

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 12 · Dezember 2012 · 85. Jahrgang



Auch Advent 2012 im Himmelrich 3 – der Vorahnung auf grosse Veränderungen einen grossen Schritt nähergekommen ...

IN DIESER AUSGABE

Grosse Pläne im Maihof	3	Wohnungsmarkt	16
Neubauen in der Bernstrasse	6	Varia	18
Hinter die alte Türe geguckt	10	Bärenzeitungsente	19

IN EIGENER SACHE – DIE ZEIT GENIESSEN

Bruno Koch, Geschäftsleiter abl



Einmal mehr ist es so weit, ein Jahr geht seinem Ende entgegen. Schon wieder, hört man oft. Erst war doch noch dies, kaum vorbei das – Monate fühlen sich rückblickend an wie nur Wochen. Das Tempo, in dem die Zeit vergehe, sei atemberaubend, hat mir letzt-hin jemand gesagt. Ein kurzes Gespräch wars nur, vielleicht fünf Minuten. Diese wenigen Minuten reichten aber aus, dass mein Gegenüber dreimal sein Smartphone zücken konnte. Wohl um nach-zuprüfen, ob nicht irgendeine wichtige Nachricht eingegangen sei. Ein Getriebener und wahrscheinlich omnipräsent.

Mögen Sie sich noch erinnern? Einen Brief schreiben, die «we-der A- noch B-Post-Marke» aufkleben und ab damit zum Brief-kasten. Dann einfach nur die Antwort abwarten, was Tage dauerte oder gar Wochen? Oder wie oft wir nicht erreichbar waren, nicht im Auto, nicht in der Beiz, nicht auf der Strasse? Ich verklemme mir jetzt den Spruch von der guten, alten Zeit.

Seneca war ein Philosoph und Dramatiker und lebte in den Jahren kurz nach Christi Geburt um Rom. Wie er das wohl gemeint hat, als er sagte, es sei nicht zu wenig Zeit, die wir hätten, sondern es sei zu viel Zeit, die wir nicht nutzten?

Apropos Christi Geburt – immerhin führt Weihnachten auch zwei-tausend Jahre später noch dazu, dass, egal, ob und was wir glau-ben, viele Teile unserer Bevölkerung das Besinnliche in diesen Tagen und Wochen sehr zu schätzen wissen. Wir nehmen uns Zeit für Familie und Freunde, ohne Hektik und Stress und hoffentlich frei von den alltäglichen Erschwernissen.

So wünsche ich Ihnen im Namen aller Gremien und Angestellten der abl denn auch von Herzen frohe Festtage und alles Gute zum Jahreswechsel. Und denken Sie daran, die Zeit vergeht unwieder-bringlich, wir sollten sie auch geniessen. ■

Foto Titelseite Stefano Schröter;
diese Seite Franca Pedrazzetti

MAIHOF: DIE VERDICHTUNG BRINGT FAST VIERZIG NEUE WOHNUNGEN

René Regenass

Ab 2016 bis 2022 wird die in der schwierigen Nachkriegszeit (1946 bis 48) gebaute Siedlung im Obermaihof mit Erneuerungen, Anbauten und Ersatzneubauten umfangreich saniert und deren Wohnungen für die nächsten Generationen fit gemacht. Mitte November 2012 ist die jetzige Mieterschaft an einer Versammlung über das geplante Bauvorhaben informiert worden. Das Wohnungsangebot kann dabei von aktuell 138 auf zirka 176 Wohnungen erweitert werden.

Die von der Schärli Architekten AG ausgearbeitete Machbarkeitsstudie spricht von der «Entwicklung der abl-Siedlung Obermaihof». Ist das jetzt der neue Ausdruck für «Renovation und Erneuerung»? wollten wir vom Leiter Bau der abl, Peter Bucher, wissen. «Das Wort Entwicklung ist zukunftsbezogen. Die Maihofsiedlung soll auf die Bedürfnisse der Zukunft ausgerichtet werden.» Zu diesen Bedürfnissen zählt, neben zeitgemäsem Wohnungsbau, auch die Verdichtung und die sinnvolle Nutzung des brachliegenden Baulandes, das der abl gehört. Das Wort Entwicklung ist auch umfassender. Es geht im Maihof um Sanierung, um Sanierungen mit Anbauten und um Ersatzneubauten.

Die in der Machbarkeitsstudie genannten Ziele zeigen, was die abl im Maihof will und was die Architekten daraus folgern. Es geht um die Sicherung der Bausubstanz, um eine verträgliche Verdichtung, um ein zeitgemäßes Angebot von Wohnraum, um altersgerechte Wohnungen für Jung und Alt, um eine familienfreundliche Siedlung mit Erholungsraum, um die Verbesserung der Energieeffizienz und um eine attraktive Umgebungsgestaltung. Peter Bucher verdeutlicht: «Die Maihofhäuser sind vor 60 bis 70 Jahren erbaut worden. Und seit 1971 sind keine umfassenden Erneuerungen mehr vorgenommen worden. In der Maihofmatte 10–16 geht es darum, neben einer umfassenden Sanierung auch die Infrastruktur für Versorgung und Entsorgung sowie die Ge-

bäudehülle mit neuen Balkonen auf einen Standard zu bringen, der für die nächsten dreissig, vierzig Jahre genügt. Dies gilt auch für die Wohnhäuser Maihofhalde 11–21 und Maihofmatte 18 und 20. Hier wird mit Anbauten, neben den Balkonen, zusätzlich noch die Wohnfläche vergrössert. Zur Sicherung der Bausubstanz gehören auch Abklärungen in Richtung Erdbebensicherheit. Das sind zum Teil neue Bestimmungen, gesetzliche Grundlagen, die wir im Auge behalten müssen. Es braucht Abklärungen durch einen Ingenieur. Einfache Korrekturen sind zwingend zu machen, wobei auch hier die Verhältnismässigkeit gewichtet wird.»

