

# abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 1 · Januar 2018 · 91. Jahrgang



## IN DIESER AUSGABE

Wohin 2018 die Reise geht, S. 3 ■ Premiere in der abl-Geschichte, S. 6 ■  
Suchen und gewinnen, S. 12 ■ Ab auf die Heubühne, S. 14

## ZUFRIEDEN UND HEIMELIG

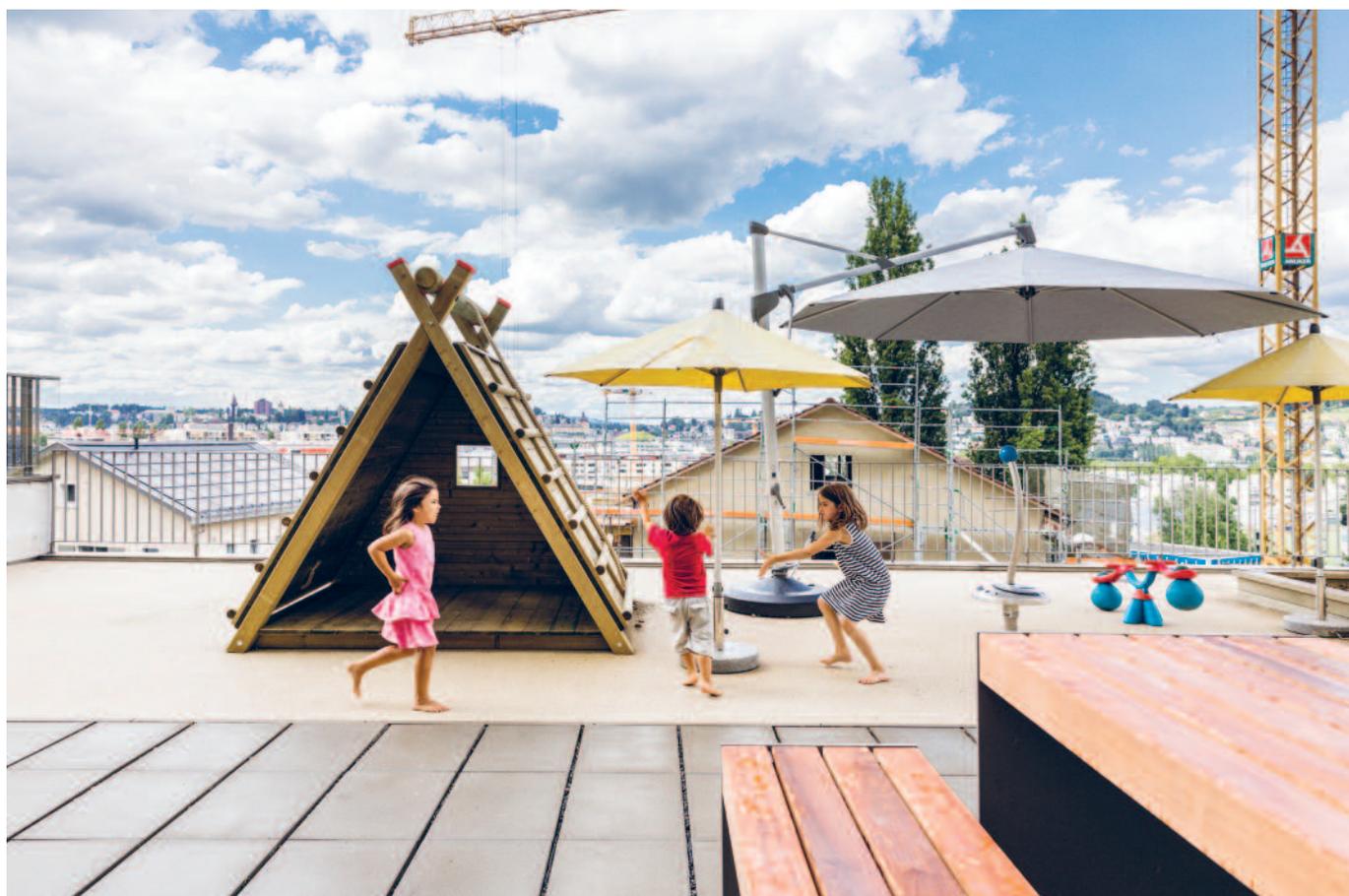


Für die abl wird 2018 ein interessantes und intensives Jahr werden. Im frühen Winter haben der Vorstand und die Geschäftsleitung die Schwerpunkte dafür festgelegt. Auf der Geschäftsstelle geht es uns in erster Linie darum, dass Sie zufriedene Genossenschafter und ebenso zufriedene Mieter sind. Die Kundenorientierung ist auch 2018 ein wichtiger Faktor. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind bestrebt, für Sie da zu sein.

Bei der abl wird in verschiedenen Quartieren gebaut. Die grösste Baustelle ist das Himmelrich. Imposant ist, wie diese Siedlung in die Höhe wächst. Sobald man sich für die Wohnungen bewerben kann, werden wir Sie informieren. Vor dem Abschluss steht die Weinbergli-Baustelle. Wie das Quartier zum Leben erwacht ist, bereitet grosse Freude. Eben erst gestartet ist die nächste Etappe im Maihof. Auf der baulichen Seite läuft alles reibungslos. Die Bernstrasse-Überbauung, die die abl gemeinsam mit der BG Matt erstellt, befindet sich in der Phase vor dem Gestaltungsplan. Wir rechnen damit, Ihnen dieses Projekt im Verlaufe dieses Jahres zur Urabstimmung vorlegen zu können. Für die Projekte auf dem ewl- und dem Industriestrasse-Areal werden derzeit die städtebaulichen Anforderungen bearbeitet, beurteilt und erarbeitet. Auf die Ideen der Wettbewerbsteilnehmer sind wir sehr gespannt.

Der laufende Betrieb der abl hat für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen trotz reger Bautätigkeit Priorität. Uns allen ist sehr wichtig, dass Sie sich in Ihren Wohnungen, in Ihrem Haus und in Ihrem Quartier wohl fühlen. Damit sich auch das soziokulturelle Umfeld günstig entwickelt, haben wir im vergangenen Jahr erste Vorarbeiten geleistet.

Sie spüren: Die abl steht am Anfang eines intensiven und interessanten Jahres und entwickelt sich gemäss ihren Leitsätzen weiter. Das ist für Sie und die abl wichtig und begrüssenswert für alle, denen die abl am Herzen liegt. Ihnen allen wünsche ich ein glückliches Jahr. Mögen Ihre Wünsche 2018 in Erfüllung gehen. ■



Die abl will auch kommenden Generationen attraktive Wohnungen samt ebensolchen Aussenräumen wie hier im Weinbergli anbieten.

