



Ausreichend Flughöhe für den «Mitbewohner» – im Weinbergli 4.

IN DIESER AUSGABE

| | | | |
|---------------------------------|----|-----------------------|----|
| Auf dem Weg ins 2017 | 3 | Wohnungsmarkt | 14 |
| Gutes Preis-Raumhöhe-Verhältnis | 7 | Varia | 18 |
| Dichter wohnen | 10 | Hallo Wasser-Schlange | 19 |

IN EIGENER SACHE – ERLEBNISSE AUS DEM AUTOMATEN

Marlise Egger Andermatt, Vorstand abl

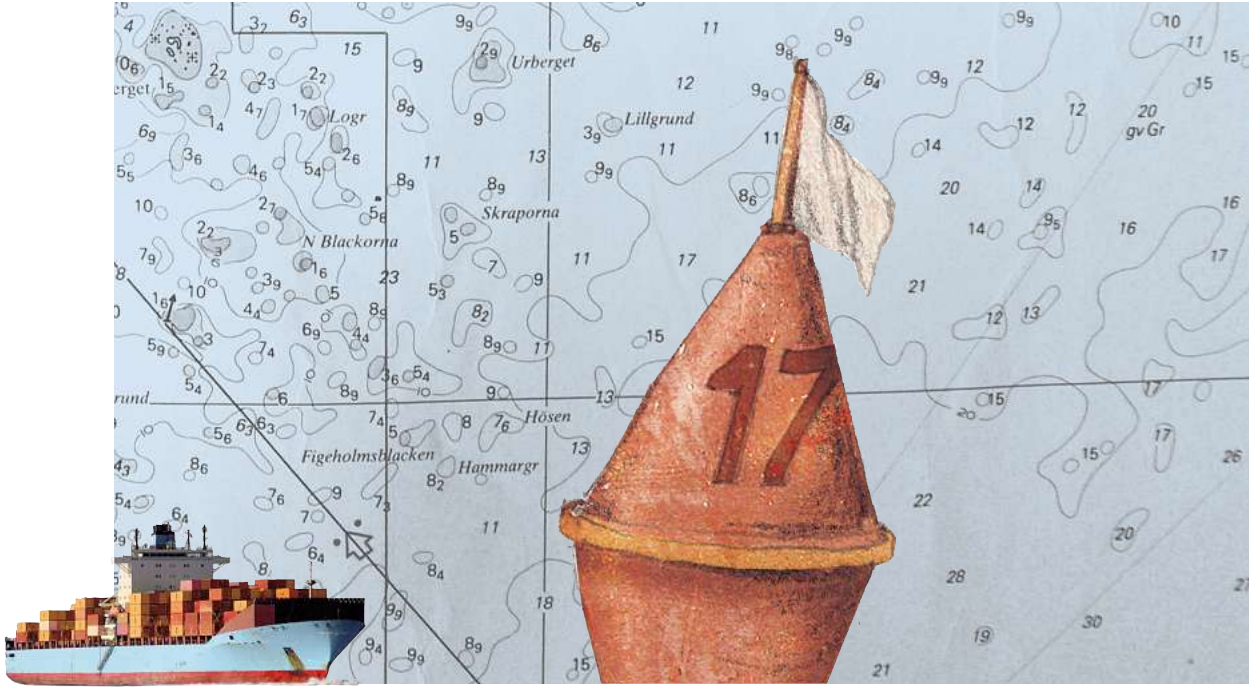


Möchten Sie das? Ein Erlebnis aus dem Automaten? Ja, das gibt es tatsächlich, auch wenn der Luzerner Künstler Martin Gut wohl eher augenzwinkernd einen ausgedienten Zigarettenautomaten zum «Erlebnisomat» umfunktioniert hat. Eigentlich möchte ich ja kein Erlebnis aus der Retorte, und doch bin ich neugierig, was es da alles gibt an spontanen Erlebnissen im Angebot. Obschon, das im Kulturmagazin erwähnte Beispiel: «Geh ins Altersheim, frag, wer wenig Besuch hat, und trinke mit dieser Person einen Kaffee», kann ich auch umsonst haben und mache das sogar ab und zu. Doch die Tatsache, dass ich mich daran störe, ein Erlebnis aus dem Automaten zu konsumieren, gehört wohl grad zur Idee dieses Kastens, der übrigens noch bis Mitte März in Sursee im Sankturbanhof in der Jahresausstellung aktueller Kunst aus der Region steht. Je länger ich darüber nachdenke, ist dieses Ding doch eine gute Sache. Es regt mich nicht nur auf, sondern auch an – zum Nachdenken und Handeln. Den Alltag soll es durchbrechen für zwei Franken – das ist sonst wohl nicht zu diesem Preis zu haben. Den Mutigen gehört die Welt, denn es kann zwischen «normal», «mutig» und «verrückt» gewählt werden und auch die Dauer des Alltagsdurchbruchs lässt sich wählen. Es ist schon möglich, dass es mich aus purer Neugier doch noch nach Sursee an diesen «Erlebnisomaten» zieht, obschon ich mich manchmal vor lauter Erlebnissen auch im Alltag nicht mehr zu wehren weiss und die, wenn nicht selbst gemacht, mir manchmal einfach so passieren.

Vielleicht müssen wir ja einfach nur offen und neugierig sein für die kleinen und grossen Erlebnisse in unserer Umgebung. Einmal spontan klingeln bei den Nachbarn, so wie es Benno Zraggen für seine schöne Reportage bei seinem Nachbarn Beni Weber im Weinbergli gemacht hat. Erlebnis pur – so ein Besuch bei einem Kreativen, der mit seinen Ideen den Alltag ganz schön aufmischt. Bewusst erleben, was sich um uns herum tut, die unmittelbare Umgebung einmal mit einem neuen Blick entdecken.

