

# abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 12 · Dezember 2018 · 91. Jahrgang



## IN DIESER AUSGABE

Die unglaubliche Geschichte des abl-Mitglieds A.K., S. 3 ■ Wie es um die Genossenschaft steht, S. 10 ■ Möchten Sie sich für uns engagieren? S. 12

Martin Buob, Geschäftsleiter abl

## VIELE HÖHEPUNKTE



Das Jahr 2018 neigt sich dem Ende zu. Wir haben viel erlebt. Einiges brachte uns zum Lachen, gewisse Dinge betrübten uns und stimmten nachdenklich. An was erinnern Sie sich? Wissen Sie noch, dass Roger Federer und Belinda Bencic Anfang Jahr den Hopman-Cup gewannen? Vielleicht blieb Ihnen Beat Feuz' Sieg am Lauberhorn besser im Gedächtnis. Viele von uns sind begeisterte Fasnächtler. 2018 war vor allem der Güdismäntig eisig kalt. Zu dieser Zeit konnten wir noch nicht erahnen, dass der Frühling 2018 als der viertwärmste Frühling seit 1864 gelten würde.

Für die abl folgte ein Höhepunkt im Mai mit der Generalversammlung. Den interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschaffern konnten wir ein erfolgreiches Geschäftsjahr präsentieren und mitteilen, was nächstens auf uns zukommt.

Das wundervolle Wetter gab uns zig Möglichkeiten, am Leben draussen teilzunehmen. Ich konnte zum Beispiel einen Fussball-WM-Match im Helvetiagärtli verfolgen, gute Musik am Blue Balls geniessen und von der Dachterrasse der Claridenstrasse den Blutmond bestaunen.

Ein weiterer Höhepunkt bei der abl war der Start der Vermietung des Himmelrichs. Die Informationsveranstaltung besuchten über 700 Interessierte. Und viele dieser Interessierten haben sich nun auch für eine Wohnung beworben. Das freut die ganze Genossenschaft.

Nach dem heissen Sommer folgte nahtlos der Herbst – oder war es ein verlängerter Sommer? Ich durfte ein paar Tage im Engadin die Herbstwälder, die klaren Seen und die mächtigen Berge erleben. In unseren Gefilden konnten wir auch in dieser Zeit von einem riesigen Angebot profitieren. Vielleicht besuchten Sie das Schweizer Käsefestival am Quai oder waren Gast an der Messe Zukunft Alter.

Für die abl war die ausserordentliche Generalversammlung zum Projekt Bernstrasse ein wichtiger Anlass. Vielen abl-Mitgliedern konnten wir das Projekt in der ganzen Breite vorstellen und für die Annahme an der Urabstimmung empfehlen.

Die Adventszeit bildet jeweils einen würdigen Abschluss des Jahres. Die Natur legt sich schlafen und erholt sich. Lassen Sie sich auch von der vorweihnachtlichen Stimmung anstecken und nehmen es etwas gemütlicher? Lassen Sie die vielen Lichter und Kerzen auf sich wirken? Wunderbar, dieses wohlige warme Gefühl, das uns zufrieden macht.

Im Namen der abl wünsche ich Ihnen Zufriedenheit, Gesundheit und einen fröhlichen Start in ein schönes 2019.

*Zum Titelbild: Da kommt einiges an Ideen zusammen: Im Laboratorium Luzern streckten Interessierte die Köpfe zusammen, um das Industriestrasse-Projekt zu entwickeln, siehe ab Seite 5. Foto Titelseite und diese Seite Stefano Schröter*

## DIE GUTE ALTE ABL, DAS GUTE ALTE TRAM, DER GUTE ALTE MANN

Alfred Keller wohnt seit 71 Jahren bei der abl an der Spannortstrasse 10. «Beim Einzug im Jahre 1947 hatte es unten beim Haus noch Hühnerhöfe und kleine, alte Holzhäuser», erzählt der einzige noch lebende Tramführer in der Stadt Luzern.

Am 11. November 1961 fuhr er zum letzten Mal als Tramführer mit dem «Einer» zwischen Kriens und dem Luzerner Maihof-Quartier. Jetzt ist er 99 Jahre alt. Das Emotionale hat er bewahrt. Er kann sich ereifern, wenn er von Episoden und Begegnungen aus seinem langen Leben erzählt. Er freut sich darüber und lacht im Nachhinein. Alfred Keller ist spürbar zufrieden und «zwäg».

Im November 1947 war Keller frisch verheiratet in die 4-Zimmer-Wohnung an die Spannortstrasse 10 gezogen. «Die Spannortsiedlung lag damals noch ausserhalb der Stadt, völlig im Grünen. Der Neubau war noch nicht fertig. Die Gerüste standen noch. Wir konnten nur zwei Zimmer und Küche und Bad benutzen», erinnert er sich. Der Baubeginn war im März desselben Jahres. Es sei ein sehr heisser Sommer gewesen. Wegen der Hitze habe während drei Wochen kein Beton verarbeitet werden können. Dazu kam ein Gipsstreik, was nochmals zu einer Verzögerung geführt habe.

### Musterhaus samt Rosenstock

Ein Arbeitskollege hatte Keller auf die abl aufmerksam gemacht. «Es war damals sehr schwierig, auf dem normalen Wohnungsmarkt etwas zu finden. Die Wohnungen gingen fast alle unter der Hand weg», sagt Keller und ergänzt: «Der Weg zur abl war ein guter Entscheid. Ich bin immer gut gefahren mit der Genossenschaft.»

Mit Freude und etwas Stolz zeigt Keller einen hohen Rosenstock, den er hinter dem Wohnhaus nach der Pensionierung selbst gepflanzt und hochgezogen hat. Und die Hausgemeinschaft funktioniert? «Ja, wir sind fast ein Musterhaus und haben ein gutes Einvernehmen, ohne grosse persönliche Kontakte. Man achtet sich gegenseitig und hilft, wenn es notwendig ist.»

### Acht Stunden stehen, keine Heizung

Von 1946 bis 1961 arbeitete Keller als Tramführer für die Verkehrsbetriebe Luzern (VBL), nachher noch acht Jahre als Buschauffeur. Welches sind seine Gedanken, wenn er heute als Passagier mit dem Bus fährt?

«Die haben wunderbare Fahrzeuge zur Verfügung. Wir hätten uns die Finger geleckert. Erst 1949 erhielten wir zehn neue Trams, sogenannte Hundertplätzer, bei denen man hinten und vorne ein- und aussteigen konnte.» Vorher hätten die Tramführer acht Stunden stehen müssen, im Winter in der Kälte, weil es keine Heizung gab.

Den Fahrstil der Chauffeure beurteilt Keller unterschiedlich: «Der eine hat Gefühl, der andere weniger. Frauen fahren mit mehr Gefühl, habe ich den Eindruck.» Das Angebot der VBL sei grossartig heute, sagt Keller. Kontakte zum Fahrpersonal hat er keine mehr. Das hat seine Gründe. 1969 wechselte er im Alter von 50 Jahren in den Bürodienst und arbeitete beim Amtsgericht Luzern-Stadt nach einer Weiterbildung in der Buchhaltung. Verantwortlich für diesen Wechsel war Franz Kurzmeyer, der damals Amtsrichter und Präsident des VBL-Personalverbandes gewesen war. In diesem Verband wirkte Keller im Vorstand und betreute den Rechtsschutz.

### In der Mathe den Keller fragen

Der Wechsel war gut. «Ich schätzte die geregelte Arbeitszeit. Zudem konnte ich es immer gut mit Zahlen. In der Mathematik und Geometrie hiess es in der Schule oft: «Wenn ihr nicht mehr weiterwisst, müsst ihr den Keller fragen». Das war einfach mein Talent.» Unvermittelt erinnert sich Keller im Gespräch an die Sekundarschulzeit in Sempach. «1933 fuhr ich während zwei Monaten mit den Schlittschuhen von Nottwil nach Sempach über den See. Später, als Schnee fiel, nahmen wir den Weg mit dem Velo auf.»

Was geht Keller durch den Kopf, wenn er an die Tramführerzeit zurückdenkt? An eine Episode erinnert er sich gut. «Ich war am frühen Morgen mit dem «Zweier» von Luzern nach Emmenbrücke unterwegs. In der Viscose arbeiteten damals viele Frauen. Es war bei der Haltestelle Grenzweg, als ein paar Frauen zusteigen. Ich hatte Billetteurndienst. Die Frauen hatten immer ein Znüni in ihren Taschen. Eine suchte ihr Abonne-



ment, und plötzlich springt eine Maus aus der Tasche. War das ein Geschrei! Die Frauen stiegen auf ihre Sitzplätze. Dieses Erlebnis ist mir geblieben.»

