

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 3 · März 2013 · 86. Jahrgang



Früher war hier 100% Sport und Körperkult angesagt ...

IN DIESER AUSGABE

| | | | |
|-----------------------|----|-----------------------|----|
| Finanziell vorgedacht | 3 | Wohnungsmarkt | 18 |
| Wohnen im Alter | 8 | Varia | 22 |
| Wirken im Bad | 11 | Gerechtigkeit im März | 23 |

IN EIGENER SACHE – (ZU) VIEL WOHNRAUM

Bruno Koch, Geschäftsleiter abl



Skiferien im Wallis. Wie immer sind wir mindestens zu fünft, alles erwachsene Frauen und Männer, Durchschnittsalter ziemlich genau 60 Jahre. Wir bewohnen eine rund 80 m² grosse Vierzimmer-Wohnung in einem direkt an der Skipiste gelegenen Chalet.

Es lebt sich eigentlich ganz gut in der praktisch eingerichteten Ferienwohnung. Weil wir uns alle seit vielen, vielen Jahren bestens kennen, gibt es keine grösseren Probleme dadurch, dass wir uns nur ein Bad mit WC teilen müssen. Auch der mangelnde Stauraum und die fühlbare Enge vor dem Fernseher beim «Tatort» am Sonntagabend führen zu keinerlei Spannungen. Mit etwas Rücksicht und ein wenig Flexibilität kommen wir ganz gut aneinander vorbei in diesen vierzehn Tagen.

Wir werden immer wieder mal gefragt, wieso wir uns so was antun würden, diese Enge, und so. Gute Frage, wieso eigentlich? Hat das vielleicht damit zu tun, dass wir alle in solchen Wohnverhältnissen gross geworden sind? Ich persönlich hatte als Kind und Jugendlicher nie ein Zimmer für mich alleine, hatte dieses immer mit meinen Brüdern zu teilen. Und als hätten wir in unserer Vierzimmer-Wohnung «vöorig» Platz, wohnte einige Zeit unser Urgrossvater noch bei uns. Und nach dessen Ableben nahm während mehreren Jahren ein Zimmerherr seinen Platz ein – ein Walliser, notabene. Auch diese Vierzimmerwohnung hatte knapp 80 m² Wohnfläche, allerdings ging ich dort zwanzig Jahre ein und aus. Etwa 16 m² pro Person, und ja, auch in dieser Wohnung lebte es sich eigentlich ganz gut.

Die Realität, wie wir heute wohnen, sieht gänzlich anders aus: komfortabel, bequem und mit viel Platz für jeden Einzelnen. Für uns, die wir zusammen Ferien verbringen, stehen zu Hause drei bis vier Mal mehr Quadratmeter Wohnfläche pro Person zur Verfügung. Wir diskutieren, wie weit wir uns wohl einschränken könnten, wenn wir denn müssten. In eine kleinere Wohnung ziehen läge ja noch drin, aber erst im deutlich weiter fortgeschrittenen Alter. Oder uns zu einer Alterswohngemeinschaft zusammentun? Dies ist für niemanden von uns vorstellbar, ausser alle hätten genügend Platz für sich selber, mit Küche, Bad und weiteren Annehmlichkeiten. Altersheim, freiwillig? Wohl kaum.

Sind wir deswegen nun alle Egoisten? Sind wir rücksichtslos? Oder verschwenderisch? Wohl eher einfach nur «im Trend», wie sich rundherum feststellen lässt.

Die Frage ist, ob und wie lange wir alle uns dieses Verhalten überhaupt noch leisten können. Denn hält die Bevölkerungsentwicklung in unserer kleinräumigen Schweiz im gleichen Ausmass weiter an, werden wir uns in den kommenden Jahren wohl oder übel ernsthafte Gedanken zur Einschränkung beim «Platzverbrauch» machen müssen. Die Zweitwohnungs- wie die deutlich angenommene Raumplanungsinitiative zielen auf der politischen Ebene schon mal in diese Richtung. Verdichtung, Hochhäuser usw. sind weitere Stichworte hierzu. Aber auch wir alle persönlich werden unsere diesbezüglichen Anforderungen überdenken müssen – es muss ja nicht in jedem Fall gleich ein schlechtes Gewissen damit verbunden sein. ■

Foto Titelseite Stadtarchiv Luzern;
diese Seite Franca Pedrazzetti

FINANZSTRATEGIE – SO WICHTIG WIE ANSPRUCHSVOLL

Bruno Koch

Um die grossen Aufgaben, welche in der näheren und weiteren Zukunft auf die abl zukommen, lösen zu können, ist weitsichtiges und vorausschauendes Denken besonders wichtig. Dazu sind auf mehreren Ebenen Ressourcen bereitzustellen – personelle, räumliche und vor allem finanzielle. Verschiedene aufeinander abgestimmte Strategien werden zu verfolgen sein, wollen wir alle unsere Ziele vorgabengerecht erreichen. Die Finanzstrategie dazu ist neu definiert.