Was eine kurze Notiz über einen Erlebnisautomaten nicht alles bewirken kann. Vielleicht fragen wir den Künstler, ob wir den Kasten nach dem 7. März in eine Siedlung stellen könnten, um ihn mit neuen Erlebnissen zu füllen. Die könnten wir dann selber erfinden – immer im Interesse der abl-Mitglieder natürlich. So lässt sich das Ganze ja auch ein bisschen steuern und das Zusammenleben in der Siedlung um einiges erlebnisreicher machen. Aber solange wir Bewohner wie Beni Weber haben, mit Ideen wie dem Ausleihsystem via Briefkasten-Zettel-Botschaften, brauchen wir den Automaten wohl doch eher nicht. ■

Foto Titelseite Franca Pedrazzetti;
diese Seite Beat Brechbühl



Marlise Egger Andermatt

MOVE17 – DIE abl BEWEGT SICH

Das mit einem Zeithorizont von fünf Jahren im vergangenen Jahr begonnene Projekt move17 zeigt erste konkrete Schritte auf, wohin sich die abl bewegen wird. Die Strukturen müssen den aktuellen Entwicklungen mit kontinuierlichem Wachstum angepasst werden. Das bedeutet eine gezielte Aufbauorganisation für die Geschäftsstelle mit Stärkung der Bereiche Immobilien und Finanzen. Auch der Vorstand überprüft sein Profil und klärt für die zukünftige Ausrichtung die Rollen und Aufgaben der verschiedenen Ressorts sowie der Kommissionen.

Eine Organisation darf nicht in festgefahrenen Bahnen stecken bleiben, wenn sie sich weiterentwickeln soll. Die abl plant langfristig, wie die im Januar-magazin präsentierte Gesamtstrategie zeigt. Die Genossenschaft, die sich auf eine Grösse von bald 10'000 Mitgliedern hinbewegt, muss sich für die Zukunft rüsten. Die Geschäftsstelle beschäftigt aktuell 27 Mitarbeitende mit insgesamt 2'410 Stellenprozenten, davon 2 Lernende. Das umfasst die gesamte Verwaltung, die Leitung der Abteilung Bau sowie die Handwerkerteams für Reparaturen und Unterhaltsarbeiten sowie Malerei und Gärtnerei. Bereits im Jahr 2004 hat die abl im Zuge des Umbaus der Geschäftsstelle auch eine begleitete Organisationsentwicklung mit Präzisierung der Aufgaben und betrieblichen Abläufe gemacht.

Den Ausschlag für das aktuelle Entwicklungsprojekt move17 gab neben dem Wachstumsschub seit der Finanzkrise vor allem der Hinweis des Ge-

schäftsleiters Bruno Koch auf seine Pensionierung im Jahr 2017. Ein wichtiger Hinweis, frühzeitig die Nachfolge zu planen für diese Stelle, die mehr als eine Funktion ist. Denn hier kommt ein enormes Wissen zusammen, das mit der abl gewachsen ist. Und wenn dies, wie bei Bruno Koch, ein Know-how von 26 Jahren ist, wird es kein leichtes Unterfangen sein. Er kennt die abl wie kein zweiter und hat die bisherige Entwicklung wesentlich mitbestimmt. Das vereint nicht nur Wissen und Macht, sondern bedeutet auch eine grosse Verantwortung. Das bisherige Modell förderte diese Konzentration verschiedener Funktionen bei einer Person mit entsprechend starker Beanspruchung.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand im letzten Jahr das move17-Projekt mit externer Beratung durch die Firma David Köpfler & Co lanciert, welche bereits die frühere Organisationsentwicklung begleitet hat. Mit qualitativen Interviews mit



allen Vorstandsmitgliedern und mit dem Geschäftsleiter über Fragen zur bisherigen Situation bis zur Vorstellung der zukünftigen Führungsstruktur auf der Geschäftsstelle erreichte David Köppli eine gute Analyse als Grundlage für die weitere Planung. Ein Prozess kam ins Rollen, der mit der kritischen Standortbestimmung auch Emotionen auslöst. Die Vorstandsmitglieder waren gefordert, auch die eigene Rolle und Befindlichkeit zu hinterfragen. Die Schnittstellen zwischen strategischer und operativer Ebene sind sensible Abgrenzungsbereiche und mit der heutigen Struktur der Kommissionen nicht immer trennscharf. Ein Thema, das eine klare Analyse und eine separate Weiterführung dieser Fragestellung verlangt.

Die Komplexität der Situation in diesem Veränderungsprozess verlangt ein klar definiertes und kontrolliertes Vorgehen. Auf der Basis der Interviews wurde die Soll-Organisation mit den Hauptaufgaben definiert.

Neues Modell mit Geschäftsleitung

In erster Priorität wurden die zukünftigen Anforderungen an eine gut funktionierende Geschäfts-

stelle beleuchtet. Im Vordergrund steht der Aufbau eines neuen Modells, das die Aufgaben und Verantwortlichkeiten besser verteilt. Der Vorstand hat sich im Seminar im November 2012 grundsätzlich für ein neues Geschäftsleitungsmodell ausgesprochen, welches die wesentlichen Bereiche des abl-Kerngeschäfts neu regelt.