Das VBL-Netz bestand damals lediglich aus den beiden Tramlinien 1 und 2 von Kriens in den Maihof und vom Bahnhof nach Emmenbrücke. Die Linie nach Emmenbrücke wurde schon 1960 auf Trolleybus umgestellt. Am 11. November 1961 fuhren die letzten Trams nach Kriens und in den Maihof.

#### Viel Humor und Talent

Was war schwierig als Tramführer? Keller muss nicht lange überlegen: «Schwierig war es im Herbst, wenn Laub auf den Strassen lag. Der Bremsweg wurde länger. Zudem waren damals die grossen Strassenzüge enger als heute. Das war mit ein Grund für die Umstellung auf Busse. Heute würde man das Tram beibehalten, wie das in Zürich und Basel gemacht worden ist. Es kann fahren, auch wenn die Strassen mit Autos verstopft sind.»

Was war schön am Beruf als Tramführer und Buschauffeur? «Das Bergsteigen an einem freien Werktag.» Da lacht er, der Alfred Keller. «Mein Hobby war neben der Schreinerei der Familiengarten. Mehr als fünfzig Jahre hatte ich den Garten in der heute über-

bauten Eichmatt zwischen Moosmatt- und Eichmattstrasse. Das war mein Abendvergnügen.» Dazu kam die Arbeit mit Holz. Schliesslich hatte Alfred Keller eine Schreinerlehre absolviert. Zu Hause stehen ein Geschirrschrank, ein massiver Tisch mit sechs Stühlen, alles Unikate, geschaffen aus Ulmenholz. Die Arbeit liegt weit zurück, zur Hauptsache in den 1940er-Jahren. «Ich schuf die Möbelstücke in der Freizeitwerkstatt des Gesellenvereins im damaligen Kolpinghaus an der Friedenstrasse.» Er ist stolz auf sein Werk.

#### Mit 91 Jahren tanzen gelernt

In seiner Freizeit war immer einiges los. Keller war Anfang der 1950er-Jahre Gründungsmitglied des VBL-Bocciaklubs. Fast hätte er dem Verein einen sehr hohen Besuch beschert. Im Wissen darum, dass der damalige deutsche Kanzler Konrad Adenauer oft auf den Bürgenstock kam und dort Boccia spielte, lud er ihn zur Besichtigung der Anlage nach Luzern ein. «Adenauer kam nicht, entschuldigte dies aber mit einer schriftlichen Antwort mit persönlicher Unterschrift. Auf die bin ich heute noch stolz», sagt Keller. Dass die Kollegen ihn damals wegen dieser Geschichte etwas auf den Arm nahmen, lässt ihn kalt.

Ein Jahr nach dem Tod seiner Frau im September 2010 – sie waren 63 Jahre ein Paar –, begann Alfred Keller beim Plauschtanz in der Paulusparrei mitzumachen. «Ich habe früher nie getanzt und musste mit 91 Jahren alles von Grund auf lernen. Ich bin heute noch dabei. Und es gefällt mir.» Zwischen dreissig und vierzig Personen treffen sich regelmässig zum Tanzen. Könnte da der Schreibende (83) auch noch mitmachen? «Sicher, es hat ohnehin immer zu wenig Männer», schiebt Keller nach.

#### Mobilmachung und Aktivdienst

Alfred Keller ist auf einem Landwirtschaftsbetrieb in Nottwil aufgewachsen. Nach der Schulzeit absolvierte er eine Schreinerlehre in Münchenbuchsee. Es folgte die letzte zwölfwöchige Rekrutenschule als Sappeur. Ende Juli 1939 war Entlassungstag, am 1. September rückte Keller wieder ein – Mobilmachung. Mehr als ein Jahr war er anschliessend im Aktivdienst. 1942 wurde er auf der Klewenalp zum Grenadier umgeschult und dann in die Sprengstofftruppe eingeteilt. Anschliessend folgten Jahre als Schreiner Geselle in St. Gallen und Luzern. 1946 meldete er sich bei den VBL und wurde angestellt, zuerst als Billetteur. Nach drei Monaten machte er die Fahrschule als Tramführer. Eine abgeschlossene Lehre war damals noch Bedingung für eine Anstellung. Bis 1969 arbeitete er für die VBL, nachher noch 15 Jahre in der Buchhaltung des Amtsgerichts Luzern-Stadt.



*Kinder an die Macht? Auch sie waren beteiligt am Workshop und brachten Ideen ein.*

Text Kim Schelbert, Foto Stefano Schröter, Grundriss Rolf Mühlethaler

## WELCHE GESTALT HAT DER QUARTIERGEIST DER INDUSTRIESTRASSE?

Der Ideenpool zum zukünftigen Industriestrasse-Areal wächst. Im November hat der erste Dialog-Workshop stattgefunden. Zum Thema «Aussenraum» diskutierten rund 50 Personen.

Was ist mir wichtig beim Zusammenleben mit der Nachbarschaft? Wann fühle ich mich bei meiner Ankunft daheim und zu Hause? Wodurch stellt sich im Quartier ein Sicherheitsgefühl ein? Solche und andere Fragen beantworteten die Teilnehmer und Teilnehmerinnen am ersten Dialog der Kooperation Industriestrasse (KIL) zum Thema Aussenraum.

Dessen Erkenntnisse fliessen in das sogenannte Regelwerk: eine Zusammenstellung, ähnlich einer Checkliste, welche die federführenden Architekten Christoph Schläppi und Rolf Mühlethaler erstellen, um die wichtigsten Faktoren für die Bebauung zusammenzufassen.

### Lebensraum mit Qualität

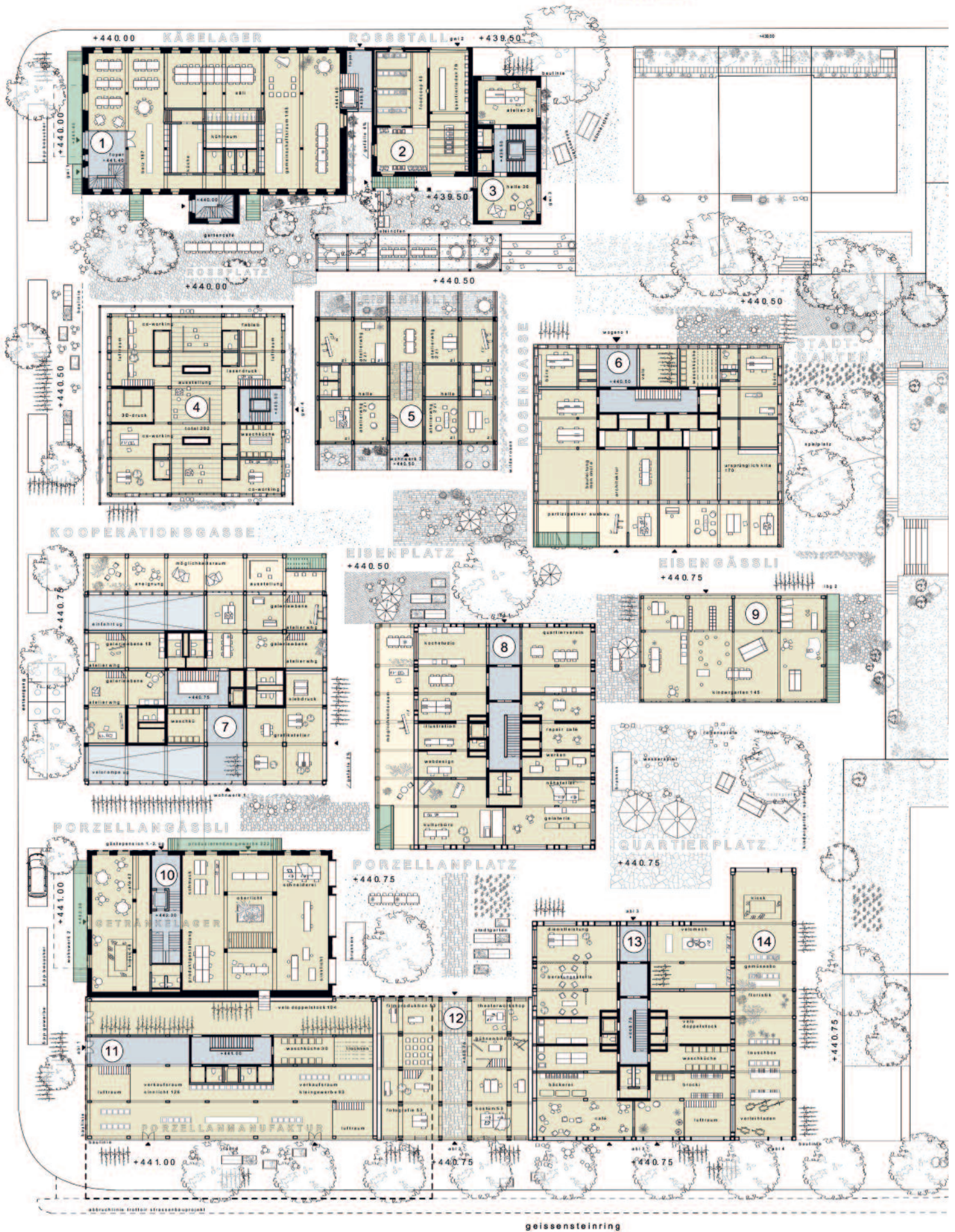
Was auf dem Industriestrasse-Areal entsteht, soll für die nächsten 50 Jahre bestehen. Schläppi und Mühlethaler begaben sich auf Spurensuche, unterzogen das Areal einer geduldigen Lektüre, bis das Siegerprojekt «mon oncle» erarbeitet war. Nun kommen die konkreten Anliegen der verschiedenen Anspruchsgruppen hinzu. Es geht darum, einen «Quartiergeist» einzufan-

gen, herauszufinden, welche Stimmung dereinst in der Überbauung mit den rund 360 Bewohnerinnen und Bewohnern herrschen und wie diese erzeugt werden soll. Eine grosse Herausforderung bei so vielen verschiedenen Menschen.

