abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern Nummer 1 · Januar 2013 · 86. Jahrgang

Gelichteter Nebel – zum Weitblick in die Ferne.

IN DIESER AUSGABE

Weit in die Jahre blicken	3	Wohnungsmarkt	16
Einblick ins Portemonnaie 2013	7	Varia	18
Durchs Schlüsselloch geblickt	12	Doch noch Winter!	19

IN EIGENER SACHE – UMSICHTIGE ENTWICKLUNG GEGEN INNEN UND AUSSEN

Ruedi Meier, Präsident abl

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter
Liebe Leserinnen und Leser

Für 2013 wünsche ich Ihnen alles Gute. Ich hoffe, Sie sind gut ins neue Jahr gestartet.

Die drei existenziellen Bedürfnisse der Menschen sind Essen, Kleiden und Wohnen. Als Baugenossenschaft decken wir das Wohnen ab. Und ich hoffe sehr, dass wir dies zu Ihrer Zufriedenheit machen. Dabei bemühen wir uns, dass Sie bei der abl nicht nur ein Dach über dem Kopf haben, sondern dass es Ihnen wohl ist in Ihrer Genossenschaft. Denn zum Wohnen gehören ein angenehmes soziales Umfeld, eine schöne und interessante Umgebung und eine Wohnung, die stimmt: gut unterhalten, in der Grösse angemessen, tragbarer Mietzins. Natürlich gibt es immer wieder Aspekte, die stören können. Wir vom Vorstand und von der Verwaltung bemühen uns aber tagtäglich, Sie zufriedenzustellen.

Unsere Genossenschaft macht sicher keinen schlechten Job. Gleiches lässt sich von den zahlreichen andern Genossenschaften im Raum Luzern sagen. Nicht zuletzt darum steigt unsere Mitgliederzahl stetig stark an. Und nicht zuletzt darum hat auch die städtische Bevölkerung gleich in mehreren Abstimmungen ihr grosses Vertrauen gegenüber den Wohnbaugenossenschaften, aber auch ihre Erwartungen zum Ausdruck gebracht.

Die abl-Leitung – Vorstand, Kommissionen, Geschäftsführung und Mitarbeitende – sind gewillt, diesen Ball aufzunehmen. In den letzten Magazinen konnten Sie über zahlreiche Neubau- und Erneuerungsprojekte lesen. Vielleicht haben Sie auch schon vom Entwicklungsprozess im Bereich von Geschäftsstelle und Vorstand, den wir «move17» nennen, gehört. Dies sind alles Elemente einer Entwicklungsstrategie, die sehr ambitiös ist und sorgfältiges und professionelles Vorgehen verlangt. Dazu gehört auch ein umsichtiger Umgang mit den Finanzfragen.

In den folgenden Magazinnummern werden Ihnen die Gesamtstrategie, die organisatorischen Entwicklungen und die Finanzstrategie genauer vorgestellt. Den Auftakt macht der Artikel von Marlise Egger Andermatt «Gesamtstrategische Planung und Weitblick». Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre. Und bei Fragen und Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Titelseite Foto Bruno Koch, Montage Tino Küng;
diese Seite zVg

GESAMTSTRATEGISCHE PLANUNG MIT WEITBLICK

Marlise Egger Andermatt

Jährlich legt der Vorstand der abl die Strategie für die nächsten Jahre fest und überprüft dabei immer auch die Risiken. Im Mehrjahresprogramm bis 2022 zieht sich die weitsichtige Planung der zukünftigen Investitionen in Sanierungs- und Erneuerungsprojekte als roter Faden durch die Gesamtstrategie. Eng mit dem Kerngeschäft verknüpft ist eine umsichtige Finanzstrategie, welche eine langfristige Sicherheit, aber auch die erforderliche Liquidität für anstehende Projekte zum Ziel hat. Den zukünftigen Herausforderungen in der stets wachsenden Genossenschaft muss auch die Geschäftsstelle genügen. Hier bringt das Projekt move17 Bewegung in die Organisation und die notwendigen Ressourcen.

9'620 Mitglieder, davon rund 4'300 Mieterinnen und Mieter in 2'100 Wohnungen und insgesamt elf laufende Meilenstein-Projekte. Diese Grössenordnung einer kleineren Gemeinde verlangt eine übergeordnete strategische Ausrichtung und eine gezielte Zukunftsplanung. Führungsverantwortung und Know-how im Vorstand und ein umsichtiges Management auf der Geschäftsstelle sind für die Bewältigung der komplexen Aufgaben gefragt. An der jeweils zweitägigen Klausur widmet sich der Vorstand ausschliesslich strategischen Fragen. Erstmals unter der Leitung von Präsident Ruedi Meier fand das Seminar im November 2012 auf dem Menzberg statt. Die gute Atmosphäre im Vorstand und der Weitblick über der Nebelgrenze mit der notwendigen Distanz zum Tagesgeschäft schafften beste Voraussetzungen für die strategische Gesamtsicht.

Meilensteine und Investitionen

Nach einer detaillierten Budget-Diskussion für das laufende Jahr (siehe Artikel von Bruno Koch auf Seite 7) richtete sich der Blick auf die Meilensteine der nächsten Jahre. Die Abstimmung der geplanten Projekte auf Machbarkeit und Finanzierbarkeit verlangt eine differenzierte Gesamtbeurteilung. Personelle und finanzielle Ressourcen, der Zeitbedarf mit Rücksicht auf die demokratischen Entscheidungswege in der Genossenschaft sowie die Projektorganisation müssen stimmen

bei einem geschätzten Investitionsvolumen von über 400 Millionen Franken für die nächsten zehn Jahre. Allein für die Meilenstein-Projekte sind rund 350 Millionen Franken bereitzustellen. Das sind notwendige Investitionen in die Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbestands, der in die Jahre gekommen ist. Bauten aus den Anfängen der abl wie im Himmelrich-Quartier oder auch im Untergrund mit einem Baubestand aus den 20er und 30er-Jahren des letzten Jahrhunderts müssen umfassend saniert oder ersetzt werden, um den Wohnbestand für die Zukunft zu sichern. Diese teils parallel laufenden Sanierungen, Ersatzneubauten und Neubauprojekte sind im Mehrjahresprogramm in verträglichen Tranchen etappiert.