— Geschäftsführung

Der Geschäftsführer/CEO soll sich in Zukunft vermehrt auf gesamtstrategische Fragen und seine Funktion als Manager konzentrieren können. Zu seinen Aufgaben gehören die Vorbereitung der Strategieentwicklung, die Initiierung und der Lead von Grossprojekten, das Genossenschaftswesen, das Personal und die Organisation sowie die Kommunikation und das Marketing. Die Kerngeschäfte Bau und Entwicklung, Immobilien und Finanzen werden neu definiert und diesen Abteilungen die entsprechenden Aufgaben zugewiesen. Die Führungspersonen dieser Abteilungen bilden zusammen mit dem CEO die abl-Geschäftsleitung. Längerfristig soll ein Geschäftsleitungssekretariat aufgebaut werden, das neben



der Organisation des Empfangs besondere Aufgaben im Bereich Protokollführung, Events usw. übernehmen soll. In der Übergangsphase wird das GL-Sekretariat von der Abteilung Finanzen und Dienste übernommen.

— Bau und Entwicklung

Für den Bereich Bau und Entwicklung ist der Leiter mit Peter Bucher, dem bisherigen Leiter Baubüro, bereits bestimmt. Er kann seine langjährige Erfahrung auch in Zukunft in die Planung und Umsetzung von Bauprojekten einsetzen wie aktuell zum Beispiel im Himmelskär 3, im Maihof oder an der Bernstrasse, um nur einige laufende Projekte zu nennen. Aus dem Bereich Bau und Entwicklung werden im Zuge der Neuorganisation die Technik- und Regiebetriebe herausgelöst und dem neuen Bereich Immobilien zugeteilt. Für den Bau bedeutet dies eine Konzentration aufs Kerngeschäft des Entwickelns, Planens, Bauens und der Projektleitung.

— Immobilien – Strategie und Verwaltung In Anbetracht der neuen Herausforderungen,

in der Stadt Luzern zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen, muss der strategischen Weiterentwicklung besondere Beachtung geschenkt werden. Zur anspruchsvollen Arbeit der Immobilienverwaltung mit Vermietung der rund 2'100 Wohnungen kommt die Aufgabe hinzu, neue Möglichkeiten für die Erweiterung des abliegenden-Portfolios aufzuzeigen. Vor allem diese strategischen Fähigkeiten für die Evaluation und Akquisition neuer Projekte wird von der neuen Immobilien-Fachperson erwartet. Die Ausschreibung der neuen Immobilien-Stelle ist auf Frühling 2013 geplant. In den Bereich der Immobilien wird auch die Sozialberatung integriert, ebenso wie die Betriebe Unterhalt, Malerei, Gärtnerei.

— Finanzmanagement

Mit dem Wachstum verfügt die abl auch über immer mehr Geld und hat die Verantwortung über einen sorgfältigen Umgang mit den finanziellen Mitteln aus Genossenschaftskapital und aus der Darlehenskasse. Die neue Finanzstrategie, die der Vorstand verabschiedet hat, gibt die Richtung mit dem Vier-Säulen-Modell vor. In die neue Abtei-

lung Finanzen und Dienste wird die Leitung der Darlehenskasse integriert sowie die bisherige Finanzbuchhaltung, das Controlling und die Personaladministration. Auch der IT-Bereich wird als zentrale Dienstleistung integriert. Das Profil für das Management der neuen, erweiterten Finanzabteilung auf der Geschäftsstelle ist in Vorbereitung. Die neue Stelle soll im Herbst 2013 besetzt werden.

Dieses Modell soll die Übergangsphase optimal gestalten und zum Beispiel auch die Stellvertretungen auf allen Ebenen regeln. Damit wird die abl organisatorisch für die Zukunft fit sein und kann die Zeit bis zur Pensionierung des heutigen Geschäftsführers für den notwendigen Know-how-Transfer nutzen. Das neue Geschäftsleitungsmodell soll bereits bis Ende 2013 greifen, nachdem die Stellen der leitenden Immobilien- und Finanzfachleute besetzt sein werden. Die Neuorganisation des Geschäftsleitungssekretariats wird in der Phase des Führungswechsels 2017/2018 umgesetzt werden. Dann wird die Geschäftsstelle auch räumlich einen Wechsel vornehmen. Geplant sind die neuen Räume im Neubau Himmelrich 3.

Vorstand und Kommissionen

Parallel zur Entwicklung der Geschäftsstelle wird sich der Vorstand im Rahmen des move17 seinem Selbstverständnis sowie der Klärung der Aufgaben und Rollen widmen. Er will sich im Laufe des Jahres auch grundsätzlich der Diskussion um die Werte und der Mission der abl stellen und das

Leitbild überprüfen. Auf der organisatorischen Ebene geht es um die Definition der Schnittstellen und die Überprüfung der Funktionen in den Kommissionen, die in der Praxis nahe am operativen Geschäft sind.

Die bisherigen Erkenntnisse aus dem move17-Projekt und die Finanzstrategie haben inzwischen das Anforderungsprofil für die Besetzung des vakanten Ressorts Finanzen im Vorstand geklärt. Wie im Januar-magazin publiziert, soll der Vorstand mit einem Finanzexperten oder einer Expertin ergänzt werden, die neben entsprechender Ausbildung und Erfahrung strategisches und weitsichtiges Denken mitbringt, der Nachhaltigkeit und der wirtschaftlichen Ethik verpflichtet ist und über Kosten- und Verantwortungsbewusstsein verfügt. Ziel ist, das neue Mitglied des Vorstands an der Generalversammlung im Mai zur Wahl vorzuschlagen zu können.

Veränderungsprozesse sind immer auch mit Verunsicherungen und Ängsten verbunden. Frühzeitige Kommunikation und Gespräche mit direkt Betroffenen Mitarbeitenden sind deshalb besonders wichtig. Nach den move17-Entscheiden im November-Seminar wurden die Mitarbeitenden über die geplante Aufbauorganisation informiert und konnten auch Stellung nehmen zu Änderungen, die ihre Funktion direkt betreffen. Im gesamten Prozess werden wichtige Entscheidungsschritte kommuniziert und die Mitarbeitenden in die Entwicklung miteinbezogen. ■

Illustrationen Tino Küng





Zu Besuch bei Beni Weber an der Weinberglistrasse 33

«BOHRMASCHINE ODER RACLETTE-OFEN AUSZULEIHEN. GROSSE LEITER GESUCHT.»