Martin Buob, Foto Stefano Schröter

## WOHIN DIE REISE GEHT

Für die abl darf – auch aus Sicht des Budgets – mit einem guten Geschäftsjahr 2018 gerechnet werden. Stossrichtungen und Massnahmen sind definiert.

Basierend auf den sieben Leitsätzen wurde die Strategie für die abl erarbeitet und verabschiedet. Gemäss diesen Grundlagen definierten der Vorstand und die Geschäftsleitung im vergangenen November die Ziele und die Planung für das Jahr 2018. Strategische Stossrichtungen und Massnahmen wurden herausgeschält. Einige zentrale Schwerpunkte seien hier herausgepickt:

### Kundenorientierung und Kundenfreundlichkeit

Wir sind von der Kundenfreundlichkeit unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen überzeugt. Trotzdem wollen

wir uns in diesem Punkt weiterentwickeln. Wir werden 2018 versuchen, herauszufinden, wo und wie wir dies tun können. Sie als unsere Kundinnen und Kunden sind unsere allerwichtigsten Partnerinnen und Partner.

### Wohnraum

Die abl bietet zahlreiche Wohnungen sehr preiswert an. Daran wollen wir festhalten. Wir wollen sicher sein, dass wir in Zukunft den richtigen Wohnraum zu fairen Preisen anbieten können. Dabei spielen die Wohnungsgrössen bezogen auf die Anzahl Zimmer und die Gesamtfläche der Wohnung eine Rolle. Auch der Mix in einer Siedlung ist wichtig. Wir wollen die notwendigen

Vorarbeiten leisten, damit das Angebot der abl auch künftig von möglichst vielen Mitgliedern der Genossenschaft genutzt werden kann.

#### **Genossenschaftskultur**

Für 2018 gilt es, die Grundlagenarbeiten bezüglich des Genossenschaftskulturfonds abzuschliessen und in die Umsetzung zu gehen. Dazu gehören Konzeption und Methodik des «Lebens in der Genossenschaft abl».

#### **Finanzielles Kapital**

Damit die abl ihren Betrieb gewährleisten und neue Projekte realisieren kann, muss die finanzielle Basis stimmen. Das Genossenschaftskapital und die Mittel der Depositenkasse stehen dabei an erster Stelle. Das aktuelle und das künftig erweiterte Immobilienportfolio braucht einiges an Fremdkapital. Wir müssen dafür sorgen, dass dieses Kapital möglichst günstig und fristgerecht verfügbar ist. Wir werden die Kapitalisierung gründlich überprüfen und die notwendigen Massnahmen einleiten, um über das «beste Kapital» zu verfügen.

#### **Kostenmiete**

Die Kostenmiete ist ein wichtiges Element der abl-Mieten. Die meisten Mieter und Mieterinnen sehen dies so und sind froh, dass die abl günstige Mieten anbieten kann. Die abl hat ein Projekt gestartet, um die Kostenmiete zu überprüfen und möglichst genau zu definieren. Die Geschäftsstelle wird dem Vorstand die Analyse präsentieren und möglicherweise Änderungen in der Anwendung der Kostenmiete beantragen.

#### **Immobilienportfolio**

Die abl hat mit ihren über 2'000 Wohnungen in verschiedenen Siedlungen ein beachtliches Portfolio, das von der Geschäftsstelle aktiv gesteuert wird. Einen Verkauf von Liegenschaften schliessen wir dabei aus. Der sorgfältige Umgang mit den finanziellen Mitteln erfordert eine strategische Planung des Portfolios. Wohnungen zu guten Preisen sollen angeboten werden können, die Wohnungen sollen in den richtigen Grössen vorhanden und der Unterhalt soll nachhaltig sein. Diese Anforderungen setzen eine aktive Steuerung des Immobilienportfolios voraus. Deshalb sollen mit dem Einsatz eines Immobilienportfolio-Tools weitere Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

#### **Bauprojekte**

Die wichtigsten Eckdaten der aktuellen Bauprojekte sind:

Himmelrich	Bauausführung (Bezug erste Etappe 2019)
Weinbergli	Abschluss im ersten Semester 2018
Maihof	Erste Etappe Sanierung und Erweiterung gemäss Plan in Ausführung
Bernstrasse	Gestaltungsplan und Baubewilligung, Urabstimmung geplant im Spätherbst
Industriestrasse	Gesamtleistungsstudie und Wettbewerb
ewl-Areal	Gesamtleistungsstudie und Wettbewerb

## AUSBALANCIERTER VORANSCHLAG

Das Budget 2018 kann nur bedingt mit den vergangenen Budgets verglichen werden, da die Darstellung an die neue Rechnungsregelung angepasst wurde.

Der Verlauf und das Ergebnis des Jahres 2017 sowie die notwendigen Veränderungen und Projekte prägen das Budget 2018. Bedeutend war 2017 auch die Umstellung der Abschreibungsart auf die lineare Variante unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Die Ertragsseite ist eine Fortschreibung der Vergangenheit. Die Mietzinseinnahmen werden 2018 in etwa im Ausmass 2017 erwartet. Hier ergeben sich ab 2019 Veränderungen, weil dazumal beispielsweise das neue Himmelrich Mieteinnahmen generiert.

Auf der Aufwandseite bewegt sich der allgemeine Unterhalt der Liegenschaften ungefähr im Rahmen der Vorjahre. Der Personalaufwand ist etwas tiefer veranschlagt, weil es 2017 aussergewöhnliche Aufwände gab. Der Finanzaufwand wird sich wegen diverser Massnahmen erfreulicherweise reduzieren. Dabei kommt der abl ihre risikolose und sichere Stellung zugute. Der Aufwand für die Abschreibung ist eine Fortschreibung der linearen Variante, die 2017 eingeführt worden war. Der Erneuerungsfonds wurde erhöht.

	Budget 2018	Budget 2017
	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	30'630'000	30'270'000
Leerstand/Mietzinsverlust	-525'000	-500'000
Übriger Ertrag	202'000	40'000
<b>Nettoerlös aus Leistungen</b>	<b>30'307'000</b>	<b>29'810'000</b>
Aufwand Liegenschaften	-10'986'300	-10'891'820
Personalaufwand	-4'869'500	-5'082'180
Verwaltung	-1'674'800	-1'576'000
Fahrzeug- und Maschinenaufwand	-58'200	0
<b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b>	<b>12'718'200</b>	<b>12'260'000</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-7'202'500	-5'725'000
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>5'515'700</b>	<b>6'535'000</b>
Finanzergebnis	-3'670'700	-4'423'000
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1'845'000</b>	<b>2'112'000</b>
Steuern	-308'000	-383'000
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1'537'000</b>	<b>1'729'000</b>

Hinweis: die Budgetpositionen 2017 wurden entsprechend neuer Rechnungslegung angepasst.