So wird etwa im Frühling 2013 die Gesamtsanierung Himmelrich 1 abgeschlossen sein, gefolgt von der Sanierung Studhalden 5, die Ende Jahr fertig sein soll. Parallel dazu läuft die Planung in Hergiswil, wo bis 2015 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen erstellt werden. Auf der längeren Zeitachse sind die Planungen für das Weinbergli 1 sowie das Neubauprojekt an der Bernstrasse – beide auf 2017 terminiert. Notwendig werden in der Folge auch Ersatzneubauten in den Siedlungen Untergrund 1 (Kanonenstrasse und Bernstrasse) und Untergrund 2 an der Stollberghalde. Zeithorizont für die Realisierung der Neubauten ist in der Siedlung Untergrund 2 bis 2019 und bis 2022 im Untergrund 1. Auch die Gesamtsanierung im Obermaihof 1 wird sich über einen Planungs- und Realisierungszeitraum von rund zehn Jahren erstrecken. Die geplante Entwicklung im Maihof ist bei der Präsentation der Machbarkeitsstudie in der Siedlung auf breites Interesse gestossen.

Der Meilenstein unter den Meilensteinen ist das Himmelrich 3, das nach dem erfolgreichen Architekturwettbewerb im Jahr 2012 aktuell in die Planung geht. Das Projektteam von Enzmann Fischer und Partner sowie die abl-Projektverantwortlichen haben sich bereits für die Organisation des Grossprojekts getroffen. Von Seiten der abl bilden Peter Bucher, Bruno Koch, Priska Jenni Jurt sowie Markus Bürkle die Projektkommission Himmelrich 3. Die Projektleitung liegt bei Peter Bucher, Leiter Bau der abl. Diese Kommission wird noch durch eine externe Projektbegleitung ergänzt. Der Vorstand ist gleichzeitig die Steuerungsgruppe und überprüft laufend den Projektfortschritt. Für das Architekturbüro Enzmann Fischer und Partner ist das Projekt dem Team von Reto Robbi zugeteilt; die Projektleitung Planung liegt bei Isabella Gerster. Die weitere Organisation der Planung mit Einbezug von Fachplanern usw. ist Gegenstand der weiteren Verhandlungen in Bezug auf das zu wählende Vertragsmodell. Aktuell steht die Erarbeitung der Grundlagen für den Projektierungs-

kredit im Vordergrund. An der Urabstimmung – geplant auf Mitte 2014 – sollen die abl-Mitglieder über den Investitionskredit entscheiden können. Auf Mitte 2015 ist der Baubeginn geplant. Als erste grosse Etappe wird bis ins Jahr 2018 das Dreieck mit dem grossen Innenhof erstellt. Bis Ende 2020 sollten die rund 250 neuen Wohnungen im Himmelrich 3 inklusive der Claridenstrasse mit neuem Boulevard für ein lebendiges durchmischtes Wohnen und Arbeiten mitten in der Stadt zur Verfügung stehen.

Was neben den geplanten und bereits aufgegleisten Projekten in den nächsten Jahren auf die abl zukommen wird, ist noch offen. Ein erster Workshop der Genossenschaften mit der Stadt Luzern über die Umsetzung der Initiative für bezahlbaren Wohnraum und die Realisierung des Projekts an der Industriestrasse findet im Februar statt. Die Auslegeordnung wird zeigen, wo zusätzliche Möglichkeiten für die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum bestehen.

Move – oder die Zukunft frühzeitig planen

Hinter dem Begriff «move17» steckt das Organisationsentwicklungsprojekt der abl, das auf einen Zeithorizont bis 2017 angelegt ist. Vorstand und Geschäftsstelle müssen langfristig das Gesamtpaket der Aufgaben und Projekte bewältigen können. Eine Anpassung der Strukturen ist mit dem Wachstum und den zusätzlichen Herausforderungen notwendig. Im Hinblick auf die Nachfolge von Geschäftsführer Bruno Koch, der im Jahr 2017 pensioniert wird, ist es wichtig, das Know-how zu sichern und die Kontinuität auf der Geschäftsstelle zu sichern.

Bereits in diesem Jahr wird die Geschäftsstelle erweitert werden müssen. Die Bereiche Bau und Entwicklung, Immobilien sowie Finanzen und Dienste werden neu strukturiert. Im Februar-Magazin werden wir umfassend über die neue Weichenstellung für die Zukunft informieren.