Benno Zraggen

Maschineningenieur, Ideenlieferant, Pragmatiker, kulturinteressierter Fronarbeiter und passionierter Amateurschauspieler, eher selten auch mal Modellhelikopterpilot. Das ist Beni Weber. Seit August 2012 wohnt er mit seiner Lebenspartnerin Raffaella Schmid im Weinbergli 4 und ist begeistert.

Wir sitzen am Tisch in der Küche. Sie ist stilvoll kunterbunt und wohnlich eingerichtet, so wie die ganze Wohnung. Überall kleine, witzige Details und immer wieder Überraschendes: zu Wandlampen umfunktionierte Decken- oder Tischlampen, Bilder von jungen Kunstschaffenden, grosse Leuchtbuchstaben, alte Druckermöbel kombiniert mit wenigen Designstücken. Beni Weber schaut mit offener Herzlichkeit, neugierigem Blick. Hinter ihm hängt Friedensnobelpreisträger Albert Schweitzer. Lachend erzählt er, wie ihm Freunde diesen mal als Jux mitgebracht hätten, ohne zu wissen, dass seine Familie indirekt mit ihm verbunden sei. «Meine Grosstante hat mit Albert Schweitzer im Urwald-Spital in Lambaréné als Krankenschwester gearbeitet und beim Aufbau des Spitals mitgeholfen.

Sie galt immer als alleinstehend. Nach ihrem Ableben fanden wir heraus, dass sie mit Albert Schweitzer regen Briefkontakt hatte.»

Preis-Raumhöhe-Verhältnis

Zur abl gekommen sind Beni Weber und seine Partnerin per Zufall. Im Hinterkopf bereits mit einem Umzug liebäugelnd, trafen sie in der Stadt ein befreundetes Paar, das kurz zuvor in eine Dachwohnung an der Weinberglistrasse gezogen war. Nach einem Besuch dort war klar: So eine Wohnung wollten sie auch. Am besten gefällt ihnen die Aussicht. Diese sei nicht nur einfach wunderschön, sondern zeige mit dem Fussballplatz und dem vbl-Depot eine urbane, lebendige Sicht der Stadt. Zudem sehe man den See, die

Vorne, Seite 7:
*Beni Weber mit zwei Dingen, die er gerne
 seinen Nachbarn ausleihen würde. Im Hintergrund
 Friedensnobelpreisträger Albert Schweitzer.*

Nebenan:
*Weinbergli-Dachwohnungen bieten die ideale
 Flugraumhöhe für Modellhelikopter.*

Fotos Franca Pedrazzetti



Sehenswürdigkeiten und vor allem die Weite des Himmels. Wechsle das Wetter, biete sich von Westen her oft ein wunderschönes Naturspektakel. Dem nicht genug. Auch hinter dem Haus sei es schön, da blicke man direkt in die Natur. Toll finden die beiden auch die grosse Loggia. «Mit geschlossenen Schiebegläsern und viel Kerzenlicht empfangen wir dort unsere Gäste sogar im Winter, zum Raclette essen.» Und nicht zuletzt begeistert sie die enorme Raumhöhe. «Alles in allem kann ich sagen, dass das Preis-Raumhöhe-Verhältnis mehr als stimmt», meint Beni Weber mit Schalk im Gesicht.

Der Coiffeur und die Schiesserei

In seiner Freizeit steht Beni Weber gerne für Freunde in der Küche. Sein zeitintensivstes Hobby ist jedoch das Kulturhaus Theater am Bahnhof TaB* in Reinach AG. Als das Kleintheater mit Atelierkino kurz vor dem Aus stand, hat er kurzerhand zusammen mit andern Kulturinteressierten einen Förderverein gegründet, Geldgeber gesucht und das Landkino nicht nur gerettet, sondern auch

modernisiert. Im Parterre des TaB* finden neben Theatervorstellungen Lesungen, Konzerte oder Partys statt. Regelmässig auch Eigenproduktionen, bei welchen Beni Weber oft selbst in die Rolle des Schauspielers schlüpft. Bei der Frage nach seiner Lieblingsrolle kommt ein Funkeln in seine Augen: «Der Coiffeur im Stück «Deubelbeiss und Schürmann». Es handelt vom bisher grössten Kriminalfall Reinachs, mit der grössten Schiesserei, die es dort je gegeben hat. Das Theaterstück wurde im Säali einer kleinen Kneipe aufgeführt. Früher war es üblich, dass im Restaurant neben dem Säali ein Coiffeurgeschäft war. Dort habe ich während des Stücks alle möglichen Leute rasiert und frisiert.»

Klare Verhältnisse

Nebenbei erwähnt: Beni Weber ist im Vorstand vom TaB* mit der Funktion «Diverser» betitelt. Ein Kreativer, der gerne unkonventionell und rasch Ideen umsetzt und dabei Spass hat. Unkonventionell wollte er auch mit der abl verhandeln, als es darum ging, eine Steckdose für seine zu einem Elektroroller umgebauten 1969er-Vespa aufzu-



treiben. «Der jährliche Strom, welcher ein solcher Roller benötigt, ist aus Erfahrung bekannt. Diesen Aufpreis hätte ich gerne zusätzlich zum Motorradparkplatz bezahlt. Damit hätte sich die abl den nachträglichen Zählereinbau sparen können. Mir wurde aber bald klar, dass die abl hier – wohl aufgrund gemachter Erfahrungen – klare Verhältnisse schaffen will, damit sich niemand benachteiligt fühlt. Den Entscheid akzeptiere ich natürlich. Da war ich für die abl wohl etwas zu pragmatisch.»