Neun Wohnhäuser werden abgerissen, acht viergeschossige neu gebaut

Mit der Nutzung des brachliegenden Baulandes ist jene Fläche gemeint, die sich über den heutigen oberen Maihofhaldehäusern bis zum Wald erstreckt. Die bestehenden Wohnhäuser an der Maihofhalde 7 und 9 und 10 bis 30 werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt, mit vorwiegend 3- bis 4½-Zimmer-Wohnungen mit grossen Terrassen und Liftanschluss. «Neben den erwähnten Anbauten ist dies die angestrebte Verdichtung, die jedoch in einem verträglichen Rahmen geschehen soll», betont Peter Bucher. Die gesetzliche Grundlage, die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) würde eine noch stärkere Verdichtung erlauben. Letztlich gehe es aber doch darum, eine gute und attraktive Wohnqualität gewährleisten



zu können. «Ich würde dort auch wohnen wollen – das ist eigentlich meine Sicht für das verdichtete Bauen», sagt Peter Bucher.

Besonderes Gewicht wird in der Machbarkeitsstudie zudem auf Grünflächen gelegt, und dies trotz der angestrebten Verdichtung. Die Maihofhalde soll zur autofreien Wohnstrasse werden, zur Begegnungszone mit attraktiven Spiel- und Erholungsräumen. Notfallfahrzeuge und Zügelwagen sind vom Fahrverbot selbstverständlich nicht betroffen. Wenn der Kindergarten auch zukünftig an der Maihofhalde 7 bleiben würde, hätte er gleich den Spielplatz in der Nähe.

Wo liegt das Schwergewicht bei den baulichen Erneuerungen? Peter Bucher: «Der Wohnungsmix sollte erhalten und, wo nötig und möglich, sinnvoll ausgebaut werden. Dies mit 2- bis

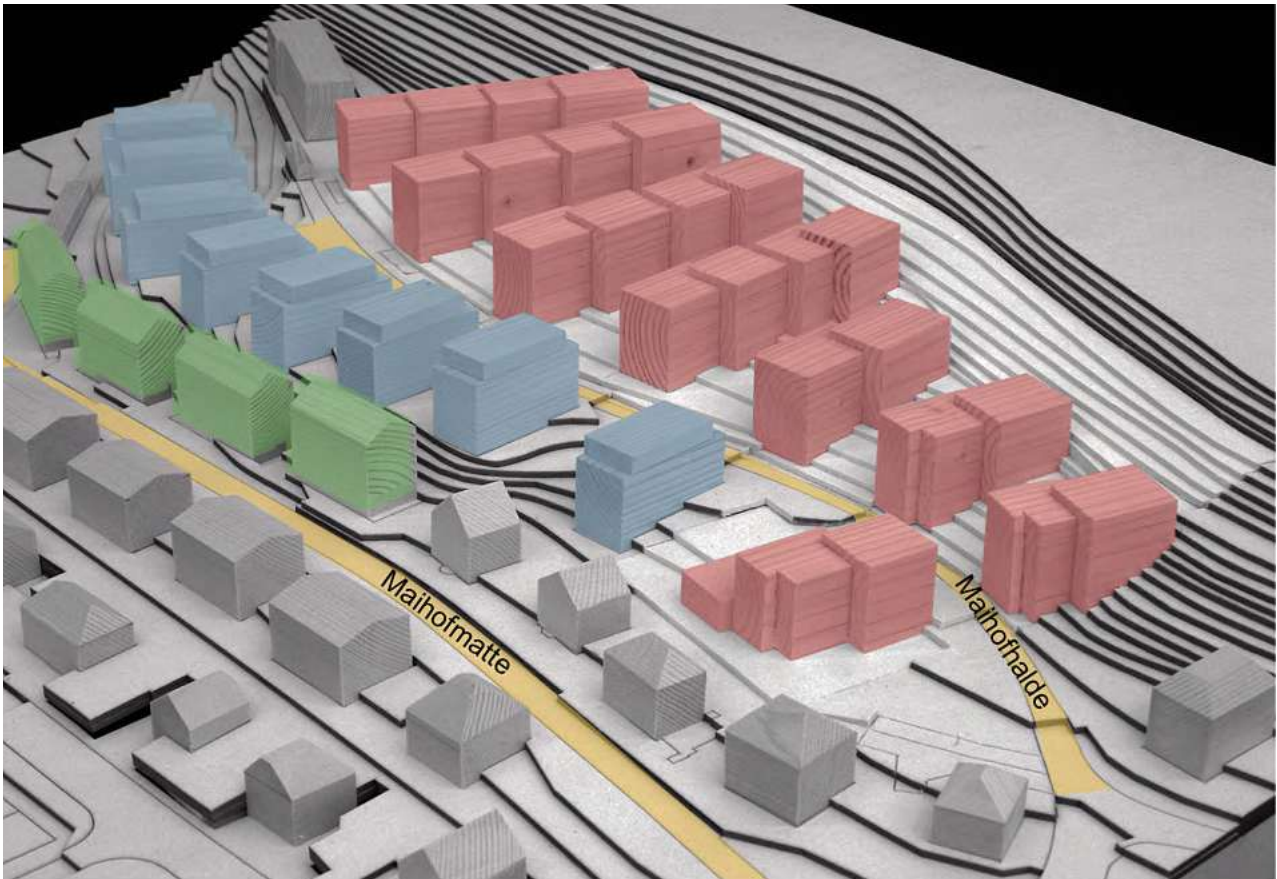
4½-Zimmer-Wohnungen, vielleicht mit vereinzelt 5½-Zimmer-Attikawohnungen in den Neubauten. Für genaue Angaben über die Anzahl Wohnungen ist es heute noch zu früh. Da wird erst die Detailplanung Auskunft geben.» Sicher ist nur dies: Die Wohnungen im Neubauteil entsprechen den heutigen Flächenvorstellungen, zum Beispiel statt 65 etwa 85 Quadratmeter für eine 3½-Zimmerwohnung. Die neuen Wohnungen werden alters- und behindertengerecht mit Lift erreichbar sein. Bei den bestehenden Bauten der Maihofmatte 10–16 bleibt das Raumangebot gleich.

