

Energie ist für die ganze Welt ein sehr dringliches Thema geworden. Energiethemen bewegen die Schweiz, den Kanton und die Stadt Luzern.

Energie ist ein immer wichtiger werdendes Thema bei der abl (siehe letztes abl-Magazin), Energie beschäftigt jede und jeden Einzelnen von uns, spätestens bei der Heizkostenabrechnung oder der Stromrechnung.

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Luzern stimmen am 8. Februar 2009 über eine energiepolitische Vorlage ab. Die Sozialdemokratische Partei SP will mittels einer Initiative jährlich mindestens 2 Millionen Franken in den Energiefonds rückstellen. Der Stadtrat ist mit den energiepolitischen Zielen der Initiative weitgehend einverstanden, will aber beim Vorgehen weniger weit gehen. Er will zwar Rückstellungen tätigen, diese aber zeitlich bis 2014 befristen und in kleinerem Umfang sicherstellen. Daher bringt der Stadtrat einen Gegenvorschlag zur Abstimmung:

Die SP-Initiative «für eine attraktive Energiepolitik» will die Erhöhung der jährlichen Rückstellungen von mindestens 2 Mio. Franken und die Erhöhung an den Stromverbrauch koppeln. Mehr Energieverbrauch = höhere Geld-Einlage, sinkender Verbrauch = weniger Rückstellungen (aber mind. 2 Mio. Fr.)

Der Gegenvorschlag des Stadtrates will in den beiden Jahren 2009 und 2014 mindestens je 1 Mio. Franken in den Fonds einlegen, in den Jahren 2010 bis 2013 mindestens je 1.5 Mio. Franken.

Der Energiefonds ist ein bereits bestehendes «Gefäss». Es werden damit Projekte unterstützt, die neue Energien fördern, wie z.B. Solaranlagen; oder auch Zuwendungen an Projekte gemacht, die die Energie-Effizienz steigern, z.B. bessere Wärmedämmung bei Gebäuden. Auch die abl hat schon von Zuschüssen aus dem Fonds profitiert.

Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, ein doppeltes Ja in die Urne einzulegen und den Gegenvorschlag oder die Initiative mit einer Stichfrage zu bevorzugen (man kann natürlich auch doppelt Nein stimmen).

Vom abl-Vorstand her sehen wir den hohen Stellenwert der Energiethemen in der Zukunft und wir sehen die Notwendigkeit, dass die öffentliche Hand z.B. mittels eines solchen Energiefonds lenkend eingreift und unterstützt. Wir empfehlen daher ein Ja in die Urne zu legen. Ob mit einem forscheren Tempo, wie die Initiative dies verlangt, oder mit einer gemächlicheren Gangart, wie das der Stadtrat empfiehlt, soll natürlich jede und jeder, je nach politischer Auffassung, selbst entscheiden. Wir sind gespannt auf die Abstimmungsergebnisse am 8. Februar 2009.

PER 1. FEBRUAR 2009

- 1 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 42, EBIKON
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 965.– (mit max. Vergünstigung) bis
höchstens CHF 1'343.– (ohne Vergünstigung) plus CHF 186.– NK
(inkl. Lift)
(Mietzinssubventionierung möglich, bitte letzte definitive
Veranlagungsverfügung beilegen)
- 2 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'096.– plus CHF 224.– NK (inkl. Lift)
(Wohnung wird attraktiv renoviert)
- 3 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
10. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 82 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'211.– plus CHF 224.– NK (inkl. Lift)
(Wohnung ist attraktiv renoviert)
- 4 **5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 122 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'406.– (mit max. Vergünstigung) bis
höchstens CHF 1'946.– (ohne Vergünstigung) plus CHF 232.– NK
(inkl. Lift)
(Mietzinssubventionierung möglich, bitte letzte definitive
Veranlagungsverfügung beilegen)

16

PER 1. MÄRZ 2009

- 5 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – KANONENSTRASSE 9
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 57 m²
monatlicher Mietzins CHF 543.– plus CHF 166.– NK
- 6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 3
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 693.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2014 bis ca. 2020 etappenweise vollumfängliche Sanierung)
- 7 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – BUNDESSTRASSE 26
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'080.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)

PER 1. APRIL 2009

- 8 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 4
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 69 m²
monatlicher Mietzins CHF 740.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2014 bis ca. 2020 etappenweise vollumfängliche Sanierung)
- 9 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – EIGERWEG 7
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 69 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'080.– plus CHF 150.– NK
Vermietung auch per 1. März 2009 möglich.
- 10 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – MARGRITENWEG 2
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'100.– plus CHF 150.– NK

PER 1. APRIL 2009

- 11 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 22, KRIENS
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 855.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2012 Sanierung Bad und Türen)
- 12 4-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 23
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 89 m²
monatlicher Mietzins CHF 826.– plus CHF 198.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30.9.2010)
- 13 4-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 15
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 875.– plus CHF 195.– NK (inkl. Lift)
Vermietung auch per 1. März 2009 möglich.
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2010)
- 14 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 24A, KRIENS
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 93 m²
monatlicher Mietzins CHF 984.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2011 Sanierung Bad und Türen)
- 15 5.5-ZIMMER-MAISONETTEWOHNUNG** – MÖNCHWEG 6
2. Etage Maisonette-Dach, Netto-Wohnfläche ca. 170 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'800.– plus CHF 260.– NK
Vermietung auch per 1. März 2009 möglich.