Sandra Baumeler, Schemata und Plan Huser & Kaufmann AG, Fotos Stefano Schröter und zvg Hoval

# MUTTER ERDE SPENDET ENERGIE

Die Wärmeversorgung der Siedlung Obermaihof funktioniert dereinst mit der Nutzung erneuerbarer Energien. Das ausgeklügelte System von Wärmepumpen und Sonnenkollektoren sorgt ausserdem für eine Premiere in der abl-Geschichte.

«Die abl gestaltet die Zukunft nachhaltig»: So lautet einer der sieben Leitsätze. Dazu gehört auch die Ökologie. Umweltbewusstsein, ein sorgsamer Umgang mit den Ressourcen, Nutzung der technischen Fortschritte – einige Stichworte, die die abl-Verantwortlichen auf ihrem Weg in Richtung einer energieeffizienten Gesellschaft beschäftigen, nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Sanierungen.

Die Siedlung Obermaihof wird derzeit gesamt-erneuert, und es entstehen Ersatzneubauten. Das Projekt «Regatta» sieht eine Gliederung der Siedlung mit sanierten und neu gebauten Gebäuden vor. Noch wird die Siedlung wärmetechnisch hauptsächlich mit Erdgas versorgt, einem fossilen, nichterneuerbaren Brennstoff wie Erdöl und Kohle. Damit ist bald Schluss. Die abl setzt im Obermaihof auf Erdwärme und Solarenergie, beides erneuerbare Energien. Sie lässt deswegen Wärmepumpen und thermische Sonnenkollektoren installieren.

### Wärme aus der Tiefe

Erdwärme ist in der Erdkruste gespeicherte Wärme. Diese thermische Energie kann der Erde entzogen und genutzt werden. Dazu braucht es sogenannte Erdsonden, die in den Boden getrieben werden und die Wärmepumpen speisen (vgl. Schemata S. 8, 9). Nebenbei: Nicht zu verwechseln mit solchen Geothermieprojekten wie beispielsweise in Basel, wo Bohrungen in sehr grosser Tiefe Erd- und Nachbeben verursachten.

Im Obermaihof werden ab kommendem Frühling gemäss den entsprechenden Bauetappen rund 120 solcher Erdsonden gesetzt, was vereinfacht gesagt vier Rohre sind (zweimal Vor- und Rücklauf). Diese werden mit einer zementähnlichen Spezialmasse im Bohrloch fixiert. Die Sonden haben alle zusammenge-

zählt eine Länge von zirka 30 Kilometern. Die Bohrtiefe jeder Sonde liegt bei ungefähr 250 Metern, was schweres Gerät erfordert. Die Setzung der Erdsonden im topografisch anspruchsvollen Gelände ist entsprechend aufwändig, braucht es doch dazu unter anderem eine 20 Tonnen schwere Spezialmaschine. Die 120 Erdsonden werden an 19 Wärmepumpenanlagen angeschlossen.

### Premiere dank Zusammenspiel

Der Einsatz von Wärmepumpen ist umweltschonend. Im Durchschnitt rechnen die Fachleute für den Betrieb einer Wärmepumpe mit einem Drittel elektrischer Energie – eine Wärmepumpe kommt nicht ohne Strom aus – und mit zwei Dritteln erneuerbarer Energie. Grundsätzlich wird die durch Wärmepumpen gewonnene Energie zur Raumheizung und fürs Warmwasser genutzt.

Auch wenn Erdwärme zu den erneuerbaren Energien gezählt wird: So ganz richtig ist das nicht. Wird dem Boden über längere Zeit hinweg Wärme entzogen, kann sich das Erdreich auskühlen, was wiederum die Leistung der Wärmepumpen mindert. Um das zu vermeiden, beschreitet die abl im Obermaihof neue Pfade. Während des Sommerbetriebs wird überschüssige Wärme von den Sonnenkollektoren über einen Wärmetauscher und über die Erdsonden dem Erdreich zurückgegeben, quasi ein umgekehrter Kreislauf von oben nach unten. Die Sonden bringen so Wärme ins Erdreich, die dort wiederum gespeichert und im Winter genutzt werden kann. Mit diesem Verfahren wird die unerwünschte Auskühlung verhindert. Diese Regeneration des Erdreichs samt dem ausgeklügelten System des Zusammenspiels von Sonnenkollektoren und Wärmepumpen stellen für die abl eine Premiere dar. Der eingangs zitierte Leitsatz wird somit zur Realität.