Finanzstrategie 2020 – Sicherheit auf vier Säulen

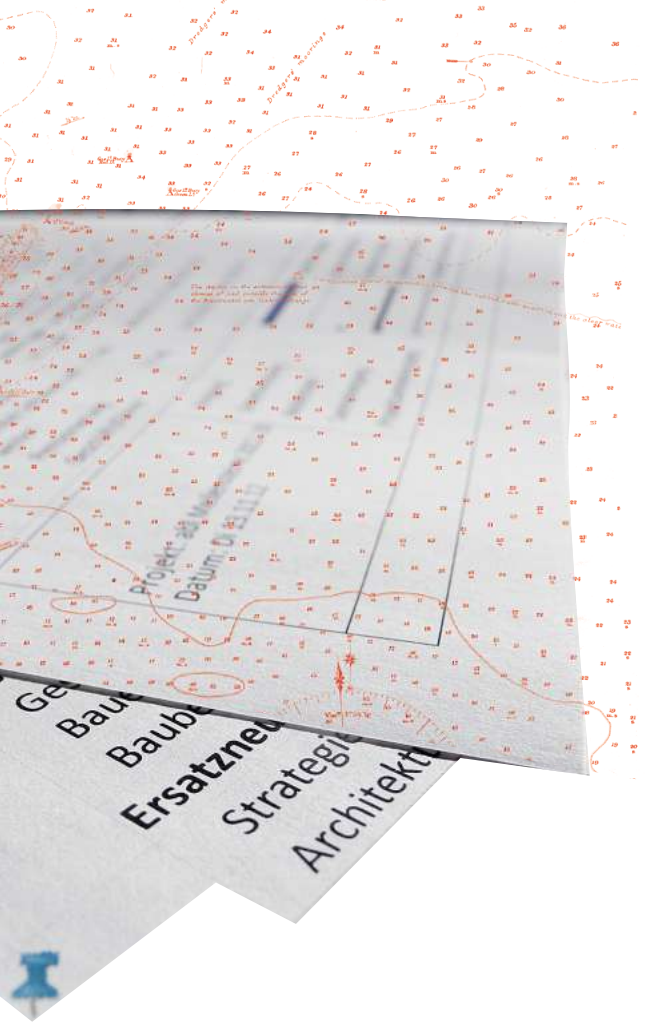
Bereits vor dem Seminar hat sich der Vorstand an einem separaten Strategietag mit externen Experten wie Prof. Dr. Christoph Lengwiler vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ sowie Bruno Barmettler von Weibel Hess & Partner AG mit dem zukünftigen Finanzierungsmodell der abl auseinandergesetzt und notwendige Grundsatzentscheide getroffen. Auch in Bezug auf die Finanzen setzt die dynamische Entwicklung im Zuge des Wachstums und der Qualitätssicherung eine Gesamtstrategie und optimale Finanzplanungsinstrumente voraus. Auf dieser Basis wurde die Finanzstrategie 2020 entwickelt, die auf vier Säulen aufbaut: Genossenschaftskapital, Darlehenskasse, Banken, institutionelle Gläubiger. Die vierte Säule

soll ausgebaut werden, um die Kostenstruktur zu optimieren und die Abhängigkeit von den Darlehensgebern und den Banken zu reduzieren. Hier geht es um die Evaluation der richtigen Partner für die abl. Im Vordergrund stehen hier die Anleihen via die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, für die der Bund bürgt.

Der Vorstand hat die Finanzstrategie 2020 verabschiedet. Im Detail wird im März-Magazin 2013 über die Vorteile der neuen Vier-Säulen-Strategie und die Auswirkungen informiert. So viel sei vorweggenommen: Die Banken haben positiv auf das neue Modell reagiert.

Kommunikation und Transparenz

Um die Gesamtentwicklung transparent und nachvollziehbar zu machen, kommuniziert die abl laufend über Projekte und Veränderungen und vermittelt die Hintergründe ihrer Planung. Wie wichtig hier die frühzeitige, aktive Kommunikation ist, zeigt sich immer wieder im Austausch im Rahmen der grossen Projekte. So fanden zum Beispiel in der Ausstellung des Architekturwettbewerbs Himmelrich 3 oder bei der Präsentation der Machbarkeitsstudie Obermaihof interessente Gespräche statt. Die betroffene Mieterschaft ist dabei immer die Zielgruppe Nummer 1 für eine umfassende Information über eine bevorstehende Planung und Siedlungsentwicklung. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die Mieterinnen und Mieter, aber auch weitere Interessengruppen im Umfeld der abl, und je nach Thema die breite Öffentlichkeit, sollen gut informiert werden und immer auch Gelegenheit zum Dialog haben. Auch gegen aussen positioniert sich die abl als engagierte Vertreterin des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Als grösste Wohnbaugenossenschaft der Zentralschweiz steht sie oft auch im Fokus der Medien, wenn es um wohnpolitische Stellungnahmen geht. Damit die Kommunikation rund läuft, hat der Vorstand Richtlinien zu Kommunikation und Marketing verabschiedet. Für die Planung der Kommunikationsmassnahmen ist die KKM – die Kommission Kommunikation und Marketing – zuständig. Neben dem magazin, der filmischen Dokumentation «Zukunft ist immer» (siehe Website) und der regelmässigen Projektkommunikation stehen in diesem Jahr öffentliche Veranstaltungen zum gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Programm und bereits die Planung des Jubiläums 90 Jahre abl. Lassen Sie sich an der Luga 2014 überraschen!