Klappstuhl und andere Ideen

In der Waschküche steht ein IKEA-Klappstuhl, welcher Beni Weber einmal für ein Fasnachtssujet beschaffen musste. Daran geheftet ein Zettel mit der Inschrift: «Ablage für Wäschekorb zum Gebrauch». Sind das etwa Zeichen einer kleinen Hausgemeinschaft? «Als Pragmatiker habe ich den Klappstuhl vor allem aus praktischen Gründen hingestellt, damit man sich beim Wäscheaufhängen nicht allzu stark bücken muss. Wenn ihn auch unsere Nachbarn gebrauchen, freut mich das.» Aber doch, Hausgemeinschaft interessiere ihn

schon. Vor allem, weil man die Nachbarn höchstens mal im Lift treffe. «Das muss nicht allzu eng gemeint sein. Eher so wie früher, als man von den Nachbarn etwas ausleihen konnte.»

Beni Weber erzählt in diesem Zusammenhang von einem spannenden Ausleihsystem, welches anderswo bereits erfolgreich erprobt worden ist. Die Bewohnerinnen und Bewohner einer Siedlung markieren an ihren Briefkästen mit Klebern alle Dinge, die sie gerne leihweise der Gemeinschaft zur Verfügung stellen möchten. So wissen die Nachbarn, wo sie diese bei Bedarf ausleihen können. «Ist doch im Prinzip genial und ganz simpel. Es baut Kontakthemmnungen ab und fördert gleichzeitig die Gemeinschaft, ganz ungezwungen. Irgendwie habe ich Lust, so ein System aufzubauen. Auszuleihen hätte ich da einiges: den Raclette-Ofen meiner Partnerin, meine Bohrmaschine oder unsere Schneeschuhe.» Um gleich anzufügen: «Ich würde eine grosse Leiter suchen. Unsere Räume sind bis zu 5 Meter hoch und ich muss noch die eine oder andere Lampe aufhängen.» ■

VERDICHTEN: MEHR WOHNRAUM FÜR MEHR MENSCHEN!

Ruedi Meier

Bauliche Verdichtung macht Sinn. Die bessere Nutzung des teuren Bodens ist eine der Folgen, die Beeinflussung der Mietzinsentwicklung eine andere. Den Wohnungsgrössen und der Belegung der Wohnungen ist in diesem Zusammenhang ganz besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Zusammenhang mit Wohnungsnot und verschärfter Raumplanung als Folge der Zersiedelung gilt heute die sogenannte Verdichtung als unbestritten. Liegen dann entsprechende Vorschläge und Projekte vor, scheiden sich jeweils die Geister. Die Diskussionen um geeignete Hochhausstandorte sind ein Beweis dafür. Trotzdem: Viele Bau- und Zonenordnungen – auch jene der Stadt Luzern, über die Mitte 2013 abgestimmt werden wird – folgen der Logik, die besiedelten Gebiete gegen innen zu verdichten, sprich, den Boden besser auszunützen. Auch die Projekte der abl fussen auf dieser Voraussetzung. So entstehen beispielsweise im Himmelrich 3 mehr Wohnungen, mehr Raumflächen für die Allgemeinheit und mehr wirtschaftlich nutzbare Flächen wie Büros, Läden und Ate-liers. Eine solche Entwicklung macht Sinn. Sie nutzt nicht nur den teuren Boden besser und dämpft so die Mietzinsen, sie nimmt auch die Anforderungen für ein in Zukunft ökologischeres Wohnen – Stichwort 2'000-Watt-Gesellschaft – auf. Und trotz dieser Nutzungsintensivierung entstehen im Vergleich zu früher grössere Wohnungen.

Wie gross soll eine Wohnung sein?

Und gerade hier – grössere Wohnungen als früher – lauert eine Gefahr. Bauliche Verdichtung heisst nicht automatisch höhere Bevölkerungsdichte. Denn in der Schweiz hält vor dem Hintergrund der gesellschaftlichen Entwicklung von Alterung und Individualisierung der Trend zu mehr Einpersonenhaushalten weiterhin an. Wenn nun weniger Personen

in einer Wohnung wohnen und diese erst noch grösser ist, kann es passieren, dass zwar die Zahl der Wohnungen und die Wohnflächen zunehmen, die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner aber zurückgeht oder gleich bleibt. Denn wo ist – etwas pointiert gefragt – der Nutzen der Verdichtung, wenn eine 2.5-Zimmer-Wohnung 90 m² gross ist und von einer einzigen Person bewohnt wird?

Eine Interpellation der grünliberalen Fraktion im Grosse Stadtrat nimmt diese Problematik auf. Von 1980 bis 2010 stieg in der Schweiz die Wohnfläche pro Person von 34 auf 48 m². Bis 2030 werden 55 m² prognostiziert. Der parlamentarische Vorstoss stellt Vorschriften für die Mindestbelegung von städtischen und genossenschaftlichen Wohnungen zur Diskussion.

Staatliche Belegungsvorschriften?