## Löchrig wie ein Käse

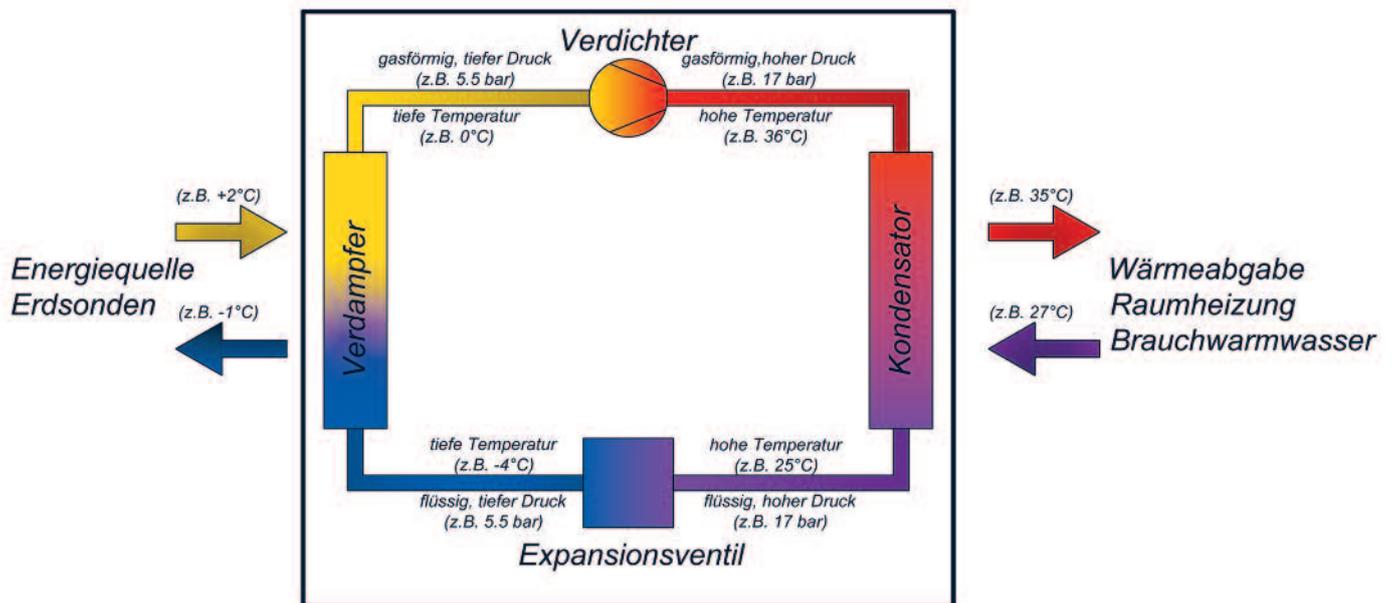
Im Frühling 2018 gehts los: In der Siedlung Obermaihof werden die rund 120 Erdsonden auf die Bautappen abgestimmt gebohrt (Punkte = Standorte). Dabei ist nicht zu vermeiden, dass das Gelände vorübergehend den Anschein eines Ackers haben wird. Während den Umgebungsarbeiten werden die Sonden freilich mit Erdrreich überdeckt, und es wird fast nichts mehr zu sehen sein. Als Zeuge der anspruchsvollen Bauarbeiten wird allenfalls da und dort noch ein Schachtdeckel sichtbar sein.



*In der Regel sind Wärmepumpen schlicht, einfach und unauffällig in einem Schrank «versteckt».*



*Die Kellergeschosse sind freigelegt, teilweise schon isoliert und mit Sickerleitungen versehen. Der Weg für die energetische Sanierung ist quasi geebnet.*



## Der Kreislauf einer Wärmepumpe

### Vom Verdampfer zum Verdichter

Die Erdwärme gelangt via Erdsonden in einen Wärmetauscher, den Verdampfer. Dort wird die Wärme auf ein flüssiges Kältemittel übertragen. Weil der Siedepunkt des Kältemittels sehr niedrig ist, erwärmt sich das Medium auffallend schnell und verdampft schon bei tiefen Temperaturen. Das nun gasförmige, erwärmte Kältemittel wird vom Verdichter angesaugt.

### Vom Verdichter zum Kondensator

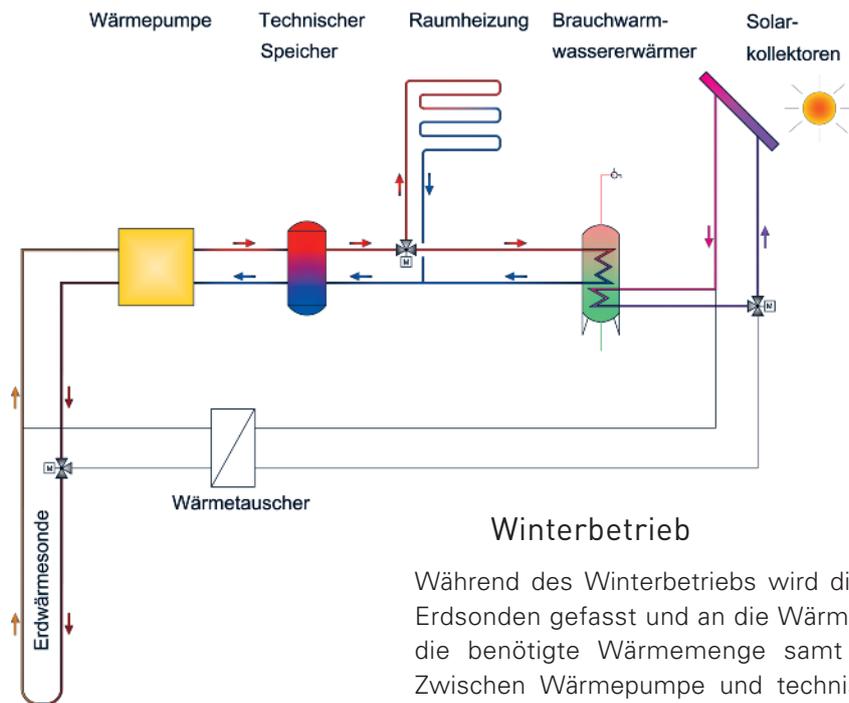
Im von Strom angetriebenen Verdichter wird das Medium komprimiert und zusätzlich stark erhitzt. Die Energiemenge nimmt stark zu.

### Vom Kondensator zum Expansionsventil

Die so erzeugte Wärme wird über einen zweiten Wärmetauscher geführt, den Kondensator. Dort wird die Wärme ans Heizsystem inklusive Warmwasseraufbereitung übertragen. Wegen der Abkühlung wird das Kältemittel wieder flüssig, steht aber noch immer unter hohem Druck.

### Vom Expansionsventil zum Verdampfer

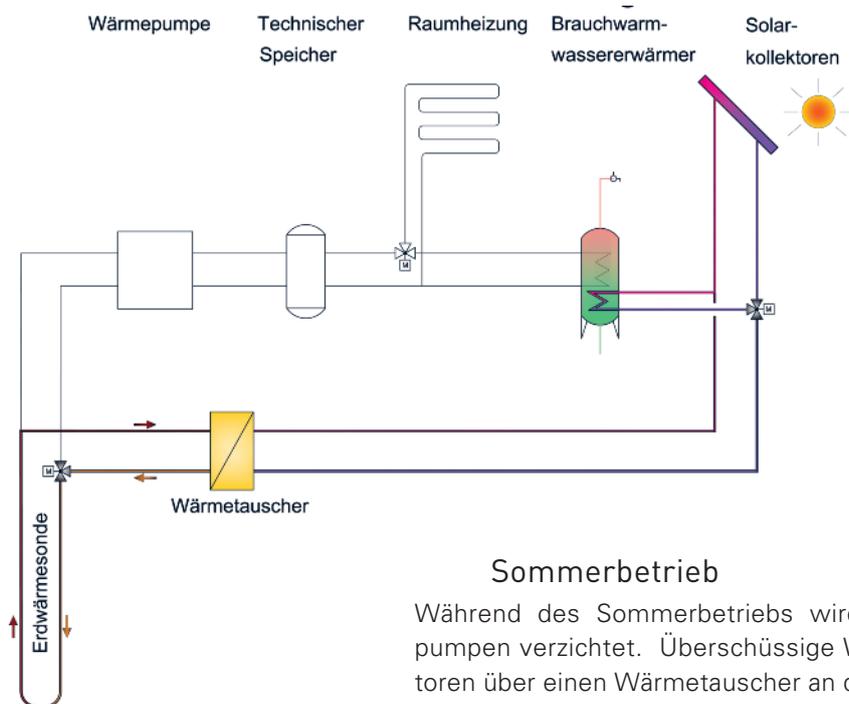
Das Medium strömt nun über das Expansionsventil. Das Kältemittel entspannt sich, und der Druck wird auf den Ursprungsdruck reduziert, was zur Folge hat, dass auch der Siedepunkt tiefer wird. Schliesslich wird das Medium zum Verdampfer geführt, und der Kreislauf beginnt von vorne.