In Absprache mit der Stadt Luzern

Wie geht die Planung und Projektierung jetzt weiter? «Zwischen Stadt und abl bestehen noch Differenzen bei der Machbarkeitsstudie und zum

Siedlungsversammlung Maihof vom 12. November 2012

ko Die Siedlungsversammlung war mit über 90 anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschaffern gut besucht. Allgemein wurde begrüsst, dass die abl bereits so früh über die baulichen Vorhaben in der Siedlung informierte, auch wenn noch nichts im Detail feststeht. Was den Terminplan und die Etappierung der Erneuerungen betrifft, konnten immerhin verlässlichere Angaben gemacht werden. Die Kosten und die neuen Mietzinse standen im Zentrum der Fragen, aber auch da waren keine klaren Antworten möglich. Dass die Mieterinnen und Mieter, deren Häuser dereinst Ersatzneubauten weichen müssen, alle Ersatzwohnungen angeboten erhalten, ist gemäss der gültigen genossenschaftlichen Gesetzgebung selbstverständlich. Und dass die frei werdenden Wohnungen der Maihofmatte 10–16 ab sofort nur noch bis zum 31.1.2016 befristete Mietverträge erhalten werden, steht auch schon fest. Abgerundet wurde die Versammlung mit einem Apéro, während dem ausgiebig die Sorgen und Nöte, aber auch die Freuden in der Siedlung diskutiert wurden.



weiteren Vorgehen», sagt Peter Bucher. «Wir wissen, was wir wollen und was möglich ist. Das Projekt ist zum Beispiel nicht mit der «Kiste» im Himmelrich vergleichbar. Ich glaube nicht, dass ein Architekturwettbewerb gänzlich neue Erkenntnisse und Lösungen bringen würde.» Ob Architekturwettbewerb, Studienauftrag oder Machbarkeitsstudie, diese und weitere Fragen werden mit der Stadt Luzern noch auszudiskutieren sein. Die Verhandlungen werden das weitere Vorgehen und den Zeitplan massgeblich beeinflussen.

Sanierung, Erneuerung und Ersatzneubauten folgen sich in Bauphasen. Starten möchte die abl mit den Sanierungen an der Maihofmatte im Jahr 2016, ab 2017 würden die Sanierungen mit Anbauten folgen und ab 2019 wären dann die Ersatzneubauten an der oberen Maihofhalde vorgesehen. Alle Bauphasen werden in Etappen aufgeteilt ausgeführt.

Bei den künftigen Mietzinsen sieht Peter Bucher den gemeinnützigen Wohnungsbau als Orientierungshilfe. «Wir versuchen, im günstigen Rahmen zu bleiben. Nur ist auch die abl als «Einkäuferin» von Bauleistungen an die bestehenden Baupreise des freien Marktes gebunden.» Es sei zu früh, Mietzinsvorstellungen in Zahlen zu nennen, meint Peter Bucher. «Zudem, wo wir im Jahr 2020 mit den Baupreisen stehen werden, ist relativ offen.» ■

- Sanierung ■
- Sanierung mit Anbauten ■
- Ersatzneubauten ■



RUEDI MEIER: «WIR WOLLEN BEZAHLBARE AUFTAKTMIETEN»

René Regenass

Markus Helfenstein von der Baugenossenschaft Matt in Littau-Luzern und abl-Präsident Ruedi Meier berichten, wie sie zusammen die geplanten Neubauten an der Bernstrasse verwirklichen wollen. Rund 160 Wohnungen soll es dort geben. Und die Miete für eine Viereinhalbzimmerwohnung als grösste Einheit soll exklusiv 2'000 Franken nicht übersteigen.

Die Bau- und Zonenordnung ist in der ersten Machbarkeitsstudie für das Wohnbauprojekt Bernstrasse als Herausforderung bezeichnet worden. Warum?

Markus Helfenstein: Wenn wir uns als Investor auf Projekte einlassen, braucht es Sicherheiten. Solange die neue Bau- und Zonenordnung (BZO) noch nicht rechtskräftig ist, wissen wir zum Beispiel nicht, wie viele Geschosse an der Bernstrasse gebaut werden dürfen. Wir haben der Stadt ein Angebot gemacht, auf der Grundlage der geplanten, neuen BZO mit fünf Vollgeschossen plus Attika. Ein Teil des Baulandes würde erworben, ein Teil müsste im Baurecht abgegeben werden.

In welchem Verhältnis stehen Landerwerb und Baurecht?

Markus Helfenstein: Grundsätzlich möchten die Baugenossenschaften das Land immer erwerben. Das dürfte aber politisch schwierig wer-

den. Darum könnten abl wie Baugenossenschaft Matt auch mit einem Baurechtsvertrag leben.

Wie sieht das die abl?

Ruedi Meier: Wir gehen davon aus, dass die in der neuen Bau- und Zonenordnung vorgesehene Ausnützung übernommen werden kann, sonst sind wir mit dem ganzen Projekt im Abseits. Wir stehen hinter der neuen BZO. Falls sie beim Volk nicht durchkommt, müsste sich die Stadt überlegen, ob sie an der Bernstrasse eine Ausnahmeregelung treffen kann. Schliesslich haben die Stimmenden klar ja gesagt zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Und die Frage des Baurechts?

Ich denke, dass wir am Anfang einen günstigen Baurechtszins haben müssen, weil die Auftaktmieten bei jedem Neubau verhältnismässig teuer sind. Dann können wir das anbieten, was wir



möchten, zum Beispiel 4½-Zimmer-Wohnungen unter 2'000 Franken im Monat.

Der Landerwerb ist kein Thema mehr, oder?

Ruedi Meier: Der Stadtrat hat signalisiert, dass er die Landabgabe im Baurecht bevorzugt, damit die öffentliche Hand im Bodenmarkt mitreden und von den Entwicklungen profitieren kann.