Die im letzten Herbst durch den Vorstand verabschiedete Finanzstrategie gibt dabei die Leitplanken vor, damit die statutarisch abgestützten Unternehmensziele möglichst risikolos erreicht werden können. So wird auch künftig möglich sein, qualitativ hochwertige Neu- und Umbauten zu realisieren und damit eine breite Mieterschaft anzusprechen. Weiterhin angemessene Mietzinsen, die Kostendeckung nach Abschreibungen, massvolle Finanzierungskosten, vernünftige Eigenkapitalverzinsung sowie die Bildung von Rückstellungen und Reserven zur Sicherstellung des Wachstums und der Risikofähigkeit werden die Folge sein. Durch eine optimale Finanzierung sollen nachhaltig die Liquidität sichergestellt, die Finanzierungskosten tiefgehalten, die finanziellen Risiken begrenzt, die Unabhängigkeit der abl gewahrt, das angestrebte Wachstum ermöglicht und eine weitreichende Flexibilität gewährleistet werden.

Jederzeit genügend **Liquidität** zu haben, heisst in erster Linie, immer sämtliche Rechnungen fristgerecht bezahlen zu können. Dazu ist eine ausreichende Höhe des Gesamtkapitals notwendig und zur Deckung kurzfristigen Liquiditätsbedarfs müssen hinreichend offene Kreditlimiten vorhanden sein. Durch die Sicherstellung von ausreichender Kapitalbindung ist dem immer möglichen Abfluss von Liquidität durch auslaufende Darlehen bei der Darlehenskasse genügend Beachtung zu schenken. Die Liquiditätsplanung soll insgesamt praktikabel und zweckmässig sein.

Die Situation auf dem Kapitalmarkt führte in letzter Zeit langanhaltend zu entsprechenden Zinsen und damit fast automatisch zu **tiefen Finanzierungskosten**. Dies wird höchstwahrscheinlich nicht immer so bleiben, weshalb es besonders wichtig ist, für ausreichende Innenfinanzierung und genügende Sicherheiten für die Aufnahme von

gedeckten Krediten zu sorgen. Damit wird die abl im notwendigen Mass kreditwürdig sein und sich zu attraktiven Kosten fremd finanzieren können. Längerfristige Liquiditätsüberschüsse sind dabei zu vermeiden. Erwähnenswert hierbei ist auch, dass die Verzinsung des Genossenschaftskapitals statutarisch auf maximal vier Prozent beschränkt ist.

Die abl soll sich trotz bedeutender Fremdfinanzierung **Flexibilität und Unabhängigkeit** bewahren. So will sie durch die Verteilung der Fälligkeiten auf der Zeitachse, also der Staffelung der Kapitalbindung bei den verschiedenen Kapitalgebern, bei schwankendem Finanzierungsbedarf jederzeit reagieren können. Eine langfristige Finanzplanung ist somit notwendig, damit auch immer ausreichend offene Kreditlimiten zur Verfügung stehen. Den Vertragsklauseln in Kreditverträgen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken und die Begrenzung von Kapitaleinlagen beim Genossenschaftskapital oder der Darlehenskasse muss statutarisch oder reglementarisch möglich sein.

Die **Risiken aus der Finanzierung** sind möglichst zu **begrenzen**. Dazu ist es notwendig, die Finanzierung breit, im Falle der abl auf die vier Säulen Eigenkapital, Darlehenskasse, Bankkredite und Kredite von institutionellen Anlegern, abzustützen. Die laufende Beobachtung der Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt ist von zentraler Bedeutung. So kann sichergestellt werden, dass die abl langfristig und in jeder Situation von vorteilhaften Zinsen über alle ihre Finanzierungsbereiche profitieren kann. Ein professionelles Finanzmanagement stellt die Wahrnehmung dieser wichtigen Aufgaben sicher.