### Winterbetrieb

Während des Winterbetriebs wird die Energie aus dem Erdreich durch Erdsonden gefasst und an die Wärmepumpe abgegeben. Diese erzeugt die benötigte Wärmemenge samt gewünschtem Temperaturniveau. Zwischen Wärmepumpe und technischem Speicher besteht der erste Kreislauf. Am technischen Speicher wird die Raumheizung und die Warmwasseraufbereitung angeschlossen.

Grundsätzlich funktioniert die Warmwasseraufbereitung über die Sonnenkollektoren auf den Obermaihof-Dächern. Ist die Leistung zu gering – Nebel, Bewölkung usw. – wird die Wärmepumpe zugeschaltet.



### Sommerbetrieb

Während des Sommerbetriebs wird wenn möglich auf die Wärmepumpen verzichtet. Überschüssige Wärme wird von den Sonnenkollektoren über einen Wärmetauscher an die Erdsonden abgegeben, quasi ein umgekehrter Kreislauf von oben nach unten (vgl. Artikel S. 6).

Judith Bachmann Hodel, Fotos zVg

## «GEMEINSAM GRÖßERES BEWIRKEN»

Die unlängst gegründete Energiegenossenschaft Luzern gestaltet in der Region die Energiewende mit. Um alternative Energien zu fördern und entsprechende Projekte umzusetzen, braucht es viele Genosschafter und Genosschafterinnen.

Wird Stefan Brücker gefragt, wieso Luzern eine Energiegenossenschaft braucht, folgt seine Antwort direkt und klar: «Die Genossenschaft ist die logische Antwort auf das politische Bekenntnis der Luzernerinnen und Luzerner zur 2000-Watt-Gesellschaft einerseits und zur Energiestrategie des Bundes andererseits», sagt Brücker, Vorstandsmitglied der im September 2017 gegründeten Energiegenossenschaft Luzern.

Dass die Energiewende uns alle angeht, ist für Brücker selbstverständlich. «Die Energieressourcen sind beschränkt, wir müssen handeln. Mit vielen kleinen Beiträgen können wir gemeinsam Grösseres bewirken und die Energiewende vorantreiben», ist Brücker überzeugt. Dabei gehe es nicht in erster Linie um Einschränkungen, sondern um Energieeffizienz und den bewussten Umgang mit der vorhandenen Energie.

### Mitdenken und mittun

Nun gilt es, die Luzernerinnen und Luzerner sowie Institutionen für die Energiegenossenschaft zu gewinnen. Mit deren Beitrag ist es dem Zusammenschluss erst möglich, Anlagen zur Produktion und Speicherung von erneuerbaren Energien zu realisieren und zu betreiben. Aktuell zählt die Genossenschaft etwa 50 Mitglieder. Viele mehr sollen es werden. Genosschafter werden kann jeder, der sich mit mindestens 1000 Franken beteiligt. Gedacht ist die Genossenschaft für alle, die

regional produzierte Energie fördern möchten. «Als Genosschafter kann sich jeder und jede persönlich einbringen, mitdenken und mittun. Eine breit abgestützte Basis ist uns wichtig», sagt Brücker.

Technisch und fachlich ist die Genossenschaft bereits gut aufgestellt. Allein die sieben Gründungsmitglieder haben allesamt grosse Erfahrung in der Berechnung, Planung und Realisierung von alternativen Energieproduktionsanlagen. Wichtig ist den Gründern nicht die Höhe der Rendite der Genossenschaft, sondern das Mitgestalten und Vorantreiben der Energiewende. Dass in Zeiten von Negativzinsen Energiegenossenschaften eine interessante Geldanlage sind, liegt auf der Hand.

### Strom für die Brambergturnhalle

Das erste Projekt hat die Genossenschaft ausgewählt. Im Frühjahr 2018 entsteht auf der Brambergturnhalle eine Fotovoltaikanlage. Diese soll 30'000 Kilowattstunden Strom produzieren. «Damit decken wir ohne Probleme den Strombedarf der Turnhalle. Den Rest speisen wir ins örtliche Stromnetz ein», sagt Brücker. Die Vergütung für den verkauften Strom erhält die Genossenschaft und realisiert damit neue Projekte.

Als Jugendprojekt organisiert, installiert die Energiegenossenschaft die Anlage gemeinsam mit Schülerinnen und Schülern der Kantonsschule Musegg. Un-



*Der Vorstand der Energiegenossenschaft Luzern engagiert sich für die Energiewende: Stefan Brücker, Stephan Roth, Christian Frank (Präsident), Franziska Schönborn, Andreas Ammann und Marc Weibel (v.l.).*

terstützt wird das Projekt neben der Stadt Luzern von der Alfred-Koechlin-Stiftung, die 20 Prozent der Investitionskosten der ersten Anlage übernimmt.

#### **Je mehr Kapital, desto mehr Projekte**

Wie schnell die zweite Anlage gebaut wird, hängt laut Brücker von den Genossenschaftern ab, denn bevor weitere Projekte umgesetzt werden können, braucht die Organisation neues Kapital. Interessante Objekte sind bereits in Aussicht: Objekte, bei denen mit einer Anlage ökologisch und kostengünstig Strom produziert werden kann. Interessierte sind eingeladen mitzutun und der Energiewende Schub zu verleihen.