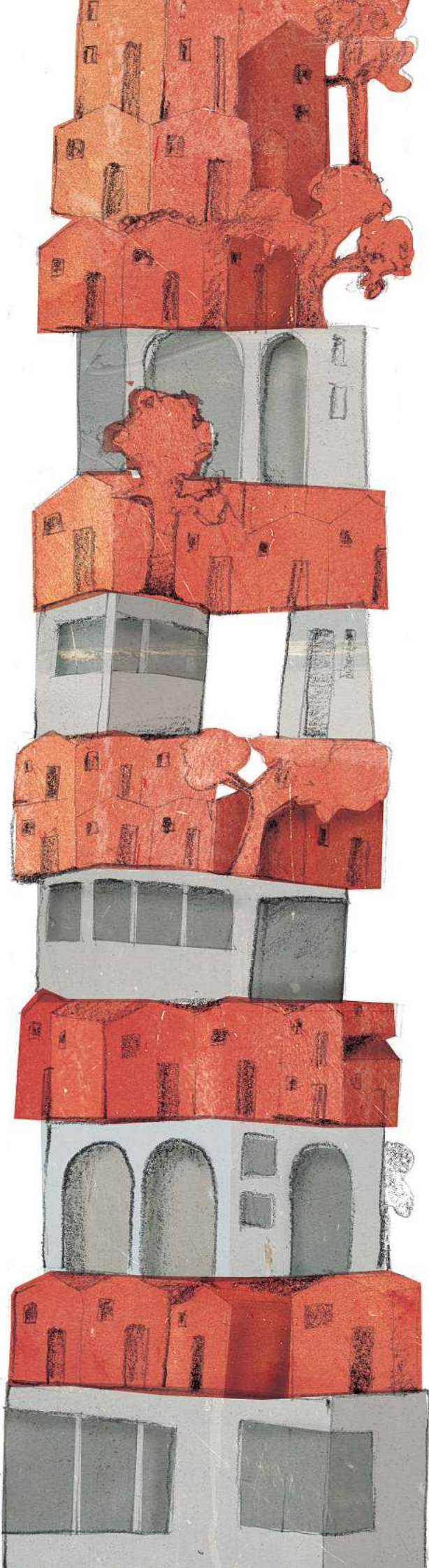
Nun schießt man wohl mit städtischen oder staatlichen Vorschriften übers Ziel hinaus. Vor allem die Genossenschaften kennen ja schon Regeln im Bereich Mindest- und Höchstbelegung, auch unsere abl. Und sie haben Erfahrung mit deren praktischen Handhabung. Vor allem bei der Erstvermietung besteht ein guter Steuerungsbedarf. Schwieriger wird es dann, wenn eine Unterbelegung durch den Auszug der erwachsen gewordenen Kinder und/oder durch den Tod der Lebenspartnerin/des Lebenspartners entstanden ist. Hier lohnt es sich, vertiefte Überlegungen darüber anzustellen, wie mit dieser Problemstellung kreativ und sozial sorgfältig umgegangen werden kann.

Kleinere Wohnungen – attraktive Aussenräume

Nebst diesen Möglichkeiten über Belegungsvorschriften lässt sich vor allem auch bei Erneuerungs- und Neubauprojekten sparsam mit den Flächen umgehen, das heisst, dass keine grossflächigen Wohnungen mehr gebaut werden. Untersuchungen zeigen, dass die Mieterinnen und Mieter weniger Wohnfläche dann akzeptieren, wenn verschiedene Faktoren erfüllt sind:

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist attraktiv.
- Der Mietzins liegt im Rahmen.
- Die Stauräume (Keller und/oder Estrich, Réduits) sind geräumig und gut erreichbar.
- Die Balkone sind attraktiv und erfüllen auf eine bestimmte Art die Funktion eines zusätzlichen Zimmers.
- Die Höfe als halböffentliche Räume bieten eine gute Aufenthaltsqualität.
- Und auch die öffentlichen Räume – Strassen und Plätze – verfügen über eine attraktive Lebens- und Aufenthaltsqualität.

Die abl lässt sich bei ihren Erneuerungs- und Neubauprojekten von dieser Philosophie leiten. Zwar sind die Wohnflächen grösser als vor einer oder zwei Generationen, aber sie bleiben in einem vernünftigen Mass und wachsen nicht mehr. Verdichtung soll nicht nur grössere und mehr Wohnungen ermöglichen, sondern auch mehr Menschen Wohnraum verschaffen. Dies gelingt dann, wenn die oben aufgeführten Rahmenbedingungen konsequent verfolgt werden. Attraktives Wohnen ist dann weit mehr als Maxi-Wohnflächen. ■





Kleintheater-Kabarettwochen vom 20. bis 30. März 2013

DEUTSCHLAND : SCHWEIZ ZWEI KABARETTSZENEN TREFFEN AUFEINANDER

Deutsches Kabarett ist lauter, schlagfertiger, wortgewandter und politischer als Schweizer Kabarett. Schweizer Kabarett ist vielfältiger, schräger, literarischer und feiner als deutsches Kabarett. Soweit die Klischees. Ist da auch etwas dran? Ende März können Sie dies im Kleintheater überprüfen.

Start mit Mixed-Show

Die Kleintheater-Kabarettwochen starten mit einer schweizerisch-deutschen Mixed-Show: Am Mittwoch, 20. März sind in der Live Radio-Show «Ohrfeigen» deutsche und Schweizer Gäste mit dabei. Das Kleintheater Luzern wird zum Radio-Studio. Zwei Stunden Unterhaltung mit Kabarett, Komik und Theater. Abwechslungsreich und witzig in einer Zusammensetzung, die es so noch nicht gegeben hat – und kaum mehr geben wird. Ein exklusiver Abend gepaart mit dem Kitzel einer Live-Übertragung auf Radio SRF1. Mit dabei sind diesmal Christine Prayon, Lars Reichow, Sebastian Nitsch und die Lokal-Matadorin Gisela Widmer. Michel Gammenthaler moderiert die «Ohrfeigen», Schertenlaib & Jegerlehner sind als Hauskapelle mit dabei.