Architekturhistoriker Schläppi sieht diese Dichte und Diversität indes als Chance und zitierte zum Auftakt des Workshops Aristoteles: «Eine Stadt besteht aus unterschiedlichen Arten von Menschen. Ähnliche Menschen bringen keine Stadt zuwege.» Wie aber einen Mehrwert aus dem Spannungsfeld von Nachbarschaft, Interaktion, Gemeinschaft, Nähe und Austausch generieren?

### Lernen vom Austausch

«Alle sollen von allen lernen, insbesondere die beteiligten Architekturbüros von den Teilnehmenden, damit sie ihr Projekt besser verstehen können», sagt Schläppi. Unter den Teilnehmenden fanden sich Vertreterinnen und Vertreter der fünf beteiligten Genossenschaften, die gemeinsam die KIL bilden, der involvierten Architekturbüros, der IG Industriestrasse, Schüler des Pro-



Industriestrasse-Areal, Erdgeschoss mit Umgebung: GWI (Nr. 1–4), Wohnwerk (Nr. 5, 7, 10), WOGENO (Nr. 6), LBG (Nr. 8–9), abl (Nr. 11–14); Grundrisse und Nutzungen sind erste Varianten und noch nicht ausgearbeitet.

jekts «KinderPlanenStadt» sowie Interessierte aus der Bevölkerung. Gemeinsam diskutierten sie einen Vormittag lang in kleinen Gruppen über den zukünftigen Aussenraum. Dieser Raum prägt und organisiert das städtische Zusammenleben räumlich wie sozial. Angegangen wurde der Themenschwerpunkt in sechs Blöcken:

- Durchwegung und Erschliessung: Wie bewegt man sich, wo bewegt man sich, wer bewegt sich im Quartier?
- Aussenraum: Wie funktioniert der Aussenraum im Industriestrasse-Quartier?
- Öffentlichkeit und Privatheit: Wo zieht sich die Grenze zwischen dem Öffentlichen und dem Privaten?
- Adressbildung/Identifikation: Wo findet Austausch statt? Wo werden die einzelnen Häuser als Gesamtes angegangen?
- Sicherheit: Welche Probleme ergeben sich aus dem Ort? Welche Lösungen gibt es diesbezüglich?
- Miteinander: Was bedeutet das Miteinander für die Einzelne, den Einzelnen? Welcher Mehrwert kann aus dem sozialen Austausch gewonnen werden?

#### **Eine Vielfalt an Bedürfnissen und Lösungsansätzen**

Am Ende des Vormittags wurden die in den Themenblöcken erarbeiteten wichtigsten Aussagen zusammengefasst. Viele der Anliegen tragen eine gewisse Ambivalenz in sich, wie beispielsweise die 800 Veloparkplätze, die entstehen sollen. Einerseits ist es ein Bedürfnis, mit dem Velo direkt vor den Hauseingang fahren zu können. Andererseits werden Fahrräder als Privateigentum betrachtet, die den öffentlichen Aussenraum nicht zu stark belegen sollen.

Als möglicher Lösungsansatz wurde die Diversität an Abstellmöglichkeiten betrachtet: Parkieren in der Laube, in der Wohnung, vor dem Haus oder auf einem Parkplatz – nicht zuletzt könnte auch das Angebot eines Fahrradleihsystems Abhilfe schaffen.

#### **Familien und Gewerbe**

Von den Wohnungen werden rund 50 Prozent für Familien geplant. Auch ein Kindergarten wird auf dem Areal entstehen. Die teilnehmenden Kinder des Projekts «KinderPlanenStadt» äusserten am Workshop Bedenken bezüglich Lärmemissionen und überraschten mit der Anregung, die Fassaden lärmschluckend auszugestalten.

Der Aussenraum birgt viele Nutzungskonflikte, da er öffentlichen und privaten Raum verbindet. Im Areal selbst könnte diese Öffentlichkeit beispielsweise mit unterschiedlichen Beleuchtungsformen «gefiltert» werden. Ebenfalls massgebend ist die Nutzung des Erdgeschosses, welches das Erscheinungsbild und das Empfinden im Aussenraum erheblich mitprägt. Deshalb wurde auch über Mischformen von Leben und Arbeiten nachgedacht. Gewerbe und Kultur werden rund 20 Prozent der Siedlungsfläche belegen.

#### **Wie weiter?**

An Ideen fehlte es am ersten Dialog-Workshop nicht. Dessen Ergebnisse sind auf der Website der KIL zusammengefasst veröffentlicht (kooperation-industriestrasse.ch). Die Tatsache, dass fünf Genossenschaften eine gemeinsame Lebenskultur finden wollen, bleibt eine Herausforderung. Antworten auf das genossenschaftliche Miteinander werden bei weiteren Dialogen gesucht. Innerhalb des ersten Halbjahrs 2019 finden deren zwei statt: Dialog 2 behandelt die Funktion der Freiräume, Dialog 3 rückt die Nachbarschaft in den Fokus. Informationen zu Terminen und Anmeldung werden zu gegebener Zeit kommuniziert.

### **Welche Genossenschaft baut mit wem?**

Die fünf Genossenschaften haben entschieden, mit welchen Architekturbüros sie ihre jeweiligen Bauten ausgestalten. Eine Übersicht zur Gebäudezuteilung zeigt der Grundriss auf Seite 6.

abl	Rolf Mühlethaler und ro.ma. roeoesli & maeder gmbh
Wohnwerk	Rolf Mühlethaler
GWI	Rolf Mühlethaler und toblergmür Architekten
LBG	ro.ma. roeoesli & maeder gmbh
WOGENO Luzern	toblergmür Architekten

### **Provisorischer Zeitplan**

2019	Dialogphase
2020	Fertigstellung Gestaltungsplan
2021	Baustart erste Etappe
2023	Bezug erste Etappe und Baustart zweite Etappe
2025	Bezug zweite Etappe

Interview Kim Schelbert, Foto Stefano Schröter

## IDEALVORSTELLUNG TRIFFT AUF LEBENSREALITÄTEN

Edina Kurjakovic ist Geschäftsleiterin des Genossenschaftsverbands Kooperation Industriestrasse Luzern (Kooperation) und koordiniert die Dialogphase.

### *Heute fand der erste Workshop der Dialogphase statt – wie lautet Ihr Fazit?*

**Edina Kurjakovic:** Es ist schön, dass so viele Menschen Interesse am Dialog über den Aussenraum hatten. Einerseits Leute, die dem Projekt nahestehen, aber auch solche, die sich wirklich rein aus Interesse oder als Perspektive auf den zukünftigen Wohnort daran beteiligten. Das hat den Diskurs spannend gemacht. Die Teilnehmenden konnten ihre Sichtweise darlegen, und wir als Kooperation können unsere Gedanken und Thesen überprüfen lassen, schauen, wie diese in der Breite ankommen. Daher betrachte ich den Workshop als gelungen. Was die Analyse betrifft, kann ich noch keine Aussagen machen.

### *Was ist nun der nächste Schritt?*

Wir werden diese Beiträge verarbeiten. Zum einen fließen sie ins Regelwerk für den Städtebau ein, zum anderen stellt sich für uns die Frage, wie wir mit den generierten Inhalten weiterfahren: Haben wir darüber genug diskutiert? Müssen sie in einem anderen Rahmen noch vertieft werden? Nach einer ersten Übersicht ist aber das Themenspektrum schon recht breit.