Diversifizierte Finanzierung

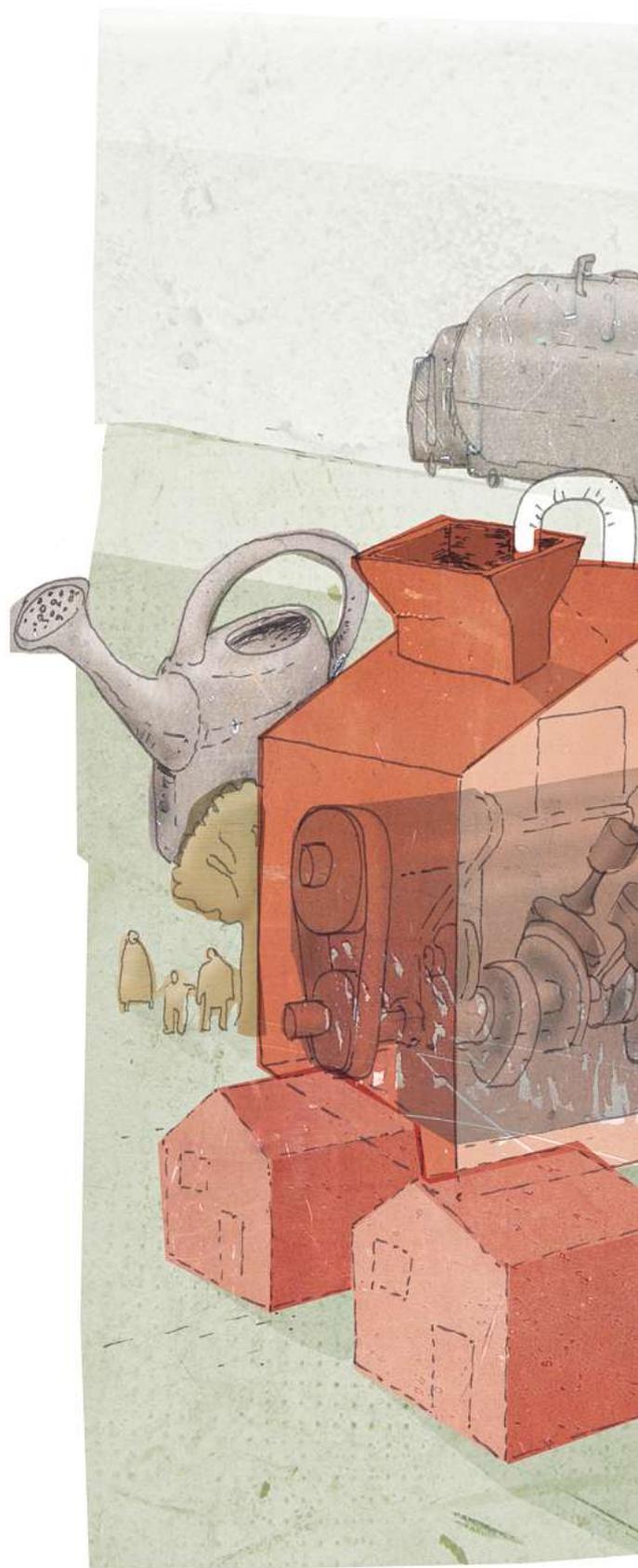
Die gesamte Finanzierung ist wie bereits erwähnt auf vier Säulen aufgebaut. Eine ausreichende Eigenfinanzierung ist dabei erste Voraussetzung.