Bruno Koch

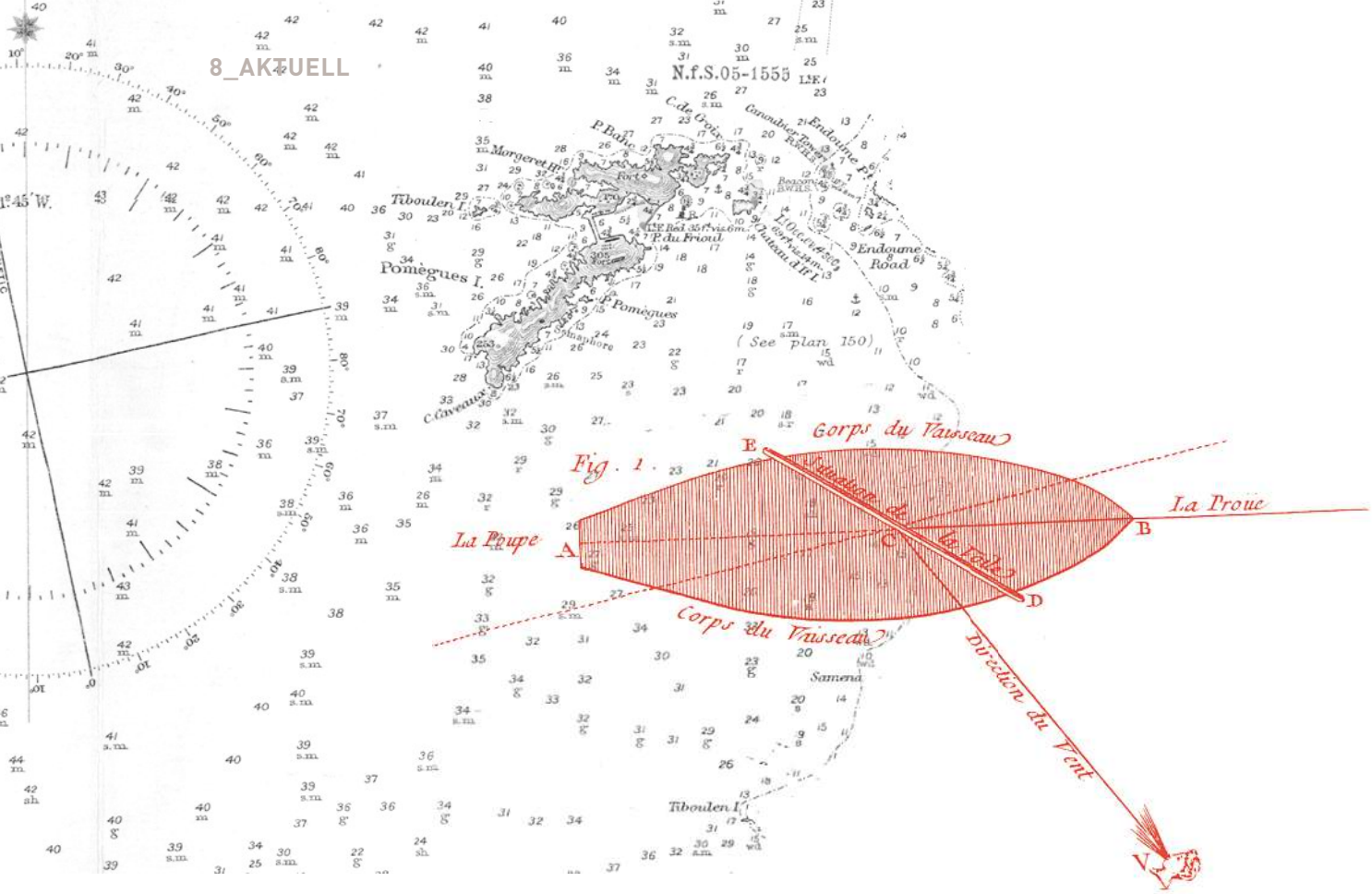
MIT DEN GROSSPROJEKTEN WACHSEN

Grossprojekte machen Anpassungen in den organisatorischen Strukturen der abl notwendig, welche im laufenden Jahr zu Mehrkosten führen. Einsparungen bei den Passivzinskosten und Mehrertrag aus den Mietzinsen führen aber letztlich zu einem ausgeglichenen Budget 2013.

Erste ausgewertete Zahlen aus dem Jahr 2012 zeigen, dass die abl ein weiteres Rechnungsjahr erfolgreich hat abschliessen können. Die Darlehenskasse hat auf sehr hohem Niveau stagniert, was aber im Zusammenhang mit der Finanzstrategie, welche wir Ihnen in der März-Ausgabe des Magazins näher vorstellen werden, beabsichtigt war. Weiterhin erstaunlich ist die Zunahme der Mitgliederzahl um netto 410 auf aktuell 9'620. Damit einher geht ebenfalls eine deutliche Zunahme des Eigenkapitals um über 8 Millionen Franken, welche äusserst erfreulich ist, wenn wir an die grossen Aufgaben in naher Zukunft denken.

Mit dieser Zukunft hat sich der abl-Vorstand wie alljährlich an seinem zweitägigen Seminar im November intensiv befasst. Die anstehenden grossen Projekte wie Himmelrich 3, Bernstrasse, Maihof usw. haben bereits heute direkte Auswirkungen auf das Budget für das laufende Jahr. Denn um alle diese Aufgaben «stemmen» zu können, sind personelle und räumliche Anpassungen auf der abl-Geschäftsstelle dringend notwendig. Die Schaffung von personellen Ressourcen auf der Ebene Geschäftsleitung führt zu mehr Lohnkosten und die Erweiterung der Büroräumlichkeiten zu Mehrkosten beim Bürobetrieb. Insgesamt steht die Höhe der Verwaltungskosten aber nach wie vor in einem gesunden Verhältnis zum restlichen Aufwand und ebenso zum Mietertrag.

Zwei grössere Projekte im Bereich der Organisation der Geschäftsstelle führen zu deutlichen Mehrkosten bei den diversen Unkosten. Die Anforderungen an die Rechnungslegung sind im



Laufe der Jahre auch für kleine und mittelgrosse Unternehmen stetig gestiegen. Die nun wegen der Grösse der abl vom Gesetzgeber verlangte Umstellung der Rechnungslegung nach den Schweizerischen Fachempfehlungen für die Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) wird die abl einiges Kosten. So wird beispielsweise im Verlauf des Jahres 2013 das gesamte Immobilienportfolio der abl bewertet werden müssen, damit verlässliche Aussagen zur Höhe der stillen Reserven gemacht werden können. Ein weiteres Projekt mit einigen Kostenfolgen wird die Umstellung der physischen Mietermappen auf die elektronische Ablage sein.