### *Was waren inhaltlich die wichtigsten Erkenntnisse?*

Da ich einen Tisch moderiert habe, kann ich noch keine Gesamtaussage machen. Aus meiner Perspektive war es interessant zu hören, was beispielsweise der Gedanke «gemeinschaftlich miteinander wohnen» mit sich bringt und welche Kriterien dabei berücksich-

tigt werden müssen. Das Spannungsfeld von sich beteiligen wollen, aber, um sich die Miete in einem Neubau leisten zu können, 100 Prozent arbeiten müssen – woher also soll die Zeit für die Beteiligung kommen? Solche Fragen lassen Idealvorstellungen mit Lebensrealitäten kollidieren. Gewisses können wir als Projektentwickler steuern, anderes wird von der Realität eingeholt.

### *Bringt die Dialogphase nicht die Gefahr mit sich, dass sich die Ansprüche ins Unermessliche steigern, weil alle mitreden und mitbestimmen wollen?*

Ja, diese Gefahr besteht. Unser Auftrag ist es, festzulegen, worüber in einem Dialog gesprochen werden kann und worüber nicht. Es liegt an uns, einen Rahmen zu setzen und diesen zu kommunizieren. Es ist eine grosse Herausforderung, die Menschen dort mitreden zu lassen, wo ihre Stimme ein Gewicht hat oder haben soll. Bei Themen, bei denen wir merken, dass sie auf einer anderen Ebene entschieden werden, führt man die Diskussion nicht öffentlich. Bei solchen Themen legen wir grossen Wert auf transparente und nachvollziehbare Information.

### *Was wäre das beispielsweise?*

Ein Beispiel sind die verschiedenen Reglemente: Bei diesen Themen entscheiden die Genossenschaften für sich, nach ihren Kriterien und übergeordneten Bestimmungen. Das sind nicht Themen, die die Öffentlichkeit betreffen. Man muss den Spagat schaffen und den Leuten erklären: Es gibt Information und Partizi-





Edina Kurjakovic: «Mitgestaltungsprozesse sind komplex».

pation. Mitreden und mitdiskutieren kann man nicht immer und überall. Ausserdem werden sich gewisse Dinge erst im Betrieb zeigen. Die können wir zum jetzigen Zeitpunkt andiskutieren, aber letztlich müssen dies die Bewohnerinnen und Bewohner entscheiden. Bis diese für sich selbst sprechen können, müssen gewisse Zustände auch einfach ausgehalten werden.

**Das macht den Prozess nochmals aufwändiger.**

Ja. Man wird wieder über ähnliche Dinge diskutieren müssen. Mitgestaltungsprozesse sind komplex, gewisse Dinge nimmt man zweimal in die Hand. Dafür hat man beim zweiten Mal bereits vieles angedacht und kann die Diskussion bestenfalls speditiver führen – ohne sich zu verschliessen. Heisst Hilfestellungen leisten, ohne wieder bei Adam und Eva beginnen zu müssen.

**Begleitet die Kooperation auch die einzelnen Genossenschaften bei der Erarbeitung ihrer Position?**

Die Geschäftsstelle der Kooperation ist für den Genossenschaftsverband zuständig und funktioniert nicht deckungsgleich mit den internen Abläufen und Entscheidungsfindungen der Genossenschaften – muss sie auch nicht. Wir schaffen den Rahmen, damit die Genossenschaften voneinander lernen oder gewisse Dinge anschauen können. Dasselbe gilt für die Kooperation selbst – wir holen uns ebenfalls bei den Genossenschaften Inputs, wie auch bei ähnlichen Projekten an anderen Orten. Es geht darum, Synergien im Wissens- und Erfahrungsbereich zu nutzen. Die Genossenschaften sind angehalten, sich innerhalb der Workshops einzubringen, damit alle Partner voneinander erfahren und verstehen, wer wo weshalb steht. Es hilft uns dabei, ein gemeinsames Bild zu entwickeln, angereichert durch vielfältige Facetten.

# DAS REVIDIERTE RÄDERWERK FUNKTIONIERT GUT

Auch bei der abl wird am Jahresende rückwärts und vorwärts geschaut. Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben an ihrem Seminar Mitte November 2018 Bilanz gezogen.

Das Ziel dieser intensiven Diskussionen: Gestützt auf die 2015 erarbeiteten Leitsätze und eine sorgfältige Rückschau wird die Strategie für 2019 und die folgenden Jahre überarbeitet und verfeinert. Dabei soll das Rad nicht neu erfunden werden. Die Dach- beziehungsweise die Hauptstrategie wird aktualisiert. Vor allem aber werden für einzelne Bereiche sogenannte Teil- oder Funktionalstrategien erarbeitet. Diese reichen von ökologischen Vorgaben für Bau und Betrieb über die Konkretisierung der Sozio- und Genossenschaftskultur bis hin zu konkreten Leitplanken für die Finanzen.

Bis zur Generalversammlung 2019 soll die Hauptstrategie vorliegen, bis Sommer 2019 die Funktionalstrategien. Eine dieser Funktionalstrategien steht bereits. Der Finanzausschuss von Geschäftsleitung und Vorstand hat einen Vorschlag erarbeitet, der am Seminar verabschiedet worden ist. Als Beispiel dient dabei nicht nur der inhaltliche Aufbau und der Detaillierungsgrad dieser Funktionalstrategie. Die gemeinsame Erarbeitung in einem spezialisierten Fachausschuss von Geschäftsleitung und Vorstand ist auch für die andern Detailstrategien vorgesehen.

## Mitwirkung ist ein ständiges Thema

Mit dem Abschluss dieser Arbeiten findet dann die Weiterentwicklung der Organisation von Geschäftsstelle, Geschäftsleitung und Vorstand ihren Abschluss. Das überholte Räderwerk funktioniert gut.

Die Verantwortlichen sind sich bewusst, dass auch das Mitbestimmen der über 11'500 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und vor allem auch das Mitwirken der Mieterinnen und Mieter ein ständiges Thema ist und nicht vergessen werden darf. Die Teilstrategie Genossenschafts- und Soziokultur hat den Auftrag, diese Frage zu überprüfen und Vorschläge zu machen.

Die Bilanz für 2018 fällt positiv aus: Der Vorstand hat sich erneuert. Die Aufgabenressorts wurden überarbeitet und zwei Kollegen neu gewählt. Auch die Geschäftsstelle machte weitere Schritte nach vorn. Mitarbeitende mit zusätzlichem Know-how konnten eingestellt werden. Und das Team Geschäftsleitung hat sich formiert und funktioniert.

## Fortschritte hüben wie drüben

Wie oben beschrieben sind viele Vorhaben, die nicht direkt den Bau betreffen, auf Kurs. Auch die Bau- und Entwicklungsprojekte kommen gut voran. Die Erneuerung des Weinbergli ist abgeschlossen. Der Maihof, das Himmelrich und das Wohnen im Alter in Kriens nehmen Gestalt an. Die Vermietung der ersten Etappe des Himmelrich ist bis jetzt sehr erfolgreich. Das Projekt Bernstrasse liegt baureif vor und ist zurzeit den Genossenschaftsmitgliedern zur Abstimmung vorgelegt. Und die zwei Projekte an der Industriestrasse – Areal Kooperation und Areal ewl – machen in ihren Entwicklungen gute Fortschritte.

Die Ausarbeitung der Finanzstrategie (siehe Kasten) im Herbst 2018 und der Abschluss für das Jahr 2018 zeigen: Die abl ist finanziell gesund. Unter anderem können die notwendigen Rückstellungen gemacht werden, und auch eine angemessene Verzinsung des Risikokapitals, das heisst des obligatorischen und freiwilligen Genossenschaftskapitals, ist möglich.

Die Vermietbarkeit unserer Wohnungen ist in allen Siedlungen gut bis sehr gut. Dabei spielen drei Gründe eine wichtige Rolle: Der Service der abl ist zuverlässig und unkompliziert. Die Lagen der abl-Siedlungen sind attraktiv. Die meisten Mieten sind sehr moderat.

## Qualität hat ihren Preis

Aber gerade diese Frage der Mietzinsen ist schwierig. Die abl kann nicht nur günstig bauen. Gute Bauqualität und der bisherige Standard haben ihren Preis. Tiefere Mieten lassen sich über die Höhe des Bodenpreises, mehr Verdichtung, kleinere Wohnungen und mehr Bescheidenheit im Standard erzielen.

Beim Bodenpreis hat die abl an gewissen Orten den Vorteil, auf Grundstücken, die schon lange in ihrem Besitz sind, zu bauen. Neues Land kommt fast nur noch im Baurecht dazu. Diese Preise liegen etwas unter dem Markt, sind aber trotzdem recht hoch, weil sie mit diversen kostenrelevanten Auflagen verbunden sind.

Über Verdichtung versucht die abl, den Boden zusätzlich zu nutzen: mehr Wohnungen und mehr Be-

wohnerinnen und Bewohner auf einem Grundstück mit mehr Wohnqualität. Das macht sie in vielen Teilen recht erfolgreich. Dies unter anderem mit der nachhaltigen Gestaltung des Aussenraums.