Welche Vorstellungen bestehen für das Projekt? Geschoszahl, Grösse der Wohnungen, Preissegment bei den Mietzinsen?

Ruedi Meier: Wir planen Wohnbauten mit sechs Geschossen. Das erfüllt den Anspruch auf verdichtetes Bauen und dient gleichzeitig der Qualität der Umgebung.

Das wirkt sich positiv auf die Grünflächen aus?

Markus Helfenstein: Wer das Grundstück jetzt besichtigt, staunt über das Gelände im hinteren Bereich, das man von der Bernstrasse her gar nicht richtig wahrnimmt. Das gibt Freiraum, umso mehr die Baulinie vorne an der Strasse bleiben soll.

Und die Wohnungsgrössen?

Ruedi Meier: Wir denken an 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen, je ein Drittel von jeder Grösse. Das ist noch nicht endgültig. Die grossen Wohnungen sind in dem Sinne problematisch, weil ältere Mieter und Mieterinnen oft zu zweit oder gar alleine drin bleiben, wenn die Kinder ausgezogen sind und/oder ein Partner in die Pflege-

situation gerät. So wird die Absicht mit der Verdichtung wieder aufgehoben.

Wie sieht das die BG Matt?

Markus Helfenstein: Vorweg vielleicht, die BG Matt ist keine reine Mietergenossenschaft wie die abl. Bei uns sind die Belegungsvorschriften weniger streng, jedoch suchen auch wir mit Einzelpersonen, die in grossen Wohnungen zurückbleiben, andere Lösungen. Das Konzept für die Erstvermietung werden wir mit der abl gemeinsam ausarbeiten.

Ruedi Meier: Das Problem werden wir gemeinsam angehen müssen. Man denkt jetzt an ein Total von 160 Wohnungen. Diese Zahl bringt ein breites Angebot und darum auch Flexibilität.

Die erste Machbarkeitsstudie sah vor, dass die Erdgeschossnutzung an der Bernstrasse nur Ateliers und Kleingewerbe, aber keine Wohnungen erlaubt. Bleibt es dabei?

Markus Helfenstein: Diese Bestimmung ist Projektbestandteil.

Ruedi Meier: Diese Nutzung hat einen übergeordneten und wirtschaftspolitischen Aspekt. Sie gibt ein urbanes Umfeld und dient auch der Abschliessung zum Wohngebiet.

In welchem Mietpreissegment wird man an der Bernstrasse wohnen können?

Markus Helfenstein: Unsere Mietzinsgestaltung richtet sich nach einer Zielrendite aus, die es uns ermöglicht, die Liegenschaften unterhalten und später sanieren zu können. Für eine

Finanzierung rechnen die Banken für Wohnbauten mit einer Minimalrendite zwischen 5 und 5,5%. An der Bernstrasse wird es aus heutiger Sicht schwierig, dieses Renditeziel zu erreichen.

Wie funktioniert das im Zusammengehen mit der abl?

Ruedi Meier: Auch gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften müssen einen Ertrag erwirtschaften. Wir müssen Rücklagen und Abschreibungen machen können, sonst wohnen heutige Mieter und Mieterinnen auf Kosten der nächsten Generation. Es ist jedoch möglich, am Anfang sehr knapp zu rechnen. Wir wollen bezahlbare Auf-taktmieten. Es gibt aber aus genossenschaftlicher Sicht nicht verhandelbare Bedingungen, zum Beispiel die Frage der Energie. Wir bauen jetzt für einen Zeitraum von etwa zwei Generationen. Das heisst, die Energienutzung muss der Zukunft gerecht werden. Das muss bei einem Neubau einfließen.

Ich frage nochmals: Kann man Zahlen nennen, um eine Ahnung vom möglichen Mietzins zu bekommen?

Markus Helfenstein: Eine Viereinhalbzimmerwohnung sollte knapp unter 2'000 Franken kosten. Das ist einerseits unsere Zielsetzung und gleichzeitig ist es eine Herausforderung. Darum sind wir beim Landpreis und beim Baurechtszins auf ein Entgegenkommen der Stadt angewiesen.

Ruedi Meier: Ich kann diese Sicht bestätigen. Der Mietzins muss exklusiv unter 2'000 Franken bleiben. Damit bleiben wir im Bereich des sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus. Trotzdem: Wenn man davon ausgeht, dass die Mietkosten nicht mehr als 30% des Einkommens ausmachen dürfen, stehen wir bei einem Einkommen von etwas unter 6'000 Franken. Da entsteht vor allem bei den grossen Wohnungen unweigerlich ein Spannungsfeld.

Markus Helfenstein: Das Quartier Bernstrasse wird aufgewertet mit dieser neuen Siedlung. Trotzdem müssen wir aufpassen, dass Quartier und Mietzinse in einem gewissen Zusammenhang stehen. Es darf nicht zu teuer werden hier.

Ruedi Meier: Angesichts der angestrebten Energiebilanzen in der neuen Siedlung spielt auch das Mobilitätsverhalten der Mieterschaft hinein. Die neue Siedlung ist sehr gut erschlossen mit dem ÖV. Nicht jedermann wird ein Auto benötigen.

Markus Helfenstein: Ich bin gespannt auf die Bedürfnisse der künftigen Mieterschaft. Im oberen Ortsteil von Littau stellen wir fest, dass

man lieber zwei Parkplätze pro Wohnung hätte als nur einen. Wir gehen aber auch davon aus, dass durch die Zentrumsnähe an der Bernstrasse viele Mieter auf ein eigenes Auto verzichten können und wollen.

Wie sind die Zeitvorstellungen für dieses Bauvorhaben?

Markus Helfenstein: Wir beschäftigen uns seit vier Jahren mit diesem Projekt. Wenn wir davon ausgehen, dass die neue BZO nicht vor Herbst-Winter 2013/14 zur Volksabstimmung kommen wird, kann ein Projektwettbewerb frühestens in der ersten Hälfte 2014 erfolgen, der Baubeginn nicht vor 2015 Wirklichkeit werden. Der Bezug könnte also erst ab 2017 erfolgen.