Weiter reduziert hingegen können die Kosten für die Verzinsung des Fremdkapitals werden. Zum einen gehen wir davon aus, dass wir die Fremdverschuldung 2013 nicht werden erhöhen müssen, und zum anderen lassen sich durch die nach wie vor äusserst vorteilhafte Zinssituation weitere Zinskosten einsparen.

Die Zinssituation führt auch bei der Verzinsung des Genossenschaftskapitals zu einer leichten Justierung nach unten. So wird das Pflichtanteilscheinkapital neu noch mit 1.50% und das freie Genossenschaftskapital mit 2.50% verzinst. Die Generalversammlung 2014 wird diese Korrekturen auf Antrag des Vorstands zu beschliessen haben.

Die Kosten für den Unterhalt bewegen sich insgesamt auf der Höhe der Ausgaben des Vorjahrs. Erwähnenswert sind hierbei die Totalsanierungen in den Siedlungen Studhalden 5 und Weinbergli 1 sowie die Erneuerung der Bäder in der Siedlung Brunnmatt in Kriens.

Der Mietzinsertrag wird im laufenden Jahr erstmals mehr als 30 Millionen Franken betragen. Der Mehrertrag ergibt sich aus der Vollvermietung der Siedlung Weinbergli 4, der Neuvermietung der letzten Wohnungen nach der Totalsanierung der Siedlung Himmelrich 1 und der Mietzinserhöhung nach der Sanierung der Siedlung Studhalden 5.

Insgesamt ist es der abl möglich, im Rahmen der Kostenmiete alle anfallenden Kosten zu decken, die notwendigen Abschreibungen vorzunehmen und dringend notwendige Rückstellungen für Grossreparaturen zu bilden. Dadurch profitiert die Mieterschaft langfristig von verhältnismässig günstigen Mietzinsen. Diese gesunde Basis macht uns zur verlässlichen Partnerin für Behörden, Geldgeber und Unternehmen. So, und mit der Umsetzung der geplanten Massnahmen im personellen und organisatorischen Bereich, sind wir denn auch gerüstet für die Bewältigung der anforderungsreichen Zukunft. Vorstand und Geschäftsstelle gehen diese Aufgaben mit Freude, aber auch mit dem nötigen Respekt an.

BUDGET 2013

	2013	Vorjahr
AUFWAND	CHF	CHF
Passivzinsen	7’690’000.00	8’305’000.00
Steuern	590’000.00	510’000.00
Sachversicherungen	430’000.00	411’000.00
Heiz- und Nebenkosten	50’000.00	50’000.00
Büro- und Verwaltungskosten	2’059’000.00	1’789’000.00
Diverse Unkosten	1’289’000.00	875’000.00
Abschreibungen	5’193’000.00	4’890’000.00
Fondszuweisung	300’000.00	240’000.00
Liegenschaftsunterhalt:		
Dachdeckerarbeiten	170’000.00	72’000.00
Elektrische Anlagen	162’000.00	162’000.00
Waschmaschinenreparaturen	88’000.00	93’000.00
Maurer- und Gipserarbeiten	63’000.00	66’000.00
Bodenbelagsarbeiten	170’000.00	185’000.00
Malerarbeiten	817’000.00	827’000.00
Reinigungs- und Desinfektionsarbeiten	89’000.00	79’500.00
Sanitär- und Spenglerarbeiten	240’000.00	229’000.00
Schlosserarbeiten	532’000.00	586’700.00
Erneuerung/Modernisierung	6’830’500.00	6’518’700.00
Schreinerarbeiten	100’000.00	94’000.00
Planung und Verwaltung	290’000.00	293’500.00
Zentralheizungen	78’500.00	60’000.00
Hausbetreuung	75’000.00	75’000.00
Umgebungsunterhalt	725’300.00	710’600.00
Energieerzeugung Unterhalt	1’200.00	0.00
Autoeinstellhallen/Garagen	68’500.00	68’000.00
Rückstellung Grossreparaturen	1’059’000.00	625’000.00
Aufwand	**29’160’000.00**	**27’815’000.00**
Jahresgewinn	**1’140’000.00**	**1’085’000.00**
Total Aufwand	**30’300’000.00**	**28’900’000.00**
ERTRAG		
Mietzinseinnahmen	30’500’000.00	29’100’000.00
Ertrag Gästewohnungen	40’000.00	50’000.00
Leerstand/Mietzinsverlust	–340’000.00	–350’000.00
Übriger Ertrag	100’000.00	100’000.00
Total Ertrag	**30’300’000.00**	**28’900’000.00**

GENERALVERSAMMLUNG 2013 – VORSTANDSMITGLIED GESUCHT

ko Die an der Generalversammlung 2012 durch den Rücktritt von Beat Achermann freigewordene Funktion des oder der Zuständigen für die Finanzen im abl-Vorstand wurde nicht sofort wieder besetzt. Der Vorstand hat damals mitgeteilt, dass er die Überarbeitung der Finanzstrategie und die Festlegung der zukünftigen Strukturen von Geschäftsleitung und Geschäftsstelle abwarten wolle. In diesem Zusammenhang sollen die Aufgaben und ein entsprechendes Anforderungsprofil für diese Vorstandsfunktion festgelegt werden. 2013 könne die Vakanz wieder besetzt werden.

Die Finanzstrategie, welche wir Ihnen in der März-Ausgabe unseres Magazins im Detail vorstellen werden, und die Reorganisation im Bereich Geschäftsleitung und Geschäftsstelle sind zwischenzeitlich vom Vorstand verabschiedet worden. Ebenso hat er die notwendigen Eignungen und Befähigungen zur Besetzung der vakanten Funktion definiert.