### Kampf ums Gleichgewicht

Schwieriger ist es bei der Grösse der Wohnungen und dem Standard. Die abl ist der Nachhaltigkeit verpflichtet. Sie muss Wohnungen bauen, die für viele Leute

dienlich und auch in späterer Zukunft baulich in gutem Zustand und vermietbar sind. Hier das richtige Gleichgewicht zu finden, ist schwierig. Es geht unter anderem um die Flächen der Wohnungen, um die Grösse der Zimmer oder um eine/zwei Nasszellen.

Der Alltag der abl-Verantwortlichen ist permanent von diesem Kampf ums Gleichgewicht bestimmt. Nachhaltigkeit ist ein grosses Wort und die Umsetzung alles andere als leicht.

## Die Finanzstrategie der abl

Der Vorstand und die Geschäftsleitung haben am Herbstseminar die Finanzstrategie präzisiert und verabschiedet. Darin sind beispielsweise die Grundsätze einer optimalen Finanzierung definiert: So sollen nachhaltig die Liquidität sichergestellt, die Finanzierungskosten tiefgehalten, die finanziellen Risiken begrenzt, die Unabhängigkeit der abl gewahrt, das angestrebte Wachstum ermöglicht und eine weitreichende Flexibilität bei der Finanzierung gewährleistet werden. Weiterhin orientiert sich die abl bei der Finanzierung an den vier Säulen «Eigenmittel», «Depositenkasse», «Bankkredite» und «Institutionelle Anleger». Ausserdem sind in der Finanzstrategie Regeln zu allfälligen Beteiligungen und Darlehen festgehalten.

## Die Hierarchie der Strategien

### Erarbeitung und Zuständigkeit

Erarbeitet von der Geschäftsstelle, dem Vorstand und der Genossenschaft. Verabschiedet von den Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn an der GV.

Erarbeitet von Geschäftsleitung und Vorstand, verabschiedet vom Vorstand.

Erarbeitet von Geschäftsleitung und Vorstand in Fachausschüssen, verabschiedet vom Vorstand und von der Geschäftsleitung.



### Gültigkeit

Fünf bis sieben Jahre

Drei bis fünf Jahre

Ein Jahr bis drei Jahre

## 37.5 Millionen Franken zugunsten der Bernstrasse

ks. Die abl präsentierte am 12. November 2018 rund 150 Genossenschafterinnen und Genossenschafte rn das Bauvorhaben an der oberen Bernstrasse. Vorstand und Geschäftsleitung beantworteten einige auch kritische Fragen des interessierten Publikums. Der Neubau entsteht in Kooperation mit der Baugenossenschaft Matt Luzern (BG Matt). Die BG Matt befand ihrerseits an der Generalversammlung vom 14. November über das Projekt. Mit überwältigender Mehrheit stimmte die Genossenschaft dem Rahmenkredit für ihr Teilprojekt zu. abl-Mitglieder können bis zum 14. Dezember über den Rahmenkredit von 37.5 Millionen Franken (Anteil abl) abstimmen. (Foto Stefano Schröter)

*Bestehende Architektur in der Messe Luzern trifft auf zukünftige an der Bernstrasse. Die Visualisierungen des Projekts waren eindrücklich.*



## ENGAGIERTES VORSTANDSMITGLIED GESUCHT

Im Zuge der internen Kandidatur für das abl-Präsidium wird per Mai 2019 aller Voraussicht nach ein Sitz im Vorstand frei. Als Ergänzung der heutigen Ressorts und zur Abrundung des Vorstandsprofils wird nun frühzeitig eine engagierte und kommunikative Persönlichkeit mit Stärken im Bereich Organisation und Finanzen gesucht.

Wie in der November-Ausgabe mitgeteilt, schlägt der Vorstand Vizepräsidentin Marlise Egger Andermatt als Kandidatin zur Wahl für das Präsidium der abl an der Generalversammlung im Mai 2019 vor. Die zentralen Aufgaben ihres Ressorts – Kommunikation und Genossenschaftskultur – wird sie auch in der neuen Funktion wahrnehmen, so dass eine Ergänzung im Gesamtprofil des Vorstands vorgenommen werden kann.

Eine Analyse der Kompetenzen und Führungsqualitäten des Vorstands hat gezeigt, dass die Stärken des Gremiums in den Bereichen Innovation, Promotion, Information und Stabilisierung liegen. Vor diesem Hintergrund sind die Bereiche Organisation, Realisation und Kontrolle zu stärken. In Vorstandsressorts soll ein breitgefächertes, fachliches Spektrum vertreten sein. Vorausgesetzt wird ein generalistisches Verständnis der Führungsaufgabe.

### Anforderungsprofil

- Ganzheitlicher Blick auf die Entwicklung der Gesamtorganisation
- Strategisches Denken
- Affinität für das Genossenschaftswesen
- Ausgeprägtes Interesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau
- Gesellschaftlich offene Haltung im Sinne des Leitbilds der abl

- Verständnis der lokalen und regionalen politischen Prozesse
- Bereitschaft, für die Interessen der abl einzutreten
- Hohe Sozial- und Kommunikationskompetenz
- Motivation und Freude an Teamarbeit

Besonderer Fokus auf:

- Qualifikationen in strategischer Organisationsentwicklung
- Kenntnisse im Finanzwesen und Controlling

Die Ausschreibung richtet sich an Personen mit entsprechend breiter Erfahrung. Interessierte für die Nachfolge im Vorstand melden ihre Kandidatur bis zum **10. Januar 2019** an. Bewerbungsdossier mit Motivation, Lebenslauf und beruflichem Hintergrund bitte per E-Mail an: Ruedi Meier, Präsident, r.meier@abl.ch

Der Vorstand wird aus der Reihe der Bewerberinnen und Bewerber einen Wahlvorschlag zuhanden der Generalversammlung vom 13. Mai 2019 machen. Die Besetzung des vakanten Sitzes ist abhängig von der vorausgehenden Präsidiumswahl. Je nach Ausgang könnte der Sitz nicht zur Verfügung stehen.

---

## Himmelrich 3 – zweite Vermietungsetappe startet

**ks.** Die erste Vermietungsetappe der Siedlung Himmelrich 3 ist abgeschlossen. Im November konnten sich Bewerber und Bewerberinnen, die bei der ersten Vergaberunde keinen Wohnungszuschlag erhielten, für ein alternatives Angebot entscheiden. Von den 177 ausgeschriebenen Wohnungen sind inzwischen 100 vergeben (Stand 4. Dezember 2018). Die abl startet somit mit den übrigen 77 Wohnungen im Dezember wie geplant in die zweite Vermietungsetappe.

Interessierte können sich ab 15. Dezember 2018 bis 3. Januar 2019 für die noch freien Wohnungen bewerben. Das Wohnungsangebot ist ausschliesslich online verfügbar. Den Link zum Wohnungsmarkt finden Sie unter [himmelrich3.ch/wohnen](http://himmelrich3.ch/wohnen).

Bitte beachten Sie, dass die Geschäftsstelle vom 24. Dezember 2018 bis 2. Januar 2019 geschlossen ist. Fragen per E-Mail werden während dieser Zeit sporadisch beantwortet.

*Schrille Niedlichkeit, schaurige Momente und unzählige Überraschungen sind garantiert.*



Text Severin Barmettler, Bild Reinout Hiel (beide Luzerner Theater)

## «GROSSE BÄREN WEINEN AUCH» IM LUZERNER THEATER

Das Luzerner Theater zeigt bis 6. Januar 2019 mit «Grosse Bären weinen auch» zum ersten Mal eine Produktion von Miet Warlop. Die weltweit tätige belgische Künstlerin ist bekannt für ihre einzigartigen Produktionen.

In einer schrägen bunten Mischung aus Theater und bildender Kunst schafft die belgische Künstlerin Miet Warlop ein ganz besonderes Erlebnis für Jung und Alt. Wenn plötzlich Kinderfantasien in ungewöhnlichen Objektwelten lebendig werden, steht die Welt Kopf und nichts ist, wie es scheint. Wenn Tischtennisbälle den Raum füllen, ein aufblasbarer Bär zum Leben erwacht und schliesslich in seine Einzelteile zerfällt, wenn ein Gebiss zu sprechen beginnt oder Luftballons bedrohlich gross werden, dann werden spielerisch gängige Ängste ausgetrieben und spielfreudig die heitere Katharsis eingeleitet.

Einmal erlebt, möchte man es am liebsten gleich nochmal sehen. Warlops Universum lebt von der Lust am Chaos, von einer schrillen Niedlichkeit, von schaurigen Momenten und von unzähligen Überraschungen. Im Anschluss an die Vorstellungen lädt das Luzerner Theater zum Tischtennisspielen ins Foyer ein.