Die Deutschen mit zwei Premieren

Danach folgt eine Woche deutsches Kabarett gleich mit zwei Luzerner Premieren: Lars Reichow ist am 21. März das erste Mal in Luzern. Er präsentiert ein Programm wie das Leben: privat und politisch, lokal und global, lustig und melancholisch. Auch die «Diplom-Animatöse» Christine Prayon ist zum ersten Mal im Kleintheater. Die erstklassige SchauspielerIn präsentiert einen Abend, der in keine Schublade passt (22. März). Mit dem wunderbaren Entertainer Robert Kreis schliesst ein alter Freund des Kleintheaters die Deutschland-Woche am 23. März ab.

Die Schweizer mit einem alt Bundesrat

In der zweiten Hälfte der Kabarettwochen sind die Schweizer/-innen dran. Und gleich am ersten Abend gibt uns ein alt Bundesrat die Ehre: Beat Schlatter und Stephan Pörtner lesen aus dem Buch «Bin gleich zurück – Komisches aus dem Leben von Beat Schlatter» und haben als Special-Guest Samuel Schmid angekündigt. Reto Zeller paart am 28. März Lyrik, Spielfreude mit Hinterlist und Humor mit Kunst. Der 29. März gehört dem Wort: Vier Vertreter/-innen von «Bern ist überall» zeigen uns, wie komisch Literatur sein kann. Die Kabarettwochen abschliessen wird die Klavier-Kabarettistin Esther Hasler: Mit «Beflügelt!» präsentiert sie am 30. März bereits ihr drittes Solo-Programm allein im Duo mit Piano.

Mehr Infos zu den Kabarettwochen: www.kleintheater.ch



«Chronologisch» v.l.n.r.:

Lars Reichow, Christine Prayon, Robert Kreis, Beat Schlatter und Stephan Pörtner, Reto Zeller, Bern ist überall (im Gruppenbild) und Esther Hasler.



Die Kabarettwochen in der Übersicht

| | | | |
|------------|----------|------------------------------------|---|
| Mittwoch | 20. März | Ohrfeigen | mit Christine Prayon, Lars Reichow, Sebastian Nitsch, Gisela Widmer |
| Donnerstag | 21. März | Lars Reichow | Goldfinger – das LuxusProgramm |
| Freitag | 22. März | Christine Prayon | Die Diplom-Animatöse |
| Samstag | 23. März | Robert Kreis | Rosige Zeiten |
| Mittwoch | 27. März | Beat Schlatter und Stephan Pörtner | Bin gleich zurück – Dia-Abend mit Kommentar |
| Donnerstag | 28. März | Reto Zeller | SchonZeit |
| Freitag | 29. März | Bern ist überall | mit Beat Sterchi, Arno Camenisch und Noelle Revaz (Wort) sowie Adi Blum (Musik) |
| Samstag, | 30. März | Esther Hasler | Beflügelt! |

Kabarettwochen – Pass gewinnen!

Das Kleintheater verlost für alle abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter 4 Kabarettpässe im Wert von je CHF 100. Schreiben Sie eine E-Mail **mit Angabe Ihrer Postadresse** an: kultur@abl.ch. Einsendeschluss: 3. März 2013.

*Die Gewinnerinnen und Gewinner aus der letzten Verlosung (Buch «MEIN LUZERN»):
Christoph Lenz, Luzern; Annemarie Zingg, Nottwil; Markus Bossert, Willisau.*

PER 1. APRIL 2013

- 1 3-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 9, LUZERN
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'198.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)

PER 1. MAI 2013

- 2 3-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 4, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 67 m²
monatlicher Mietzins CHF 692.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 3 3-ZIMMER-WOHNUNG** – NARZISSENWEG 4, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 69 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'023.– plus CHF 170.– NK
- 4 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 3, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 74 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'078.– plus CHF 170.– NK
- 5 4-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 6, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 799.– plus CHF 210.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 6 4-ZIMMER-WOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 2, LUZERN
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 87 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'226.– plus CHF 210.– NK
(Vermietung auch per 1.4.2013 möglich)
- 7 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – VORDERRAINSTRASSE 17, LUZERN
6. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'269.– plus CHF 250.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2014 Sanierung Gebäudehülle, Flachdach, Küche und Bad)

PER 1. JUNI 2013

- 8 1-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 9, LUZERN
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 30 m²
monatlicher Mietzins CHF 524.– plus CHF 120.– NK (inkl. Lift)
- 9 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 12, KRIENS
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
monatlicher Mietzins CHF 986.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
- 10 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'204.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)

PER 1. JUNI 2013

- 11 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 55 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'214.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (kein Balkon, Loggia gegen Strasse)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 12 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
 3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'224.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 13 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'243.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 14 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'263.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 15 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'291.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 16 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
 5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'296.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, keine Loggia)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 17 2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 57 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'328.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, keine Loggia)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 18 3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 5, LUZERN
 4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 68 m²
 monatlicher Mietzins CHF 828.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
 (befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)

PER 1. JUNI 2013

- 19 3-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'346.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(kein Balkon, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 20 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'558.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 21 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'568.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(kleiner Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 22 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'578.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 23 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'598.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 24 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'604.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 25 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'624.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 26 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 79 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'635.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(kein Balkon, keine Loggia)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)

PER 1. JUNI 2013

- 27 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'648.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, keine Loggia)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 28 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
 4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'653.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
 (Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
 keine Besichtigung möglich)
- 29 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – VORDERRAINSTRASSE 17, LUZERN
 2. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'193.– plus CHF 250.– NK (inkl. Lift)
 (ab ca. 2014 Sanierung Gebäudehülle, Flachdach, Küche und Bad)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 20. Februar 2013**, 16.30 Uhr, online unter meine.abl.ch oder 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!