Wer ist eigentlich Bauherr? Gibt es eine neue Genossenschafts-Körperschaft?

Markus Helfenstein: Die beiden Baugenossenschaften werden das Bauvorhaben zusammen anpacken, in welcher Form ist noch offen. Die Projektgruppe ist installiert, die Vorstände kennen sich. Entscheide und weitere Meilensteine werden von den beiden Vorständen abgesehen.

Ruedi Meier: Man kann sich eine Art Konsortium der beiden Genossenschaften vorstellen. Diese Form der partnerschaftlichen Zusammenarbeit ist auch für weitere Vorhaben der Wohnbaugenossenschaften eine Möglichkeit. Projekt und Umsetzung wird man zusammen angehen müssen. Baurecht und Eigentumsfragen können separat geklärt werden. Angesichts der positiven Volksabstimmungen sind wir gegenüber der Bevölkerung in der Pflicht, gemeinsame Projekte gut aufzugleisen.

Markus Helfenstein: Wir werden das Bauvorhaben in Etappen verwirklichen müssen. Es ist für die Baugenossenschaft Matt ein sehr grosses Projekt, das dann natürlich auch von den Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern mitgetragen werden soll.

Ruedi Meier: Wir sehen das ähnlich. Die abl steht vor einer sehr grossen Bautätigkeit. Himmelrich 3, Weinbergli und die Erneuerung der Maihofsiedlung sind die grossen «Kisten». Auch im Abschnitt untere Bernstrasse mit Stollberg und Untergrund gibt es Vorstellungen. Darum werden wir für die abl neue, verstärkte Führungsstrukturen schaffen. Die Geschäftsleitung wird reorganisiert und ausgebaut mit zwei zusätzlichen sehr gut qualifizierten Fachkräften aus dem Immobilien- und Finanzsektor. So kann sich der Geschäftsführer vor allem den Neubauprojekten widmen und die Gesamtverantwortung wahrnehmen. ■



An die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern

NEUE VISION UND STRATEGIE FÜR DIE STADT – GESAMTPLANUNG 2014 BIS 2018

ko Die Gesamtplanung ist das strategische Steuerungsinstrument des Stadtrats. Sie besteht aus der Vision und Strategie der Stadtentwicklung sowie aus der Aufgaben- und Finanzplanung.

Alle vier Jahre formuliert die städtische Exekutive in der Gesamtplanung die Herausforderungen, Visionen und Strategien für die Stadtentwicklung in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren. Angestrebt wird eine nachhaltige Entwicklung, die sich auf die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt positiv auswirkt. Sie soll einen stabilen, städtischen Finanzhaushalt gewährleisten.

Die Visionen und Strategien des Stadtrats sind Basis für den Aufgaben- und Finanzplan, der Teil der Gesamtplanung ist. Dieser Plan wird jährlich überprüft, angepasst und vom Grossen Stadtrat genehmigt.

Einbezug der Bevölkerung

Am 1. September 2012 hat die neue Amtsperiode für den Stadtrat und den grossen Stadtrat begonnen. Dies gibt Anlass zur Überarbeitung der Gesamtplanung. Von November 2012 bis Mitte April 2013 wird der Stadtrat deshalb eine neue Vision und Strategie zur Stadtentwicklung erarbeiten und in die Gesamtplanung 2014-2018 einfließen lassen. Eine wichtige Grundlage dafür sind die Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung 2012.

Die Bevölkerung der Stadt Luzern kann bei der Gesamtplanung mitwirken und ihre Anliegen und Ideen zur Stadtentwicklung einbringen. Am 25.

und 26. Januar 2013 findet ein öffentliches Forum statt, an dem die Visionen des Stadtrats diskutiert werden. Zudem wird der Stadtrat am 29. April 2013 an der Ergebniskonferenz seine Vision und Strategie zur Stadtentwicklung der Bevölkerung präsentieren.

Die abl als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit über 1'800 städtischen Wohnungen ist eine wichtige Institution in Luzern. Sie arbeitet in vielen Bereichen eng mit den Stadtbehörden zusammen und ist unter anderem eine bedeutende Steuerzahlerin. Schon deswegen ist sie auf eine weitsichtige Planung bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt angewiesen, welche sich auf das Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder positiv auswirkt.

Deshalb erlauben wir uns, Sie als Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern zur Mitwirkung an diesem Prozess aufzufordern. Sie können mitdiskutieren, Ihre persönlichen Ideen einbringen und so mithelfen, die Zukunft ihres Wohnorts zu gestalten.

Alle Informationen zur Gesamtplanung finden Sie im Internet unter www.gesamtplanung.stadt-luzern.ch. Unter dieser Adresse können Sie sich auch elektronisch bis spätestens am **Freitag, 21. Dezember 2012** für das öffentliche Forum und die Ergebniskonferenz anmelden.





Zu Besuch bei der Pulsmed GmbH am Neuweg 23

INDIE-ROCK, BAROLO UND GESUNDHEIT

Benno Zraggen

«PULSMED – integrierte Versorgung mit Prinzip.» So steht es an der Türe des Geschäftslokals am Neuweg 23 in grossen Lettern angeschrieben. Manch einer wird sich beim Vorbeigehen an der Ecke Bleicherstrasse-Neuweg schon gefragt haben, was sich hinter der denkmalwürdigen alten abl-Eingangstüre verbergen mag. Nun wird das Geheimnis gelüftet.

Wie der Name verrät, geht es um Medizin. Pulsmed ist ein Unternehmen, welches sich für den Aufbau von neuen und den Betrieb von bestehenden Arzt-Gruppenpraxen spezialisiert hat und solche auch selber betreibt. «Unsere Kunden sind primär Ärzte. Die Einzelpraxis als Modell stirbt in der Schweiz langsam, aber sicher aus. Ärzte suchen deshalb immer mehr die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit andern Fachärzten. Das Gruppenpraxismodell eignet sich hierzu natürlich bestens.» Rolf Gabriel und Alain Bünter sind die Inhaber der Firma Pulsmed GmbH.