Die oder der zukünftig Verantwortliche für die Finanzen im abl-Vorstand sollte sich mit der Gesellschaftsform der Genossenschaft in allen Teilen identifizieren können. Für die Arbeit im Vorstand und die Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung wird Teamfähigkeit vorausgesetzt, für den medialen wie persönlichen Auftritt gegenüber den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern sowie der Öffentlichkeit sollte die Person über ausreichend kommunikative Fähigkeiten verfügen. Strategisches und weitsichtiges Denken, verpflichtet der Nachhaltigkeit und wirtschaftlichen Ethik, ist ebenso gefragt wie Kosten- und Verantwortungsbewusstsein. Idealerweise ist die Person ausgebildete Volks- oder BetriebswirtschafterIn und hat vertiefte Kenntnisse in Finanzplanung, Finanzkontrolle und Rechnungslegung.

Wenn Sie sich für diese Aufgabe im abl-Vorstand interessieren, schicken Sie Ihr Bewerbungsschreiben mit Lebenslauf bis spätestens am 13. Februar 2013 zuhanden von Ruedi Meier an die abl, Claridenstrasse 1, Postfach 4053, 6000 Luzern 4.

Der abl-Vorstand behält sich vor, für diese Aufgabe auch anderweitig gezielt geeignete Personen zu kontaktieren.

GENERALVERSAMMLUNG 2013

Gemäss Art. 25, Abs. 4 der abl-Statuten teilen wir Ihnen mit, dass die nächste **ordentliche Generalversammlung** am **Montag, 27. Mai 2013** 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 notwendige Detailinformationen.

Anträge aus der Mitgliedschaft, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen (Artikel 24 a–q der Statuten), sind spätestens bis am **Montag, 15. April 2013** zuhanden des Vorstands schriftlich einzureichen (ebenfalls Artikel 25, Abs. 4 der Statuten).

Himmelrich 3 aktuell: Kurzinterview mit abl-Geschäftsleiter Bruno Koch

WIE WEITER?

Benno Zgraggen

Nach der Starteuphorie beim Siegerprojekt geht es nun darum, die Umsetzung des Projekts Ersatzneubauten Himmelrich 3 aufzugleisen. Wie wird sich die abl künftig organisieren?

Bruno Koch: Die abl will ganz nahe am Projekt dran sein. Wir konstituieren deshalb eine vorwiegend interne Projektleitung. Peter Bucher, der Leiter unserer Bauabteilung übernimmt die Gesamtprojektleitung. Unterstützt wird er von den Vorstandsmitgliedern Markus Bürkle und Priska Jenni Jurt und von mir als abl-Geschäftsleiter. Zusätzlich werden wir einen Bauleiter anstellen. Als Aussensicht ziehen wir überdies eine externe Fachperson bei, welche die Projektgruppe begleitet und unterstützt. Die übergeordnete Steuerung des Projekts übernimmt der Vorstand.

Also eine eher schlanke Organisationsstruktur?

Der Vorstand hat sich bewusst für eine schlanke Projektorganisation entschieden. Das hat sich schon bei anderen Grossprojekten sehr bewährt. Ähnlich wie bei unseren herkömmlichen Baukommissionen wird auch die Projektgruppe Himmelrich 3 gewisse Handlungskompetenzen erhalten, um unabhängig und flexibel arbeiten zu können. Sie kann auch jederzeit weitere externe Personen beiziehen. Über grössere Aufträge entscheidet wie bis anhin der Vorstand. An seinen monatlichen Sitzungen kann er nach Bedarf schnell handeln.

Welche Erwartungen stellt die abl an die eingangs erwähnte externe Fachperson?

Die externe Fachperson wird als Stellvertreter des Projektleiters die Projektgruppe begleiten und unterstützen. Wir suchen eine Person, welche eine gewisse Affinität zur Genossenschaft hat, Erfahrungen beim gemeinnützigen Wohnungsbau ausweisen kann und gute Kenntnisse im Bereich der Baukostenberechnungen hat. Wichtig ist, dass diese Person bei Engpässen auch Arbeiten übernehmen kann.

Mit dem Projekt Himmelrich 3 steht eine der grössten Herausforderungen der abl-Geschichte bevor. Wie kann die abl-Geschäftsstelle diesen enormen Aufwand künftig meistern?

Das Himmelrich 3 ist in der Tat eine sehr grosse Herausforderung für die gesamte abl. Hinzu kommt, dass in den kommenden Jahren diverse andere Bauvorhaben parallel laufen werden. Deshalb hat der Vorstand mit dem Projekt move17 eine Umstrukturierung der Geschäftsstelle eingeleitet. Somit werden für die Projektleitung die nötigen Ressourcen bereitgestellt. So können wir uns optimal auf das Neubauprojekt konzentrieren.

Auch ein bisschen Kuddelmuddel: aus dem «Essen-und-Trinken-Skizzenbuch» von Sandra Baumeler.

Blick durchs Schlüsselloch

WAS PILATUS, KUDDELMUDDEL UND WOHNEN MITEINANDER ZU TUN HABEN

Sandra Baumeler

Die meisten Menschen sind neugierig – ja, auch ich bin eine Wundernase. Jeden Monat freue ich mich auf die Rubrik «Wer wohnt da?» im «NZZ Folio». Anhand von Bildern schildern eine Psychologin und ein Innenarchitekt ihre Vermutungen, wer in den Räumen wie lebt. Die Auflösung auf der nächsten Seite gibt Aufschluss über die Bewohnerinnen und Bewohner. Schon etliche Male ist mir der Gedanke durch den Kopf gegangen, wen sich wohl die Fachleute in meiner Wohnung vorstellen. Nun gewähre ich den Leserinnen und Lesern einen flüchtigen Blick durchs Schlüsselloch.