17

PER 1. MAI 2009

- 16 3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 5
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 68 m²
monatlicher Mietzins CHF 685.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2014 bis ca. 2020 etappenweise vollumfängliche Sanierung)
- 17 3-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 15
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 62 m²
monatlicher Mietzins CHF 702.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2010)
- 18 3-ZIMMER-WOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 17
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 61 m²
monatlicher Mietzins CHF 708.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30.9.2010)
- 19 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'343.– plus CHF 186.– NK (inkl. Lift)
- 20 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 82 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'051.– plus CHF 223.– NK (inkl. Lift)
(Wohnung wird attraktiv renoviert)
- 21 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 25
5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 98 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'078.– plus CHF 214.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2011 Sanierung Bad, Küche, Türen, Fassade)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST auf der nächsten Seite ➔

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden bis zum **30. Januar 2009** zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	2.000 %
3 Jahre	2.125 %
4 Jahre	2.250 %
5 Jahre	2.375 %
6 Jahre	2.375 %
7 Jahre	2.500 %
8 Jahre	2.500 %

Ab dem **31. Januar 2009** beträgt der Zinssatz für **langfristige** Darlehen:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	1.750 %
3 Jahre	1.875 %
4 Jahre	2.000 %
5 Jahre	2.125 %
6 Jahre	2.250 %
7 Jahre	2.375 %
8 Jahre	2.500 %

Ab dem **15. Februar 2009** beträgt der Zinssatz für **langfristige** Darlehen:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	1.625 %
3 Jahre	1.750 %
4 Jahre	2.000 %
5 Jahre	2.125 %
6 Jahre	2.250 %
7 Jahre	2.375 %
8 Jahre	2.500 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.25 Prozent verzinst.

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 28. Januar 2009**, 16.30 Uhr, mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 eingereicht werden.

Wohnungsbewerbungs-Formulare können am Schalter bezogen oder ab unserer Homepage www.abl.ch heruntergeladen werden. Bitte lesen Sie die Fragen aufmerksam durch und füllen Sie die Anmeldung vollständig und gut leserlich aus. Vielen Dank!

AGENDA

SENIOREN

- Montag, 9.2.2009, 14.00 Uhr** **JASSEN**
Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort
Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid
- Mittwoch, 12.2.2009, 14.00 Uhr** **WANDERN**
Treffpunkt: Bahnhofplatz Torbogen
Gigeliwald – Kriens
Leitung: Sophie Marty
- Dienstag, 17.2.2009, 14.00 Uhr** **KEGELN**
abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a
Leitung: Anton Glaser, Walter Muff

FAMILIÄRES

Fabienne und Adrian Wiederkehr-Schläpfer, Jungfrauweg 1, freuen sich über die Geburt ihres Sohnes **Dorian Elia**.

Herzliche Gratulation!

Aus der Gemeinschaft der abl-Mieterinnen und -Mieter sind in den vergangenen Wochen verstorben:

- Alois Käch**, Neuweg 13, im 89. Lebensjahr
- Werner Brun**, Breitenlachenstrasse 17, im 84. Lebensjahr
- Peter Masoner**, Studhaldenstrasse 29, im 55. Lebensjahr
- Lina Müller**, Neuweg 15, im 94. Lebensjahr
- Erich Gerhard**, Narzissenweg 3, im 83. Lebensjahr
- Nazlije Isufi**, Kanonenstrasse 9, im 65. Lebensjahr
- Raphael Simmen**, Bundesstrasse 26, im 84. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.



media-work

INSERAT

Arbeiten in der Tribschenstadt

In unserem komfortablen 115 Quadratmeter grossen Büroatelier in der Tribschenstadt (Rösslimatte 41) haben wir ein bis zwei Arbeitsplätze zu vermieten. Das Atelier verteilt sich auf zwei Etagen. Es hat ein Sitzungszimmer, einen 50 Quadratmeter grossen Arbeitsbereich, drei Schaufenster sowie eine Küche und Bad/WC. Die Einrichtung ist vorhanden.

Die Miete für einen Arbeitsplatz beträgt **500 Franken** monatlich **plus Nebenkosten**.

Kontakt: Marc Lustenberger, 078 609 60 64, 041 210 20 75, lustenberger@media-work.ch

media-work gmbh ■ agentur für kommunikation und medienarbeit ■ rösslimatte 41 ■ 6005 Luzern
 telefon 041 210 20 75 ■ mobile +41 78 609 60 64 ■ lustenberger@media-work.ch

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 01 / 2009

Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 01/09

Bruno Koch / ko

René Regenass / rr

Markus Schmid

Benno Zraggen

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6500 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 94

6000 Luzern 4

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

Darlehenskasse abl

E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

Schalteröffnungszeiten

Mo – Mi 09.00 – 12.00

13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Neuweg 23, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertes Papier



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften
www.fsc.org Zert.-Nr. SCS-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council

Das nächste abl magazin erscheint am 17. Februar 2009
Redaktionsschluss: 5. Februar 2009