Das Luzerner Theater wagt mit dem Gastspiel von Miet Warlops neuester Kreation «Grosse Bären weinen auch» ein Experiment im Familienprogramm ganz im Sinne des Spielzeitmottos «Neue Formen». «Grosse Bären weinen auch» zeigt mit schaurig-schrägen Bildern ein Familienstück, das man so noch nicht gesehen hat. Jeweils 45 Minuten vor Vorstellungsbeginn können sich die Kinder mit einer spielerischen Einführung aktiv auf die fantasievolle Geschichte einstimmen und werden dabei mit den Themen des Stücks vertraut gemacht.

### Tickets gewinnen

Das Luzerner Theater verlost dreimal zwei Tickets für das Familienstück «Grosse Bären weinen auch», Vorstellung am Mittwoch, 26. Dezember 2018, 13.30 Uhr. Schreiben Sie ein E-Mail oder eine Postkarte mit Ihrer Adresse und dem Stichwort «Bärenstark» an kultur@abl.ch oder an allgemeine.baugenossenschaft.luzern, Claridenstrasse 1, Postfach 2131, 6002 Luzern. **Einsendeschluss: Mittwoch, 19. Dezember 2018**

*Die Gewinnerinnen und Gewinner der letzten Verlosung  
Barbara Anderhub, Emmenbrücke; Markus Schmid, Luzern*



*Der Jüngste und wahrscheinlich auch der Kräftigste im abl-Team: Nico Gasser macht täglich eineinhalb Stunden Krafttraining.*

Text Othmar Wüest, Foto Mischa Christen

## DER JÜNGSTE STEMMT NICHT NUR GEWICHTE

Nico Gasser ist bei der abl Sachbearbeiter Rechnungswesen. Arbeit, Sport und Weiterbildung halten den 19-Jährigen ganz schön auf Trab.

Kurz nach sechs schrillt der Wecker an der Schachenweidstrasse, aber erst der zweite Weckruf treibt Nico Gasser aus dem Bett. Umso schneller geht das Frühstück. Ein Müesli und ein Glas Wasser reichen, um noch vor sieben den Bus nach Luzern zu erwischen. Gottseidank ohne Stau heute, aber das morgenfrohe Gekeife der Kantischüler bleibt ihm nicht erspart.

Nico Gasser ist ein abl-Kind. Er ist gross geworden in der Genossenschaftswohnung in Ebikon. Sein Vater ist Leiter Unterhalt bei der abl, wo auch der Nachbar als Maler arbeitet. Nun ist er selber bei der abl angestellt.

### Endloser Datenstrom

Es ist zwanzig nach sieben, als er an der Claridenstrasse ankommt. Jenny Barmettler von der Bewirtschaftung ist schon da. Ein kurzer Schwatz, frische Luft, das nächste Glas Wasser. Dann fliesst ein endloser Datenstrom über seinen Bildschirm. Es folgt ein stetes Erfassen, Ordnen, Scannen, Einzahlen und Verbuchen.

Wo es manchen schwindlig würde, bleibt Nico Gasser gelassen. Die Zahlen ordnen sich seiner ruhigen Art unter. Wenns klemmt, nützt der Taschenrechner aus der Schulzeit. Diese liegt erst drei Jahre zurück. Nach einer KV-Lehre ist er im August bei der abl eingestiegen: mit 19 Jahren als Jüngster von 37 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen.

Die kurze Mittagspause verbringt er meist in der Cafeteria neben seinem Büro, danach gehts weiter im selben Takt. Sein Nachmittag kann jedoch auch ganz anders aussehen. In Absprache mit der abl arbeitet Nico Gasser 70 Prozent, um die Berufsmatura zu absolvieren.

### 14-Stunden-Tag ohne Pausen

Der Montag und der Mittwoch kommen so jeweils einem Marathon gleich. Nach dem Büromorgen geht es direkt weiter zur Kaufmännischen Schule mit Unterricht bis um neun abends. Neben den Wirtschaftsfächern gilt sein Interesse besonders der Zeitgeschichte. Zum Beispiel jener der USA, vom Ersten Weltkrieg bis zur Ära des aktuellen Präsidenten.

Es ist ein 14-Stunden-Tag ohne grosse Pausen. Meistens kommt er ziemlich «geknetet» nach Hause und macht am anderen Morgen gern wieder seinen

gewohnten Job. Oder er freut sich auf die nächsten Ferien in Griechenland, von wo seine Mutter stammt.

### Durchgangsstation

Im Büro nebenan geht die Tür. Ein Lachen, Stimmen am Telefon, der Drucker rattert unaufhörlich. Es klingelt beim Empfang, dazwischen das Quietschen der ankommenden Züge. Vorläufig noch. Im nächsten Sommer werden diese Büroräume Vergangenheit sein, auch die letzte Hausreihe muss Platz machen für das Himmelrich. Die gesamte abl-Verwaltung wird an die Bundesstrasse zügeln. Dort wartet ein Grossraumbüro. Er hat Respekt davor, aber er wird sich einrichten.

Vorläufig hat er noch das Büro für sich. Schwarzer Spannteppich, orange Regale, nackte Wände. Ein Südfenster Richtung Geleise. Erst vor Kurzem hat er den Blumenstrauss weggeräumt, den er zum Arbeitsbeginn erhalten hatte. Es ist eine Durchgangsstation. Am neuen Ort fahren keine Züge mehr.

### Fussballerkarriere adieu

Um fünf packt er seine Sachen. Die Busfahrt dauert länger, er hat sich an den Abendstau gewöhnt. Zu Hause wechselt er die Kleider und macht sich auf zur «Mall». Dort chillt er nicht mit seinen Kollegen, vielmehr stemmt er Gewichte, macht Klimmzüge, sortiert die Hanteln. Täglich eineinhalb Stunden Krafttraining, auch am Wochenende.

Allerdings ein Klacks zu den Trainings beim FCL, wo er es bis zu den U15 geschafft hatte. Als linker Verteidiger spielte er neben Filip Ugrinic und Ruben Vargas, die heute zu den Stammspielern des FCL zählen. Zwei Muskelfaserrisse und ein Meniskusschaden zerstörten abrupt seinen Traum vom Fussballprofi. Damit hat er abgeschlossen, er spielt keinen einzigen Pass mehr.

Um acht Uhr sitzt er mit Bärenhunger am Tisch, vielleicht gibt es Gyros oder Souflaki, «Mama's Best». Zeit zum Essen und Plaudern. Später in seinem Zimmer wird er auf Netflix gehen. Er liebt Serien, «Prison Break» zum Beispiel oder «Haus des Geldes». Da geht es um Abrechnungen anderer Art: Es wird geklaut und eingebrochen, Bankraub inklusive. Am nächsten Morgen verbucht Nico Gasser wieder Einzahlung um Einzahlung.



Text und Foto Marlise Egger Andermatt, Vizepräsidentin abl

## HORIZONTERWEITERUNG DANK AUSTAUSCH

Erfahrungsaustausch und Weiterbildung standen beim «Marathon» durch die Siedlungen der Genossenschaften im «Speckgürtel» von Berlin im Vordergrund. Der abl-Vorstand war der Gegeneinladung der Genossenschaften und städtischen Gesellschaften aus Brandenburg gefolgt, die vor einem Jahr unsere Gäste in Luzern waren.

Das lange Wochenende nach Allerheiligen nutzte der abl-Vorstand für den freundschaftlichen Genossenschaftsaustausch im deutschen Brandenburg auf Einladung von sechs Genossenschaften und Gesellschaften. Mit einem vielfältigen Programm zeigten uns die Kolleginnen und Kollegen aus den Vorständen und Aufsichtsräten das ganze Spektrum ihrer Bautätigkeit – vom Umgang mit historischer Bausubstanz über Sanierungen der Plattenbauten aus den 1960er-Jahren bis zu ihren Neubauten und Projekten.

Es war eine eindrückliche Tour durch Siedlungen im sogenannten «Speckgürtel» von Berlin, wo die Nachfrage nach Wohnungen gross ist und die Genossenschaften und städtischen Gesellschaften den Bauboom mitgestalten. Einziges Problem ist, dass die Bauwirtschaft kaum nachkommt mit Liefern und Bauen. Der Fachkräftemangel kommt erschwerend hinzu.

Von morgens früh bis abends spät waren wir unterwegs mit unseren genossenschaftlichen Reiseleiterinnen und Reiseleitern, die nicht müde wurden, uns ihre Siedlungen zu zeigen und durch Geschäftsstellen und Gemeinschaftszentren zu führen. Immer wieder kamen Fachleute aus verschiedenen Bereichen dazu und informierten mit Engagement. So bekamen wir jeweils im rasch formierten «Arbeitskreis»

ein dichtes Infopaket und einen umfassenden Eindruck, wie die Genossenschaften und Gesellschaften organisiert sind, wie sie planen und entwickeln und mit welchen gesellschaftlichen Problemen sie konfrontiert sind.