Die abl ist übrigens nicht Mitglied der Energiegenossenschaft Luzern. Nicht, weil sie deren Anliegen nicht unterstützt, sondern weil sie in Sachen Energieeffizienz bereits selber in der richtigen Richtung auf dem Weg ist und entsprechend investiert (vgl. «Wärmepumpen für die Siedlung Obermaihof», S. 6). ■

### Unterstützung für die Energiegenossenschaft Luzern

Mit 1'000 Franken können Förderer und Unterstützerinnen der Energiewende Mitglieder der Energiegenossenschaft Luzern werden. Weitere Informationen zur Genossenschaft und zum ersten Projekt unter: [www.eg-luzern.ch](http://www.eg-luzern.ch)

# SUCHEN UND GEWINNEN

Die neue abl-Webseite ist seit einem Jahr online. Weil jeder erste Geburtstag etwas Besonderes ist, schenken wir Ihnen ein Rätsel. Mit etwas Glück gewinnen Sie Schönes und Nützliches.



bas. Was zeichnet eine gute Webseite aus? Der Besucher, die Besucherin findet auf Anhieb das, wonach er oder sie gerade sucht. Kein langes Herumklicken, keine umständlichen Bedienelemente, kein modischer Schnickschnack, keine überlangen Texte, verbunden mit endlosem Scrollen. Im Vordergrund stehen Benutzerfreundlichkeit und Service. So stand es geschrieben im abl-Magazin, Ausgabe Januar 2017.

Konnten die abl-Verantwortlichen diese Versprechen einlösen? Haben Sie in den vergangenen zwölf Monaten gesucht und hoffentlich gefunden? Wenn nicht, dann ist es höchste Zeit, sich auf der Webseite [abl.ch](http://abl.ch) umzuschauen und das eine oder andere nachzulesen. Zum ersten Geburtstag gilt es nämlich, die folgenden zehn Rätselfragen zu beantworten. Unter den Einsenderinnen und Einsendern mit den korrekten Antworten verlost die abl insgesamt zehn «Zwischenrich»-Bücher und Büro-Sets.

## Die Rätselfragen



1 Welche Nummer trägt der abl-Film in der Reihe «Zukunft ist immer» mit Emil?

2 Nennen Sie den abl-Leitsatz, der Ihnen am besten gefällt.



3 Den Geschäftsbericht welchen Jahres zieren Bananenschachteln?

4 Welchen Namen trägt das zwischengenutzte Ladenlokal an der Bernstrasse?



5 Wie viele Siedlungen gehören zur abl-Familie?

6 In welchem Jahr war die abl mit dem Raumwandler an der Luga vertreten?

7 Wie viele Genossenschaften sind in der Kooperation Industriestrasse zusammengeschlossen?

8 Wie hiess das Tier, das im Archiv der abl in der 90-jährigen Geschichte stöberte?



9 Wie viele Malerinnen sind bei der abl beschäftigt?

10 Hinter welcher abl-Liegenschaft ist ein Wattenmeer zu bestaunen?

Schreiben Sie ein E-Mail mit den Antworten oder fügen Sie sie gleich auf dieser Seite ein. Absender nicht vergessen, und dann mit dem Stichwort «Webseite» ab die Post per E-Mail: [b.zraggen@abl.ch](mailto:b.zraggen@abl.ch) oder per Brief an: allgemeine baugenossenschaft luzern, claridenstrasse 1, Postfach 2131, 6002 Luzern. Einsendeschluss: 31. Januar 2018.

Allgemeine Anregungen zur abl-Webseite nehmen Webmaster und Redaktion gerne entgegen, E-Mail: [b.zraggen@abl.ch](mailto:b.zraggen@abl.ch). Wir prüfen Ihre Anliegen und nehmen Korrekturwünsche ernst. Danke für Ihre Rückmeldungen und Ihr Wohlwollen.

## LEITBILD LEITET DEN FÜNFERKLUB

Die Kooperation Industriestrasse hat sich ein Leitbild gegeben. Die fünf Baugenossenschaften wollen gerade ihre Unterschiedlichkeiten nutzen.

bas. Fünf Luzerner Baugenossenschaften, darunter die abl, werden das Industriestrasse-Areal überbauen und bespielen. Die Verantwortlichen dieses Fünferklubs (siehe Kasten) sind in der Kooperation Industriestrasse Luzern vereint. Zu behaupten, es würden unterschiedliche Kulturen aufeinanderprallen, dürfte übertrieben sein. Dennoch: Jede der beteiligten Genossenschaften hat ihre Geschichte und tickt anders.

Im vergangenen November wurde von den Zuständigen ein Leitbild mit sechs Schwerpunkten verabschiedet. Kurz und knapp, auf einer A4-Seite präzise formuliert, und: «Hinter jedem Satz steckt ein Projekt», sagt die Geschäftsleiterin der Kooperation, Edina Kurjakovic. Das sind die sechs Schwerpunkte des Leitbilds:

- Die Kooperation ist zukunftsweisend.
- Die Kooperation schafft vielseitigen Raum.
- Die Kooperation fördert Identität.
- Die Kooperation ist überzeugt von den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft.
- Die Kooperation lebt soziale Nachhaltigkeit.
- Die Kooperation lebt den Dialog.

Das Ungleiche der fünf Genossenschaften wird gleich zu Beginn des Leitbilds positiv erwähnt: «Wir schätzen und nutzen die Unterschiedlichkeiten der Genossenschaften.» Das Projekt Industriestrasse soll zur Entwicklung der «Genossenschaftsbewegung und zu einer lebendigen Stadt» beitragen. Auf dem Areal werde gemeinnütziger Wohn-, Arbeits- und Kulturraum geschaffen, der «dank seiner Diversität auf das Quartier belebend wirkt».

Festgeschrieben im Leitbild ist ebenso, dass die Siedlung autoarm sein wird und Anreize für ein umweltbewusstes Konsum- und Mobilitätsverhalten geboten werden. Neben der Nachhaltigkeit ist auch der Dialog ein wichtiges Thema. Die Kooperation will den Gedankenaustausch mit der Nachbarschaft, den beteiligten Genossenschaften sowie mit privaten Partnern und jenen der öffentlichen Hand fördern. ■

### Die Kooperation Industriestrasse Luzern

Diese fünf Stadtluzerner Wohnbaugenossenschaften setzen ihre Pläne fürs Areal Industriestrasse um: Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse Luzern (GWI), Wohnwerk Luzern, Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern (LBG), Wogeno Luzern und abl. Sie haben sich zur Kooperation Industriestrasse Luzern zusammenschlossen und sind Baurechtsnehmer der Stadt Luzern.