Hin und wieder plagt mich das schlechte Gewissen, denn ich bin mit meiner gemieteten Altbauwohnung in Luzern privilegiert. Dessen bin ich mir bewusst und sage aufs Neue Danke für das Glück. Immerhin stelle ich fest, dass eine Verdichtung im kleinen Rahmen auch bei mir Einzug gehalten hat, denn ein Zimmer der Wohnung ist fürs Einfrauunternehmen «bas Kommunikation Konzept Text» reserviert. Vom Büro aus schweift mein Blick mehrere Male pro Tag Richtung Pilatus. Der Berg gibt mir Kraft, Ruhe und Zuversicht, wenn ich an einem Schreibstau leide oder die Kreativität nicht auf Knopfdruck funktioniert (was sie eigentlich nie tut). Wer den Bildband «Pilatus – Ein Berg – Hundert Ansichten» des Künstlers Hansjürg Buchmeier kennt, weiss, wovon ich spreche.

Kuddelmuddel

«Vom Computer an den Herd in wenigen Sekunden – welch idealer Arbeitsweg.» Dieser Werbeslogan aus dem Katalog eines Möbelproduzenten klebt am Kühlschrank. Dem kann ich nur beipflichten. Apropos Herd, der sich gewöhnlich in der Küche befindet: Dort halte ich mich am liebsten auf. Ich koche gerne, lese bevorzugt am Küchentisch Zeitungen und höre die Mittags- und Abendnachrichten im Radio. Für mich ist die Küche der Mittelpunkt einer jeden Wohnung, folglich kann sie fast nicht gross genug sein.

Ab und an kommt eine Freundin zum Mittagessen. Fast jedes Mal gibts ein «Kuddelmuddel». Das sind Eintopf-was-der-Kühlschrank-hergibt-

Gerichte, die sich am Abend zuvor gut vorbereiten und dann aufwärmen lassen. Wir beide staunen immer wieder, was dabei herauskommt. Lecker ist es immer. Offensichtlich so lecker, dass uns der liebe Gatte der Freundin drängt, endlich ein «Kuddelmuddel»-Kochbuch zu veröffentlichen, da er (selten) am Abend die Resten isst … Das ist indessen unmöglich, denn «Kuddelmuddels» sind aus der Laune heraus und nach Gelüsten gekochte Unikate.

Kostbares Gut

Genug des Privaten. Bauen und Wohnen sind riesige Felder, die es zu beackern gilt. Vor allem in den Städten ist bezahlbarer Wohnraum ein kostbares Gut. Wie und wo die Menschen in der Schweiz in Zukunft wohnen, beschäftigt mich. Der Staat, Genossenschaften wie die abl, Investoren aus der Wirtschaft, private Bauherren: Sie alle befassen sich (oder sollten es) mit verdichtetem Bauen, Zonenplänen, mit der Raumplanung, mit der Zersiedelung, mit dem Denkmal-, Heimat- und Naturschutz. «Wohnen» treibt mich ebenso im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung um. Im Mandat führe ich die Geschäfte der Schweizerischen Alzheimervereinigung Luzern. Die Anzahl von Menschen mit Demenz steigt an und wird angesichts der stets wachsenden Lebenserwartung weiter steigen. Auf die Frage, wie und wo Ältere, Alte und ganz Alte wohnen sollen, gibt es noch wenig befriedigende Antworten, geschweige denn darauf, wie adäquate Angebote finanziert werden.

In Artikel 41 der Bundesverfassung heisst es: «Bund und Kantone setzen sich (…) dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.» Das ist ein sogenanntes «Sozialziel» unseres Staates. Ein bezahlbares Dach über dem Kopf ist für die Gesellschaft unbezahlbar und trägt wesentlich zur Stabilität des Landes bei. Ein Land, in dem hoffentlich immer weniger Einfamilienhäuser auf der grünen Wiese bewilligt und gebaut werden, sondern Wohneinheiten, die mit der Bevölkerungsentwicklung mithalten und die im Einklang mit einer vernünftigen Raumplanung und dem unabdingbaren Landschaftsschutz stehen.

Danke

Zu guter Letzt möchte ich es unter keinen Umständen versäumen, meinen Dank auszusprechen. Der abl fürs Vertrauen und meinem Kollegen und Freund René Regenass für das und vieles andere. Vor 20 Jahren lernte ich René auf der LNN-Redaktion kennen. Er war und ist für mich in der Medienwelt ein Wegbegleiter: stets kritisch, präzise, beharrlich, fair und sorgfältig in seiner journalistischen Arbeit.

Sandra Baumeler ist seit 1. Januar 2013 Mitglied der Kommission für Kommunikation und Marketing (KKM). Sie hat René Regenass abgelöst. Siehe auch www.baskom.ch.

MEIN LUZERN

Touristen, Kursschiffe, Kapellbrücke, KKL? Das also ist Luzern? Dieses Luzern, mit dem man beim Monopoly-Spiel eigentlich immer gut bedient war?

Was aber bietet diese Stadt beim zweiten Hinschauen, was bewirkt der zweite und dritte Eindruck? Was lauert hinter der Strandpromenade, hinter der engen Altstadt, wo sich die Volks- und Hochkultur die Hand reichen? Was macht Luzern lebenswert für Luzernerinnen und Luzerner? Es sind die Gegensätze, die Fassade und das Klischee, welche anspornen und motivieren, Luzern auf eine andere Art und Weise als rein historisch oder touristisch zu porträtieren.