Ein eingespieltes Team

Vor Kurzem sind die beiden Gesundheitsökonominnen am Neuweg 23 eingezogen und unterstützen

Ärzte beim Aufbau und betriebswirtschaftlichen Führen von Gruppenpraxen. Das heisst konkret: Bedürfnisabklärung und Standortanalyse, Arbeitsbewilligungen einholen, Gerätebeschaffung, Medikamenteneinkauf und Finanzierung; auch Rechnungsstellung, Mahnwesen oder Personalsuche gehören dazu. «Die Ärzte sind sich nicht gewohnt, solche Strukturen aufzubauen oder Recherchen zu tätigen. Wir übernehmen das», sagt Alain Bünter, der hauptsächlich im Backoffice die Verantwortung innehat. Zusammen mit der gemeinsamen Angestellten Eveline Kunz-Arnold schaut er dafür, dass das tägliche Geschäft im Büro läuft. Rolf Gabriel ist für den Aussendienst und die Akquisition zuständig und deshalb öfters mal unterwegs. Diese Aufgabenaufteilung hat Geschichte.



Beide Inhaber kommen aus den HMO-Strukturen heraus. Rolf Gabriel war massgeblich am Aufbau der ersten HMO-Praxis in Luzern, der Arcovita – heute Pilatus Praxis – beteiligt. Anschliessend arbeitete er zusammen mit Alain Bünter bei den HMO-Praxen der Xundheit/ÖKK, heute Centramed – mit Standorten in Luzern, Zug und Altdorf. Beide waren schon damals für sehr ähnliche Aufgabenbereiche zuständig und wussten, was sie erwartet. Vor drei Jahren haben sie entschieden, sich mit ihrem Know-how selbstständig zu machen. «Wir sind ein eingespieltes Team. Meistens wissen wir beide ohne vorherige Absprachen, wie es funktionieren soll. Das vereinfacht den Arbeitsalltag sehr,» so Rolf Gabriel. Das Thema Teamarbeit ist auch bei der Beratung und beim Aufbau von Gruppenpraxen entscheidend. Pulsmed ist sehr darauf bedacht, zuerst gute und zuverlässige Ärzte zu suchen für den Aufbau. Das ist das A und O.

Der Stier als Motivation

Und das Puls im Namen? «Den Namen Pulsmed haben wir gewählt, weil wir am Puls der Zeit sein wollen in der Medizin,» sagt Alain Bünter. Beide Geschäftspartner sprechen begeistert über ihre Arbeit. Sie verraten mir so nebenbei, dass sie bei der Wahl der Kunst im Büro absichtlich ein motivierendes Sujet gewählt haben. Gleich drei Uri-Stier-Bilder in verschiedenen Farbausführungen schmücken deshalb die Wände. Das klingt nach viel Arbeit. Bleibt da noch Zeit für ein Privatleben? «Das Gesundheitswesen ist mein Hobby!» lacht Rolf Gabriel, «im Ernst, die Arbeit bereitet mir sehr

viel Freude, dann macht es auch nicht viel aus, wenn ich mehr arbeiten muss. Neben dem Beruf sind aber Wein und Kultur ein wichtiger Punkt in meinem Leben. Ich importiere nebenbei ein wenig Wein aus dem Piemont.» Auch Alain Bünter hat eine Leidenschaft: die Musik. Er führt in seiner Freizeit zusammen mit einem Freund das Music-Management namens HRP-Records. Der jüngeren abl-Generation ist bestimmt Hendrik Belden, Monotales oder 7 Dollar Taxi, alles bekannte Luzerner Indy-Rock-Bands, ein Begriff.

Glückliche Mieter

Rolf Gabriel und Alain Bünter sind seit Jahren abl-Genossenschafter. Rolf Gabriel schon seit seiner Geburt. «Wir sind eher per Zufall auf dieses Lokal gestossen, im Internet. Für uns ist der Ort ideal. Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt,» sagt Alain Bünter. Die Räumlichkeiten seien repräsentabel und solide ausgebaut. Hochglanz müsse es nämlich nicht sein, das würde nicht zu ihnen passen. Beide sind zum ersten Mal Mieter bei der abl. Und sie waren überrascht, wie persönlich, entgegenkommend und professionell die Betreuung durch die Geschäftsstelle ist. «Wir waren bisher anderes gewohnt. Unsere Bedürfnisse wurden hier stets freundlich aufgenommen und effizient bearbeitet. Weil alles neu war, konnten wir im Vorfeld sogar Ausbauwünsche anbringen. Natürlich gegen einen Aufpreis,» so Rolf Gabriel. Man habe das Gefühl, dass bei der abl stets Partner da sind, die helfen. Sie seien richtig glücklich hier am Neuweg 23. ■

Statements zum Himmelrich 3

«Ich finde das Projekt aus architektonischer und städtebaulicher Sicht genial. Der Innenhof, das <aufgehellte> Bleichergärtli und der neue Claridenboulevard werden das Quartier stark aufwerten. Sehr gerne möchte ich mit meiner Firma im neuen Himmelrich 3 wieder einziehen. Wo genau, wird man natürlich noch ausdiskutieren müssen. Ich bin auf jeden Fall gespannt auf die weitere Bearbeitung. Ein interessanter Prozess beginnt.» — André Bachmann, Geschäftsführer SPHINX Lichttechnik AG

«Das Projekt interessiert mich sehr, vor allem in Bezug aufs Alter. Gut finde ich natürlich, dass unsere Häuserzeile zuletzt abgerissen wird. Das gibt mir noch ein wenig Zeit, um hier wohnen zu bleiben. Mit meinen bald 89 Jahren lasse ich alles mal auf mich zukommen. Vielleicht gehe ich dann direkt ins Altersheim. Das Vorhaben der abl habe ich gleich als Anlass genommen, mich bei der Stadt über die Alters- oder Pflegewohnungen zu informieren. Aber wer weiss, wenn ich noch fit genug bin, kann ich mir auch vorstellen, in eine 2.5-Zimmer-Wohnung im neuen Blockrandgebäude zu ziehen.» — Elisabeth Schneider, Claridenstrasse 1