### Gestaltung mit Wirkung

Akzentuierter als in der Schweiz präsentiert sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Berlin dehnt sich immer weiter aus, und die Wohnungen in den angrenzenden Orten wie Teltow oder Kleinmachnow sind ebenso gefragt wie die sanierten Plattenbauten in Berlin-Altglienicke, wo uns Marion Dawurske, Vorstand WG Altglienicke eG, stolz ihr Reich mit verbindendem Farbkonzept und Kunstwerken an den Fassaden zeigte. Besonders stolz ist sie auch über den Neubau der grosszügigen Geschäftsstelle, die für das Wachstum gerüstet ist.

In Teltow führen uns Angelika Eckhardt und Jan Petzold, Vorstand TWG eG, durch ihr gelungenes Neubauprojekt, das mit Kolonnaden wirkungsvolle Gestaltung und funktionale Erschliessung optimal verbindet und einen guten Mix an Wohnungen bis aufs Dach bietet. Interessant war auch ihre unkonventionelle Vorgehensweise bei einem Sanierungsprojekt mit Liftein-





*Sanierte Plattenbauten in Berlin-Altglienicke mit einem verbindenden Farbkonzept.*

bau, wo die Bewohnerinnen und Bewohner für zwei Wochen kurzerhand ins Hotel Penta umgesiedelt wurden, wo auch wir logierten.

#### **Verantwortung für die Stadtentwicklung**

Als Wohnungsbau-Gesellschaft Teltow hat die erst 1994 gegründete WGT GmbH einen öffentlichen Auftrag in der Stadtentwicklung mit sozialer Verantwortung zu erfüllen. Geschäftsführer Michael Kuschel erklärt, dass die WGT von den politischen Entscheidungsprozessen der Stadt Teltow abhängig ist, die zu 100 Prozent Gesellschafterin ist. So gehören zum Wohnungsangebot auch öffentlich geförderte Wohnungen.

In Kleinmachnow gaben Katja Schmidt und Christian Gröne Einblick in ihren Neubau für ein vorwiegend älteres Publikum. Auch ihre gewog Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH ist ein Wohnungsunternehmen der Gemeinde Kleinmachnow und Nuthetal. Neben der Vermietung verwalten die beiden Gesellschaften ein beachtliches Portfolio an Wohnungen.

#### **Neue Erkenntnisse**

Im Gegensatz zum Boom im «Speckgürtel» steht die Entwicklung auf dem Land, wo wir am Beispiel Eberswalde die Auswirkungen der Abwanderung sahen. Mit attraktiven Umbauten kämpft die WHG Wohnungsbau- und Hausverwaltungs-GmbH hier gegen den Leerwohnungsbestand. Prokurist Ulf Hahn zeigte uns unter anderem ein eindrückliches Umbauprojekt, das die Arbeiterhäuser eines historischen Messingwerks aus den 1930er-Jahren erhalten hat und attraktiven Wohnraum bietet, der sich gut vermieten lässt.

Was wir mitgenommen haben, sind nicht nur eindrückliche Bilder, sondern auch wertvolle Informa-

tionen und Erkenntnisse zum Standard der Ausbauten und Preiskalkulation, Einsatz neuer Materialien, zu Fragen des Datenschutzes und der Sicherheit. Beeindruckend waren auch die Gemeinschaftszentren und Treffpunkte, die viel Raum und ein moderiertes Angebot für alle Zielgruppen zu bieten haben, zum Beispiel eine selbstverwaltete Bibliothek. Grosszügige Aussenräume und viel Platz zum Spielen vervollständigten das Bild einer lebendigen Genossenschaftskultur.

#### **Wettbewerbe sind die Ausnahme**

Die Unterschiede zeigten sich in der Organisationsstruktur, die sich hierarchischer darstellt als unsere Genossenschaftsform. Ausserdem ist die Kommunikation zwischen Aufsichtsrat (Vorstand) und Geschäftsführung formeller. Auch bei Neubauprojekten unterscheidet sich die Vorgehensweise. So sind Architekturwettbewerbe eher die Ausnahme, und ausserhalb Berlins steht viel Raum zur Verfügung, so dass oftmals ohne Untergeschoss und Einstellhallen gebaut wird. Immer wieder erstaunte die Tatsache, dass die Küche nicht zur Grundausrüstung gehört und von der Mieterschaft «mitgebracht» werden muss.

Es war nicht nur ein dichtes Fachprogramm, sondern auch ein kulinarisches Verwöhnprogramm mit herzlicher Gastfreundschaft und Überraschungen, wie die Einladung auf den Fernsehturm mit Blick über Berlin und der Abschlussabend am Wannensee. Die Reise stand auch im Zeichen der Teambildung im Vorstand mit den neuen Mitgliedern Bruno Roelli und Thomas Müller. Zum Abschied und als Dank für die langjährige Vorstandsarbeit waren auch Urs Baumann und Dani Vonesch mit von der Partie.

# Talk im Untergrund

Jeden ersten Donnerstag  
Zwischennutzung Be62  
19.30 Uhr

**3. 1. 19** — «Präsidentaler Neujahrsapéro» – mit Ursula Stämmer, Markus Schmid, Werner Schnieper und Ruedi Meier. Die (ehemaligen) abl-Präsidenten/-in äussern ihre Sicht auf die Entwicklungen im Untergrundquartier. Anschliessend Apéro; Moderation: Christine Weber

Infos unter: [www.abl.ch/talks](http://www.abl.ch/talks)

abl®

## Hinweise zur Depositenkasse

### Für Steuerzwecke

**bz.** Im Verlaufe des Monats Januar 2019 erhalten Sie die Kontoauszüge der Depositenkasse. Im Sinne des ökologischen Handelns und der Ressourcenschonung bitten wir Sie, den Kontoauszug für die Steuererklärung 2018 aufzubewahren.

### Anlagedauer

**bz.** Die Depositenkasse ist für die abl ein wichtiges Finanzierungsinstrument. Bei den angelegten Geldern handelt es sich um Fremdkapital, das nach Ablauf der Anlagefrist refinanziert – sprich mit neuen Krediten – ersetzt werden muss. Die abl nimmt seit einiger Zeit ihre Kredite (Banken, institutionelle Anleger) so auf, dass sie in unterschiedlichen Jahren fällig werden. Sie gleicht damit die Fälligkeiten ihrer Fremdgelder aus und minimiert allfällige Risiken, die bei Veränderungen im Zinsumfeld entstehen könnten. Sie kann folglich verhindern, dass in einem Jahr ein allzu grosser Betrag fällig wird, der mit einmalig hohen Zinsen erneuert werden muss. Bei diesem Ausgleich der Fälligkeiten spielen auch die Depositenkassen-Anlagen eine Rolle. Um 2025 nicht die erwähnten Risiken einzugehen, nimmt die abl 2019 keine sechsjährigen Depositenkassen-Anlagen entgegen. Die attraktiven Zinsen der Depositenkasse bleiben indessen unverändert. Um die Glättung der Fristen umzusetzen, helfen der abl vor allem langfristige Anlagen für die Dauer zwischen drei und fünf Jahren.

## BEFRISTETE WOHNUNGEN

Bitte beachten Sie, dass die abl befristet ausgeschriebene Wohnungen nur in begründeten Fällen an Familien vermietet. Bei Fragen steht die Geschäftsstelle gerne zur Verfügung.

## HIMMELRICH 3, BEVORZUGUNG

Im Herbst 2019 startet im Himmelrich 3 die zweite Bauetappe mit dem Rückbau der Häuser an der Claridenstrasse 1 bis 6. Bis Ende Sommer 2019 müssen daher alle Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohnungen ausziehen. Die **abl-Geschäftsstelle behält sich darum vor, an der Claridenstrasse wohnhafte Bewerberinnen und Bewerber mit unbefristeten Mietverhältnissen bei der Wohnungszuteilung zu bevorzugen**. Allenfalls nicht berücksichtigte Bewerberinnen und Bewerber auf dem 1. Rang werden entsprechend informiert.