Mehr Infos auf der Kooperation-Webseite, inklusive Leitbild im Wortlaut:  
[www.kooperation-industriestrasse.ch](http://www.kooperation-industriestrasse.ch)



*Pia Fassbind setzt mit ein paar natürlichen Farbtupfern Akzente im neuen Veranstaltungsraum.*

Janine Rebosura, Foto Philipp Schmidli

## HEUBÜHNE WIRD ZUM «STALL MODULABLE»

Wo einst Kinder im Stroh schliefen, stehen heute namhafte Künstler auf der Bühne. Mit dem Umbau der ehemaligen Heubühne erhält Luzern einen vielseitig nutzbaren Veranstaltungsraum.

Ob Theateraufführung, Konzert, Schulung, Firmenanlass oder Apéro: «Bei der Gestaltung des Raumes legten wir grossen Wert auf möglichst flexible Nutzungsmöglichkeiten», sagt Pia Fassbind, Leiterin des Kulturhofs Hinter Musegg. «Stall Modulable» nennt sie ihre Heubühne darum auch schmunzelnd.

Der Ausbau der Heubühne ist die letzte Bauetappe einer umfassenden Sanierung des Hofes. Ganz in hellem Holz gehalten bietet der Veranstaltungsraum bis zu 120 Personen Platz. Der neue Anbau mit Foyer und Lounge lädt zum Verweilen und Geniessen ein. Heubühne, Hofbeiz und Hofladen ergeben zusammen ein stimmiges Gesamtpaket. Besonders stolz ist Pia Fassbind auf das nachhaltige Konzept: «Wir bieten Arbeitsplätze für soziale Institutionen und pflegen langfristige Partnerschaften mit unseren regionalen Partnern. Das ist uns wichtig.»

### Startschuss geglückt

Pedro Lenz und die Formation Pflanzplätz weihten vergangenen September die Heubühne vor ausverkauftem Haus feierlich ein. Am Tag der offenen Heubühne belebten über 500 Besucherinnen und Besucher den Hof. Das Team der Hinter Musegg legte sich mächtig ins Zeug und verwöhnte die Gäste mit kulinarischen Köstlichkeiten, Musik, Theater und exklusivem Blick hinter die Kulissen. «Der Auftakt ist gelungen», sagt Pia Fassbind. «Und wir freuen uns auf die Fortsetzung.» Seither bereichern Konzerte, Theateraufführungen und Lesungen das kulturelle Angebot in Luzern.

### Zum Vormerken

Simon Enzler, Primatsphäre: Samstag, 3. Februar 2018, 19.30 Uhr, Eintritt CHF 35.

Franz Hohler, Tiergeschichten: Mittwoch, 21. Februar 2018, 17 Uhr,  
Eintritt Erwachsene CHF 30, Eintritt Kinder CHF 15.

Reservieren auf der Webseite [hinter-musegg.ch/kalender](http://hinter-musegg.ch/kalender). Und: Newsletter abonnieren und immer wissen, was los ist auf dem Kulturhof.

### Tickets gewinnen

Der Kulturhof Hinter Musegg verlost zweimal zwei Tickets für eine Veranstaltung nach Wahl. Schreiben Sie ein E-Mail oder eine Postkarte mit Ihrer Adresse und dem Stichwort «Heubühne» an [kultur@abl.ch](mailto:kultur@abl.ch) oder an allgemeine baugenossenschaft luzern, Claridenstrasse 1, Postfach 2131, 6002 Luzern.  
Einsendeschluss: Mittwoch, 31. Januar 2018

Marlise Egger Andermatt

## KANDIDATUR FÜR EIN ENGAGEMENT IM VORSTAND?

Im Vorstand der abl sind zwei Sitze neu zu besetzen. Für die Ressorts Recht und Wohnen/Immobilien/Wirtschaft werden sachverständige und erfahrene Persönlichkeiten gesucht.

Auf die Generalversammlung im Mai 2018 hin treten zwei sehr erfahrene, kompetente und engagierte Fachleute zurück: Daniel Vonesch, Rechtsanwalt und Mediator, sowie Hans-Urs Baumann, Kantonsbaumeister, geben ihre Mandate nach 18 und neun Jahren ab. Der Vorstand hat sich freiwillig eine ungefähre Amtsdauer von neun bis zwölf Jahren für das Engagement gesetzt, um eine gute Balance zwischen Erfahrung und Erneuerung zu ermöglichen. Zudem hält der Vorstand an der Praxis fest, das Gremium grundsätzlich mit Fachleuten in den jeweiligen Ressorts zu besetzen, die als Generalistinnen und Generalisten ebenso eine übergeordnete Perspektive einnehmen können. Die Herausforderungen der stark gewachsenen abl verlangen nicht nur ein generelles strategisches Verständnis, sondern auch Fachwissen in den Bereichen Architektur/Entwicklung/Bau, Wohnen/Immobilien/Wirtschaft, Recht, Finanzen/Ressourcen sowie Kommunikation/Soziales/Genossenschaftskultur.

Nun werden für die Ressorts Wohnen/Immobilien/Wirtschaft sowie Recht zwei neue engagierte Fachleute gesucht.

### Allgemeines Profil

Zum allgemeinen Profil eines Vorstandsmitglieds gehören der Blick auf die Entwicklung der Gesamtorganisation, strategisches Denken, ausgeprägtes Interesse für den gemeinnützigen Wohnungsbau und die Affinität für das Genossenschaftswesen. Das setzt eine gesellschaftlich offene Haltung im Sinne des Leitbilds der abl voraus. Von Vorteil ist das Verständnis der lokalen und regionalen politischen Prozesse sowie die Bereitschaft, in diesem Umfeld für die Interessen der abl einzutreten. Sozialkompetenz und Teamfähigkeit sind weitere Faktoren, die für die Zusammenarbeit im Vorstand

sehr wichtig sind. Frau und Mann sind für die Nachfolge willkommen. Was zählt, ist eine breite Erfahrung, weshalb sich diese Ausschreibung eher an Personen ab 35 Jahren richtet.

### Nachfolge Ressort Recht

Als Nachfolgerin oder Nachfolger von Daniel Vonesch suchen wir eine Persönlichkeit, die eine Ausbildung als Jurist/Juristin hat und zudem idealerweise eine Weiterbildung in Mediation ausweisen kann. Von Vorteil sind Erfahrungen im Umgang mit rechtlichen Fragen aus den Gebieten Mietrecht, Genossenschaftsrecht und Baurecht.

### Nachfolge Ressort Wohnen/Immobilien/Wirtschaft

Als Nachfolgerin/Nachfolger von Hans-Urs Baumann sehen wir eine Persönlichkeit aus dem Bereich des Immobilien-Managements, die in der Lage ist, ein Immobilienportfolio zu beurteilen und dessen Entwicklung unter dem speziellen Aspekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus mitzuprägen. Es sind die Kompetenzen für das Management über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien gesucht, ebenso Marktkenntnis und Architekturverständnis.