Das Buch **MEIN LUZERN** schmücken insgesamt 100 Farb- und Schwarzweissbilder von Franca Pedrazzetti, welche auch für das abl-magazin fotografiert. Ergänzt werden diese mit Texten von Heidi Gmür, Christoph Fellmann, Valentin Groebner, Armin Meienberg, Rolf Dobelli, Pirmin Bossart, Mauro Guarise und Matthias Burki. Tauchen Sie ein, in Ihr Luzern.

MEIN LUZERN
144 Seiten, Format 24 x 30 cm, Pappband, Fadenheftung, Kulturbuchverlag herausgeber.ch, ISBN 978-3-905939-16-3, CHF 48.–
Das Buch ist in jeder Buchhandlung oder direkt beim Verlag, www.herausgeber.ch, Tel. 031 340 23 33, erhältlich.

MEIN LUZERN gewinnen!

Der Verlag herausgeber.ch verlost für alle abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter 3 Exemplare **MEIN LUZERN** im Wert von je 48 Franken. Schreiben Sie eine E-Mail mit **Angabe Ihrer Postadresse** an: *kultur@abl.ch.* Einsendeschluss: 30. Januar 2013.

Die Gewinnerinnen und Gewinner aus der letzten Verlosung: Monica Kopp aus Luzern gewinnt einen Schnupperkurs MALEN im Abendkurs des Kunstseminars Luzern; Annett Richter Gisler, Daniela Koch, Martina Brand und Marcel Staubli aus Luzern sowie Herbert Ottiger aus Hildisrieden gewinnen je ein Jubiläumskarten-Set zur Ausstellung KUNST DES SEHENS.

PER 1. FEBRUAR 2013

1 **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)

PER 1. MÄRZ 2013

2 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 51, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 668.– plus CHF 170.– NK
(Vermietung auch früher möglich)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. November 2013)

3 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 53, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 720.– plus CHF 170.– NK
(Vermietung auch früher möglich)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 30. November 2013)

4 **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)

PER 1. APRIL 2013

5 **1.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 22B, KRIENS
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 32 m²
monatlicher Mietzins CHF 415.– plus CHF 130.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2015 Sanierung Bad, Türen)

6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 8, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 60 m²
monatlicher Mietzins CHF 563.– plus CHF 170.– NK

7 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 24A, KRIENS
1. Etage Mitte rechts, Netto-Wohnfläche ca. 75 m²
monatlicher Mietzins CHF 832.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(im Verlauf 2013 Sanierung Bad, Türen)

8 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 7, LUZERN
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 75 m²
monatlicher Mietzins CHF 906.– plus CHF 180.– NK
(ca. 2018 Sanierung Küche)

9 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 24, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 968.– plus CHF 180.– NK
(ca. 2018 Sanierung Küche)

10 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 2, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 80 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'247.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)

11 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 13, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'358.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)

PER 1. MAI 2013

12 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 9, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 69 m²
monatlicher Mietzins CHF 726.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31. Januar 2015)

13 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 23, LUZERN
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 61 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'046.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)

14 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – VORDERRAINSTRASSE 17, LUZERN
6. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 97 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'246.– plus CHF 250.– NK (inkl. Lift)
(ca. 2014 Sanierung Küche, Bad, Gebäudehülle, Flachdach)

PER 1. JUNI 2013

15 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 24, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 822.– plus CHF 160.– NK
(ca. 2018 Sanierung Küche)

16 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – BÖSHÜSLIWEG 2, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 84 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'217.– plus CHF 190.– NK

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 30. Januar 2013,** 16.30 Uhr online unter meine.abl.ch oder mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 eingereicht werden.

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

PER SOFORT ODER NACH VEREINBARUNG

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

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

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

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.75 Prozent verzinst.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 18.2.2013, 14 Uhr
Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN
Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Dienstag, 19.2.2013, 14 Uhr
abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN
Leit.: Berta Schmid, Anton Glaser

Mittwoch, 20.2.2013, 14 Uhr
Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

WANDERN
Leitung: Sophie Marty
Schooswald – Listrig

FAMILIÄRES

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

Hans Neuhaus, Brunnmattstrasse 24a, im 80. Lebensjahr
Marie Staubli, Claridenstrasse 5, im 93. Lebensjahr
Maria Niederberger, vormals Neuweg 21, im 86. Lebensjahr
Elsbeth Nussbaumer, Hirtenhofstrasse 23, im 82. Lebensjahr
Martha von Moos, Gebeneggweg 18, im 84. Lebensjahr
Hans Marti, vormals Weinberglistrasse 41, im 100. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

SCHALTER- UND BÜROÖFFNUNGS-ZEITEN

Am **Schmutzigen Donnerstag,** 7. Februar 2013 und am **Güdismontag,** 11. Februar 2013 bleiben unsere Büros den ganzen Tag geschlossen und das Telefon unbeantwortet.

Wir danken für Ihr Verständnis und wünschen auch Ihnen rüüdig schöne Fasnachtstage!

LEBEN UND WOHNEN IM JANUAR

Tino Küng

Nach etlichen (Natur)schneelosen Wochen scheint der Winter doch noch (vielleicht / wer weiss? / bei Drucklegung des magazins noch ungewiss / ...) Einzug zu finden. So verabschieden wir uns vom untergehenden Drachen und widmen uns freudig dem frischen Jahr mit seinen neuen Herausforderungen.

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 01 / 2013
Adressberichtigung melden

abl magazin

IMPRESSUM

Redaktion
Bruno Koch / ko
Redaktionelle Beiträge 01/2013
Sandra Baumeler / bas
Marlise Egger Andermatt / mea
Bruno Koch / ko
Benno Zgraggen / 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

FSC www.fsc.org MIX Aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C010153

Klimaneutral +++ Climate Neutral myclimate Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 12. Februar 2013
Redaktionsschluss: 31. Januar 2013