### PER 1. FEBRUAR 2019

- 1 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 17, KRIENS  
3. Obergeschoss Ost, Netto-Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'410 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
Mietbeginn früher möglich
- 2 4-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGSTRASSE 13, LUZERN  
2. Obergeschoss, Netto-Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 916 plus CHF 300 NK, ohne Lift  
Viertes Zimmer ist eine Mansarde im Dachgeschoss
- 3 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – WERKHOFSTRASSE 5, LUZERN  
2. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'776 plus CHF 220 NK, inkl. Lift  
zusätzliche Nasszelle

### PER 1. MÄRZ 2019

- 4 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 8, LUZERN  
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'061 plus CHF 140 NK, ohne Lift
- 5 3-ZIMMER-WOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 19, LUZERN  
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'127 plus CHF 170 NK, inkl. Lift
- 6 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENHÖHE 12, LUZERN  
2. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'268 plus CHF 180 NK, ohne Lift

### PER 1. APRIL 2019

- 7 2.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MAIHOFHALDE 21, LUZERN  
3. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'511 plus CHF 160 NK, ohne Lift  
oberste Wohnung, grosse Terrasse, mit Loggia
- 8 2.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MAIHOFMATTE 18, LUZERN  
3. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'511 plus CHF 160 NK, ohne Lift  
oberste Wohnung, grosse Terrasse, mit Loggia

## PER 1. APRIL 2019

- 9 2.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MAIHOFMATTE 20, LUZERN  
3. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 50 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'511 plus CHF 160 NK, ohne Lift  
oberste Wohnung, grosse Terrasse, mit Loggia
- 10 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 21, LUZERN  
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'560 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
mit Loggia
- 11 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 18, LUZERN  
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'560 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
mit Loggia
- 12 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 20, LUZERN  
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'560 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
mit Loggia
- 13 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 21, LUZERN  
2. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'580 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
mit Loggia
- 14 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 20, LUZERN  
2. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'580 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
mit Loggia
- 15 3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MAIHOFHALDE 21, LUZERN  
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'780 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
oberste Wohnung, grosse Terrasse, mit Loggia
- 16 3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MAIHOFMATTE 18, LUZERN  
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'780 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
oberste Wohnung, grosse Terrasse, mit Loggia
- 17 3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MAIHOFMATTE 20, LUZERN  
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'780 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
oberste Wohnung, grosse Terrasse, mit Loggia
- 18 5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – ANNA-NEUMANN-GASSE 10, LUZERN  
5. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 124 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'220 plus CHF 230 NK, inkl. Lift  
zusätzliche Nasszelle, eigener Wasch- und Trocknerturm

## PER 1. MAI 2019 EVTL. FRÜHER

### BÜRO-/PRAXISRÄUMLICHKEITEN – STUDHALDENHÖHE 12A, LUZERN

Büro-/Praxisräumlichkeiten in einem Pavillonbau in unmittelbarer Nähe des Schönbühl-Shoppingcenters;

10 Räume, Entrée, Küche, Aufenthaltsräume, Sanitärräume, ca. 283 m<sup>2</sup>. Individuelle Nutzungsmöglichkeiten, rollstuhlgängig.

Monatlicher Mietzins CHF 6'959 plus CHF 675 akonto Heiz- und Nebenkosten. Im Mietzins enthalten sind 2 Abstellräume im Kellergeschoss mit ca. 30 m<sup>2</sup>.

Bitte bewerben Sie sich schriftlich mit Angabe des Verwendungszwecks. Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung.

## ANMELDEFRIST UND ONLINE-BEWERBUNGEN

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 19. Dezember 2018**, 16.30 Uhr online unter [meine.abl.ch](http://meine.abl.ch) eingereicht werden.

Die für das Login benötigte Mitgliedernummer finden Sie auf der letzten Seite des magazins bei der aufgedruckten Adresse.

Mit Ihrer Mitgliedernummer können Sie auch Ihr Passwort – sollten Sie dieses vergessen haben – zurücksetzen.

Bewerberinnen und Bewerber ohne Internetanschluss können ein Wohnungsbewerbungsformular am Schalter beziehen.

## BENACHRICHTIGUNG PER E-MAIL

Mit der Umstellung auf unsere neue Webseite [abl.ch](http://abl.ch) werden neu alle Bewerberinnen und Bewerber, die eine E-Mail-Adresse hinterlegt haben, ausschliesslich per E-Mail über den Stand der Bewerbungen benachrichtigt. Wir bitten Sie deshalb, nach Anmeldeschluss Ihr E-Mail-Postfach (inklusive Spam-Ordner) regelmässig zu prüfen.

## SCHALTER- UND BÜRO- ÖFFNUNGSZEITEN

Zwischen Heiligabend und Neujahr, ab 24. Dezember 2018 bis und mit 2. Januar 2019 ist die abl-Geschäftsstelle **geschlossen**.

Während dieser Zeit werden dringende Reparaturen trotzdem ausgeführt. Melden Sie diese wie üblich über [schadenmeldung@abl.ch](mailto:schadenmeldung@abl.ch) oder den Hausbetreuenden.

Ist ein Hausbetreuer nicht zu erreichen, können Sie Ihre Meldung ebenfalls auf dem Telefonbeantworter der Geschäftsstelle hinterlassen. Dieser wird mindestens einmal pro Tag abgehört und (ausschliesslich) dringende Anliegen werden erledigt.

Ab Donnerstag, **3. Januar 2019** sind wir wieder für Sie da.

## DEPOSITENKASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	0.250 %
3 Jahre	0.250 %
4 Jahre	0.500 %
5 Jahre	0.750 %
6 Jahre	1.000 %
7 Jahre	1.250 %
8 Jahre	1.500 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.100% verzinst.

## AGENDA

abl-Senioren- und Seniorinnen-Wandern  
entfällt im Dezember

bis FR, 14.12.2018

Urabstimmung  
Rahmenkredit Neubauten obere Bernstrasse

SA, 15.12.2018

Start zweite Vermietungsetappe Himmelrich 3  
Aufschaltung der freien Wohnungen auf himmelrich3.ch

DO, 3.1.2019, 19.30 Uhr  
Zwischennutzung Be62

Talk im Untergrund #5  
«Präsidentaler Neujahrsapéro» mit Ursula Stämmer, Markus Schmid, Werner Schnieper und Ruedi Meier. Die (ehemaligen) abl-Präsidenten/-in äussern ihre Sicht auf die Entwicklungen im Untergrundquartier. Anschliessend Apéro; Moderation: Christine Weber

MI, 16.1.2019, 14 Uhr  
Torbogen

abl-Senioren- und Seniorinnen-Wandern  
Sophie Marty, Tel. 041 210 77 44

SA, 19.1.2019, 10 bis 15 Uhr  
Treibhaus Luzern

Workshop Zwischenrich 2.0  
Wie kann die Claridenstrasse im Herbst 2019 zwischengenutzt werden? Workshop mit Interessierten. Anmeldung erforderlich bis 9. Januar 2019 an kultur@abl.ch. Infos: abl.ch

DO, 24.1.2019, 16 Uhr  
Stadttheater Olten

Eröffnungsfeier Jubiläumsjahr «100 Jahre  
Wohnbaugenossenschaften Schweiz»  
Anmeldung erforderlich: [www.wbg-100jahre.ch](http://www.wbg-100jahre.ch)

## FAMILIÄRES

Fabienne Sutter und Christoph Lenz, Werkhofstrasse 7,  
freuen sich über die Geburt ihrer Tochter **Noelia Frieda**.

Nadia Steudler und Philip Jermann, Eigerweg 6,  
freuen sich über die Geburt ihrer Tochter **Lena**.

Herzlichen Glückwunsch!

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

**Maria Kaufmann**, Margritenweg 1, im 96. Lebensjahr  
**Rosa Fuchs**, vormals Heimatweg 1, im 101. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

## LEBEN UND WOHNEN IM DEZEMBER

Tino Küng



*Christkinds Start-up «Advents-Lufttaxi» als absolute Win-win-Geschichte dieses letzten Monats 2018: Als überraschendes und mit Sicherheit voll treffendes Weihnachtsgeschenk für alle geplagten Parkplatzsucherinnen und Autofahrer – und als willkommene Unterstützung himmlischer Finanzhaushalte ...*

# abl<sup>®</sup>magazin

## IMPRESSUM

### Gruppe Kommunikation abl; Redaktion

Sandra Baumeler (bas), Peter Bucher (pb), Martin Buob (mb),  
Tino Küng (tk), Kim Schelbert (ks), Benno Zgraggen (bz)

### Weitere Textbeiträge von freien Mitarbeitern:

René Regenass, Othmar Wüest

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

7'500 Exemplare

### Verlag/Herausgeberin

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 2131

6002 Luzern

E-Mail: [info@abl.ch](mailto:info@abl.ch)

Internet: [www.abl.ch](http://www.abl.ch)

Telefon: 041 227 29 29

### Depositenkasse abl

E-Mail: [depositenkasse@abl.ch](mailto:depositenkasse@abl.ch)

Telefon: 041 227 29 39

### Schalteröffnungszeiten

MO–MI, 9–12 / 13.30–16.30 Uhr

DO + FR geschlossen

### Sozialberatung

E-Mail: [beratungsstelle@abl.ch](mailto:beratungsstelle@abl.ch)

Claridenstrasse 2, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36



Der Abonnementspreis ist im Mitglieder- oder Genossenschaftsbeitrag enthalten

Das abl-magazin erscheint monatlich.

Redaktionsschluss der nächsten Ausgabe: 3. Januar 2019