### Vorgehen Kandidatur

Interessierte für die Nachfolge im Vorstand in den erwähnten Ressorts melden ihre Kandidatur bis 15. Februar 2018 an und reichen ihr Bewerbungsdossier mit Motivation, Lebenslauf und beruflichem Hintergrund bitte ein bei:

Ruedi Meier, Präsident abl  
Claridenstrasse 1, Postfach 2131  
6002 Luzern  
oder per E-Mail: r.meier@abl.ch

Der Vorstand wird aus der Reihe der Bewerberinnen und Bewerber je einen Wahlvorschlag zuhanden der Generalversammlung machen. Die neuen Vorstandsmitglieder werden an der GV vom 14. Mai 2018 gewählt.

## E-Mail-Benachrichtigung bei der Wohnungsvergabe

Mit der Umstellung auf unsere neue Webseite *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 Spamordner) regelmässig zu prüfen.

### PER 1. MÄRZ 2018

- 1 3-ZIMMER-WOHNUNG** – BERNSTRASSE 62, LUZERN  
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 549 plus CHF 241 NK  
Mietbeginn früher möglich  
befristeter Mietvertrag bis 31.1.2019
- 2 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 7, KRIENS  
1. Obergeschoss West, Netto-Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'351 plus CHF 170 NK
- 3 4-ZIMMER-WOHNUNG** – BERNSTRASSE 78, LUZERN  
2. Obergeschoss, Netto-Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 927 plus CHF 180 NK  
befristeter Mietvertrag bis 31.1.2019
- 4 4.5-ZIMMER-MAISONNETTEWHG.** – WEINBERGLISTR. 29, LUZERN  
Erdgeschoss, Netto-Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'355 plus CHF 190 NK, inkl. Lift  
mit Sitzplatz, zusätzliche Nasszelle, eigener Waschturm

### PER 1. APRIL 2018

- 5 3-ZIMMER-WOHNUNG** – BERNSTRASSE 45, LUZERN  
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 570 plus CHF 230 NK
- 6 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 9, LUZERN  
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 667 plus CHF 200 NK  
Mietbeginn früher möglich  
befristeter Mietvertrag bis 31.1.2020
- 7 3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 1, LUZERN  
5. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 716 plus CHF 180 NK, inkl. Lift  
befristeter Mietvertrag bis 31.7.2019
- 8 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LUZERN  
6. Obergeschoss Mitte, Netto-Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'092 plus CHF 230 NK, inkl. Lift
- 9 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 31, LUZERN  
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'030 plus CHF 170 NK, inkl. Lift  
zusätzliche Nasszelle

## PER 1. APRIL 2018

- 10 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 6, LUZERN  
5. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 69 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'187 plus CHF 180 NK, inkl. Lift
- 11 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – EIGERWEG 11, LUZERN  
2. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 86 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'330 plus CHF 190 NK
- 12 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 15, KRIENS  
1. Obergeschoss Ost, Netto-Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'624 plus CHF 190 NK  
zusätzliche Nasszelle

## PER 1. MAI 2018

- 13 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENHÖHE 10, LUZERN  
3. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'238 plus CHF 180 NK

## BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 24. Januar 2018**, 16.30 Uhr online unter [meine.abl.ch](http://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](http://www.abl.ch) heruntergeladen werden. Bitte lesen Sie die Fragen aufmerksam durch und füllen Sie die Anmeldung vollständig und gut leserlich aus. Vielen Dank!

## Generalversammlung 2018

Gemäss Art. 25, Abs. 4 der abl-Statuten teilen wir Ihnen mit, dass die nächste **ordentliche Generalversammlung** am **Montag, 14. Mai 2018** im Luzerner Saal des KKL stattfindet. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich eingeladen, daran teilzunehmen. Der Vorstand unterbreitet Ihnen in der April-Ausgabe des abl-Magazins die ausführliche Traktandenliste und notwendigen Detailinformationen.

**Anträge** aus den Reihen der Mitglieder, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen (Artikel 24 a – q der Statuten), sind spätestens bis **Montag, 2. April 2018** zuhanden des Vorstands schriftlich einzureichen (Artikel 25, Abs. 4 der Statuten).

## 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 SENIOREN

Mittwoch, 21.2.2018, 14 Uhr  
Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

WANDERN  
Leitung: Sophie Marty  
041 210 77 44

## FAMILIÄRES

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

**Anna-Maria Herger**, Weinberglistrasse 35, im 82. Lebensjahr

**Emma Will**, vormals Narzissenweg 1, im 92. Lebensjahr

**Ruth Vasconi**, vormals Gebeneggweg 12, im 90. Lebensjahr

**Fredy Zingg**, Anna-Neumann-Gasse 10, im 72. Lebensjahr

**Madelaine Küttel**, Spannortstrasse 6, im 89. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

## SCHALTER- UND BÜRO- ÖFFNUNGSZEITEN

Am Schmutzigen Donnerstag, 8. Februar und  
am Güdismontag, 12. Februar

bleiben unsere Büros den ganzen Tag geschlossen  
und das Telefon unbeantwortet.

Wir danken für Ihr Verständnis und wünschen rüdig  
schöne Fasnachtstage!

## LEBEN UND WOHNEN IM JANUAR

Tino Küng



*Stürmisch war er, der Jahresanfang 2018. Eines der wenigen Wesen, die ihre Freude daran fanden, war das frisch gewählte Tier des Jahres: Das Hermelin behändigte sich flugs seiner Artgenossen aus älteren Zeiten, die heute aus verschiedenen Gründen aus dem öffentlichen Bild verschwanden ...*

# abl<sup>®</sup> magazin

## IMPRESSUM

### Gruppe Kommunikation abl; Redaktion

Sandra Baumeler (bas), Martin Buob (mb),  
Tino Küng (tk), Benno Zraggen (bz)

### Weitere Textbeiträge von

Judith Bachmann Hodel, freie Texterin;  
Marlise Egger Andermatt, Vorstand abl;  
Janine Rebosura, Scharfsinn

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

7'500 Exemplare



### 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

Postkonto: 60-1017-1

### Depositenkasse abl

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

Telefon: 041 227 29 39

Postkonto: 60-3666-8

### 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

Das abl-magazin erscheint monatlich.

Redaktionsschluss der nächsten Ausgabe: 30. Januar 2018