PER SOFORT ODER NACH VEREINBARUNG

ATELIER/STUDIO/GEWERBERAUM – BÜRGENSTRASSE 22, LUZERN
 Im Parterre eines Mehrfamilienhauses, separater Zugang, grosse Schaufensterfronten.
 Zwei Räume, aufgeteilt in einen hohen und einen normalgeschossigen Raum, verbunden mit einer Treppe. Der niedrige Teil ist wie eine Galerie um ein halbes Geschoss angehoben.
 Nasszelle mit Toilette, Lavabo, Dusche.
 Insgesamt ca. 120 m². Bodenbelag Eichenparkett, Wände und Decke weiss gestrichen, Nasszelle mit Platten, Bodenheizung, san. Anschlüsse für kleine Küche vorhanden.
 Schmale Balkonzone gegen Innenhof, Kellerabteil.
 Monatlicher Mietzins CHF 1'981.– plus CHF 230.– akonto Heiz-/Nebenkosten.
 Ein Autoabstellplatz vor dem Haus für CHF 60.– steht zur Verfügung.
 Weitere Parkplätze in der Einstellhalle vorhanden CHF 160.–.
 Mitgliedschaft bei der abl erforderlich, verlangtes Pflichtanteilscheinkapital CHF 8'000.–.

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

| Laufzeit | Zinssatz |
|----------|----------|
| 2 Jahre | 1.000 % |
| 3 Jahre | 1.000 % |
| 4 Jahre | 1.125 % |
| 5 Jahre | 1.375 % |
| 6 Jahre | 1.500 % |
| 7 Jahre | 1.875 % |
| 8 Jahre | 2.000 % |

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.75 Prozent verzinst.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 11.3.2013, 14 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Dienstag, 19.3.2013, 14 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN

Leit.: Berta Schmid, Anton Glaser

Mittwoch, 20.3.2013, 14 Uhr

Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

WANDERN

Leitung: Sophie Marty
Obergütsch – Kriens

FAMILIÄRES

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

Marietta Grüter, Mittlerhusweg 10, im 73. Lebensjahr

Wieslaw Wierzbicki, Narzissenweg 2, im 66. Lebensjahr

Marie Renggli, vorm. Anna-Neumann-Gasse 6, im 78. Lebensjahr

Eugen Müller, Studhaldenstrasse 29, im 80. Lebensjahr

Spring Martha, vormals Studhaldenstrasse 23, im 94. Lebensjahr

Vonesch-Marty Marta, Mönchweg 3, im 93. Lebensjahr

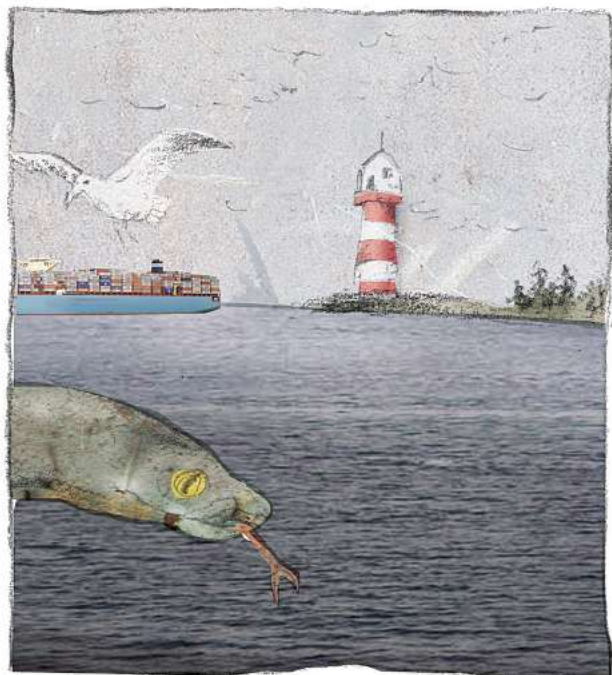
Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

GESCHÄFTSPRÜFUNGS-KOMMISSION

Auf die Generalversammlung 2013 wird das langjährige Mitglied Pius Glanzmann zurücktreten. Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) sucht deshalb einen Nachfolger/eine Nachfolgerin. Interessenten für diese Tätigkeit melden sich beim Obmann der GPK, Beat Wiget, telefonisch 041 320 75 25 oder mittels E-Mail wiget.fam@gmx.ch.

LEBEN UND WOHNEN IM FEBRUAR

Tino Küng



Der Drache hat sich ja bereits letzten Monat im tiefen Schnee verabschiedet. Just inmitten der Fasnachtstage begann im chinesischen Neujahr 2013 am 10. Februar das Jahr der Wasser-Schlange. Und nicht, dass an dieser Stelle nun eine Schlange durchs Jahr führen sollte (schon weil sie figürlich nicht so viel hergibt wie ein Drache – und überhaupt ...), soll trotzdem erwähnt sein, dass sie (die Wasser-Schlange) in China als herausragend klug, logisch denkend und kreativ gilt. Ihre Eigenschaften sollen das Jahr 2013 zu einem guten Jahr für Geldangelegenheiten machen; allerdings nicht für Glücksspiele und Spekulationen. (...) Die Wasser-Schlange gilt in China als das weiseste Tier und ist ein guter Ratgeber im Umgang mit Konflikten. (...) «eigentlich» kein schlechter Wegbegleiter, auch für «unser Jahr» ...

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 02 / 2013
Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 02/2013

Marlise Egger Andermatt / mea

Ruedi Meier / rm

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

7'000 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 4053

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, 9 – 12 / 13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Heimatweg 4, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 19. März 2013
Redaktionsschluss: 7. März 2013