«Wir denken, dass es für ältere Leute schwierig werden wird, den Mietzins im neuen Himmelrich 3 zu bezahlen. Beim Neubau wünschen wir uns deshalb, dass mit einem einfachen Innenausbau die Kosten tief gehalten werden, damit die Mieten nicht allzu stark steigen. Natürlich hoffen wir, dass die abl für die bestehenden MieterInnen frühzeitig Wohnungen im Quartier zur Verfügung stellt. Idealerweise mit Lift und einem Balkon, für den Fall, dass man im Alter nicht mehr so gut auf den Beinen ist. – Einen Wiedereinzug ins neue Himmelrich 3 können wir uns schon vorstellen. Wichtig ist für uns einfach, dass wir nicht zwei- bis dreimal umziehen müssen. Auch der Preis ist entscheidend. Und schön wäre es, wenn es in den neuen Häusern Räumlichkeiten gäbe, in welchen man etwas <werken> kann.» — Josef und Milla Glanzmann, Tödistrasse 11

«Ich denke, dass der Neubau mit dem grossen Innenhof sehr schön wird. Gut ist, dass die Häuserzeile Claridenstrasse auch künftig existieren wird, dort ist es zu den Bahngleisen hin sehr sonnig. Positiv ist im Hinblick aufs Älterwerden, dass kleinere Wohnungen realisiert werden. Ich bin nun gespannt, wie die neuen Mietzinsen sein werden. Je nach Höhe kann ich mir schon vorstellen, wieder hier einzuziehen. Mir gefällt das Quartier, seine Nähe zur Bushaltestelle, zum Bahnhof, auch zu den Einkaufsgeschäften.» — Annelies Fahrni, Claridenstrasse 1

«Ich lebe nun schon seit 44 Jahren in dieser Wohnung. Dass ich ins neue Himmelrich 3 einziehen werde, kann ich mir im Moment noch nicht vorstellen, obwohl mir das Projekt mit dem begrüntem, grossen Innenhof sehr gut gefällt. Ich denke, dass es vom Finanziellen her nicht mehr ganz passt. Ich weiss nur, dass ich in eine Wohnung ziehen will, in welcher ich bleiben kann, bis es nicht mehr geht. Sie sollte vorzugsweise in der Stadt sein, an einem Ort, an dem nicht mehr umgebaut wird. Das habe ich schon zur Genüge erlebt. Ich habe meine Suche bereits begonnen. Bestimmt finde ich etwas Passendes.» — Pia Stöckli, Tödistrasse 9



KUNST DES SEHENS

Seit 40 Jahren engagiert sich das Kunstseminar Luzern in der Erwachsenenbildung. Schule – Galerie – Artothek und Verein gehören zum Angebot und richten sich an alle, die Freude am Malen, Sehen und Kunst-Betrachten haben.

Kunstseminar – Schule für Malen, Sehen und Kunstorientierung

Gegründet wurde das Kunstseminar Luzern 1973 vom tschechischen Maler, Kunstpädagogen und Kunsttheoretiker Radoslav Kutra. Aus der Erfahrung als Maler und Lehrer machte sich Radoslav Kutra bewusst, dass es keine Malerei ohne Sehen gibt. Er war überzeugt, dass das Sehen kein besonderes Talent erfordert, sondern von allen Menschen erlebt werden kann. Mit seiner Malpädagogik «Schule des Sehens» entwickelte er eine fundierte Malausbildung für alle, die das Bedürfnis zum Malen haben. Das Schulangebot des Kunstseminars bietet eine fünfjährige Berufsausbildung zur Malerin/zum Maler oder einen teilweisen Besuch von frei kombinierbaren Einzelkursen an. Dazu gehören Malen am Objekt, Porträt, Aktstudien, Zeichnen, Kunstgeschichte und Kunstorientierung, malerische und grafische Techniken. In allen Kursen wird das bewusste Wahrnehmen von Farben geübt und beim Malen in den Gestaltungsprozess des Bildes integriert.

Gruppenausstellung KUNST DES SEHENS in der Kornschütte Luzern

Anlässlich des Jubiläums 40 Jahre Kunstseminar Luzern zeigen 27 Malerinnen und Maler ihre Arbeiten in der Kornschütte Luzern. Alle Ausstellenden haben im Verlauf der vergangenen 40 Jahre ihre Ausbildung am Kunstseminar abgeschlossen. Das persönliche Engagement, die Lebensumstände und das Temperament der Malerinnen und Maler drücken sich in den individuellen Werken jedes einzelnen aus. Was sie aber verbindet, ist der eindeutige Entschluss, malen zu wollen und die Farbe sinnlich zu verstehen.



11. bis 27. Januar 2013

KUNST DES SEHENS Gruppenausstellung zum Jubiläum 40 Jahre Kunstseminar

Kornschütte, Rathaus Luzern: Mo – Fr, 10 – 18 Uhr und Sa / So, 10 – 16 Uhr

Vernissage: Do, 10. Januar 2013, 19 Uhr

Runder Tisch – Gespräch zur Kunst des Sehens: So, 13. Januar 2013, 10.30 Uhr

Mit Emil Mahnig, Peter Bichsel/Schriftsteller, Anton Schwingruber/alt Regierungsrat, Christiane Kutra-Hauri/Leitung des Kunstseminars, Hannes Egli/Maler

Verlosung

Das Kunstseminar Luzern verlost **1 Schnupperkurs MALEN** im Abendkurs, 6 x 2 Std. im Wert von CHF 150.– und **5 Jubiläumskarten-Set** zu 27 Karten zur Ausstellung KUNST DES SEHENS im Wert von je CHF 35.–. Schreiben Sie eine E-Mail mit Angabe Ihrer Adresse an: kultur@abl.ch (Betreff: Kunstseminar Luzern). Einsendeschluss: Freitag, 4. Januar 2013

Die Gewinnerinnen und Gewinner aus der letzten Verlosung: Gina Lustenberger, Luzern (Aufführung vom 5.12.); Simone Bürgler, Kriens (7.12.); Monika Sonntag, Luzern (8.12.); Daniel Studhalter, Luzern (19.12.); Liliana Caporale, Schlieren (21.12.) und Madelaine Bernet, Adligenswil (22.12.).

PER 1. FEBRUAR 2013

- 1 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'343.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)
(Vermietung auch früher möglich)
- 2 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 15, KRIENS
3. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'784.– plus CHF 190.– NK
(Vermietung auch früher möglich)
- 3 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 35, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 111 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'631.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
(Erstvermietung, Mietbeginn auch früher möglich)

PER 1. MÄRZ 2013

- 4 **1.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BREITENLACHENSTRASSE 17, LUZERN
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 41 m²
monatlicher Mietzins CHF 554.– plus CHF 105.– NK
- 5 **2-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 24, LUZERN
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 54 m²
monatlicher Mietzins CHF 904.– plus CHF 155.– NK (inkl. Lift)
- 6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 53, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 629.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. November 2013)
- 7 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 51, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 722.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. November 2013)
- 8 **3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – WEINBERGLISTR. 31, LUZERN
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 96 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'320.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
- 9 **3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – WEINBERGLISTR. 33, LUZERN
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 96 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'355.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)

PER 1. APRIL 2013

- 10 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 14, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
monatlicher Mietzins CHF 895.– plus CHF 170.– NK
- 11 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 8, LUZERN
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
monatlicher Mietzins CHF 914.– plus CHF 170.– NK

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 19. Dezember 2012**, 16.30 Uhr, online unter meine.abl.ch oder mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 eingereicht werden.

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

PER SOFORT ODER NACH VEREINBARUNG

ATELIER / LOKAL / GEWERBERAUM – ZUMBACHWEG 8, LUZERN

Das Atelier liegt im Parterre eines Mehrfamilienhauses in einem ruhigen Quartier; es hat einen separaten Zugang.

Es sind zwei Räume mit ungefähr 50 m². Auch eine kleine Küche sowie ein WC sind vorhanden. Monatlicher Mietzins CHF 794.– plus CHF 110.– akonto Heiz- und Nebenkosten.

Autoabstellplätze vor dem Haus für CHF 60.– stehen ebenfalls zur Verfügung.



Filmprojekt abl

Filmprojekt abl – das neue Himmelrich 3

Der zweite Teil der abl-Filmdokumentation ist online und liefert Hintergrundwissen zum Siegerprojekt LARIX des Architekturwettbewerbs Ersatzneubauten Himmelrich 3. Die Architekten Evelyn Enzmann, Philipp Fischer und Stefan Koepfli stellen LARIX im Detail persönlich vor.

Schauen Sie rein auf www.abl.ch.

DARLEHENSASSE

Langfristige Darlehen werden bis zum 31. Dezember 2012 zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	1.000 %
3 Jahre	1.000 %
4 Jahre	1.125 %
5 Jahre	1.375 %
6 Jahre	1.750 %
7 Jahre	1.875 %
8 Jahre	2.375 %

Langfristige Darlehen werden ab dem 1. Januar 2013 zu folgenden Konditionen verzinst:

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

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.75 Prozent verzinst.

Bitte beachten Sie, dass **Ihre Vergütungsaufträge bis spätestens Montag, 17. Dezember 2012 bei uns eintreffen.**

Nur so können wir Ihre Überweisungen dieses Jahr noch ausführen. Alle später eintreffenden Aufträge werden erst wieder Mitte Januar 2013 erledigt.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 14.1.2013, 14 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Dienstag, 15.1.2013, 14 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN

Leit.: Berta Schmid, Anton Glaser

Mittwoch, 16.1.2013, 14 Uhr

Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

WANDERN

Leitung: Sophie Marty
Winterwanderung

FAMILIÄRES

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

Angie Wunderle, Maihofmatte 16, im 57. Lebensjahr

Guido Baronio, Claridenstrasse 5, im 76. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

SCHALTER- UND BÜROÖFFNUNGSZEITEN

Zwischen Heiligabend und Neujahr (ab 24. Dezember bis und mit 2. Januar) ist die abl-Geschäftsstelle **geschlossen**.

Dringende Reparaturmeldungen während dieser Zeit sind wie üblich an die Hausbetreuenden zu richten. Diese avisieren dann entsprechend der Dringlichkeit unsere Handwerker.

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.

Telefonisch sind wir ab Donnerstag, **3. Januar 2013**, wieder **erreichbar**.

Unsere **Schalter** sind ab Montag, **7. Januar 2013**, wieder für Sie **geöffnet**.

LEBEN UND WOHNEN IM DEZEMBER

Tino Küng



Laut Zeitungsberichten soll sich «unser» M13 zu Beginn dieses Monats bereits «an einem Ort im Puschlav, wo zwischen einem halben und einem Meter Schnee liegt», zum Winterschlaf niedergelegt haben – das erste Mal in seinem jungen Leben, nachdem er sich über den letzten Winter schlaflos durchfütterte.

In der Vorstellung dieser Bärenidylle wünschen wir allen Lesenden dieser Zeilen eine beschauliche Weihnachtszeit und im neuen Jahr wieder schöne und überraschende Erlebnisse – die nicht immer so kommen müssen, wie andere davon berichten ...

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 12 / 2012
Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 12/2012

René Regenass / rr

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

7'000 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 4053

6000 Luzern 4

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

Darlehenskasse abl

E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

Schalteröffnungszeiten

Mo – Mi, 09 – 12 / 13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Heimatweg 4, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 22. Januar 2013
Redaktionsschluss: 10. Januar 2013