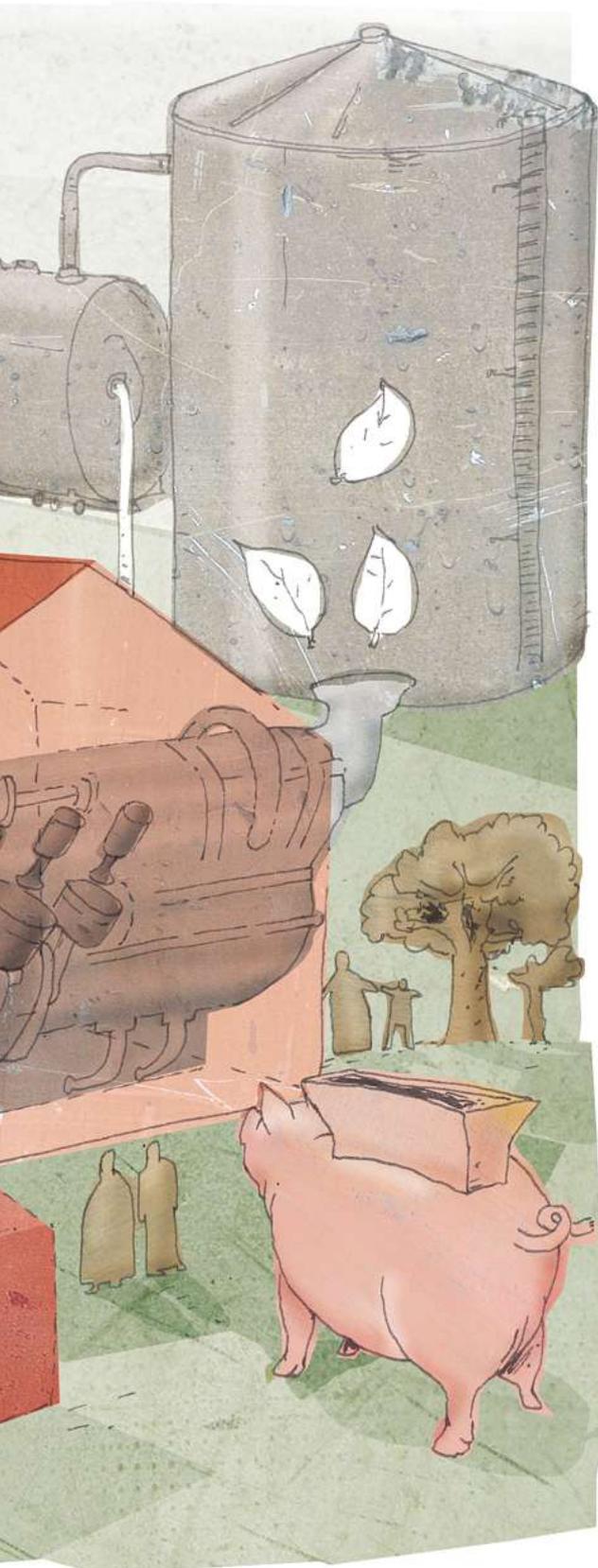
Die deutliche Zunahme der Mitgliederzahl und in deren Folge die markante Zunahme des Genossenschafts- oder Eigenkapitals in den letzten Jahren haben dabei einen der Grundsteine für eine gesicherte Zukunft der abl gelegt. Aktuell beträgt das Eigenkapital über 13 Prozent der Bilanzsumme. Im Zusammenhang mit der wegen der Anzahl Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler (über 2'000) gesetzlich verlangten neuen Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER wird die Kennzahl zur Höhe des Eigenkapitals und damit der Anteil an der Finanzierung noch zu definieren sein.

Langfristig soll sich der Anteil der Darlehenskasse an der Finanzierung bei etwa 40 Prozent der verzinslichen Schulden einpendeln. Die momentane, auf die Jahresrechnung 2012 bezogene Stagnation beim Wachstum der Darlehenskasse ist daher gewollt und dient der Strategie. Weiterhin sollen die Gelder gestaffelt kapitalgebunden sein, also wie bisher maximal 40 Prozent kurzfristig, d.h. mit einer Laufzeit von 6 Monaten, und den sogenannten langfristigen Darlehen mit Laufzeiten von 2 bis 8 Jahren. Im Grundsatz sollen sich die Zinssätze der Darlehen am Kassenobligationenmarkt der lokalen Platzbanken orientieren, indem die Verzinsung maximal 0.5 Prozent über dem besten Angebot festgelegt wird.

Der Anteil der Hypothekarkredite bei den Banken soll maximal 50 Prozent der verzinslichen Schulden betragen. Die Luzerner Kantonalbank ist dabei als Hauptbankverbindung mit einem Anteil Hypothekenvolumen von 30 bis 50 Prozent definiert worden. Die abl wird aus Diversifikationsgründen Kreditbeziehungen zu weiteren mindestens vier Banken unterhalten. Die heute angewandte Portfolio-Hypothekenstrategie mittels Festzinshypotheken mit gestaffelten Laufzeiten von maximal 15 Jahren wird dabei weitergeführt. Zur Deckung von unabsehbaren Liquiditätspässen werden mit der Hauptbank Rahmenkreditlimiten von rund 50 Millionen Franken über die beanspruchten Kredite hinaus vereinbart.

Langfristig sollen maximal 30 Prozent der Fremdfinanzierung bei institutionellen Anlegern wie Pensionskassen, Versicherungen, öffentlich-rechtlichen Körperschaften, wohnbaugenossenschaftlichen Verbänden oder, in diesem Bereich als Hauptgeldgeberin, der Emissionszentrale für ge-





meinnützige Wohnbauträger (EGW) platziert werden. Hierbei sind mittel- bis langfristige Kreditlaufzeiten von 7 bis 15 Jahren zu vereinbaren.

Anspruchsvolle Handhabung

Die Umsetzung der vielschichtigen Finanzstrategie ist anspruchsvoll. Das Management der Zinsänderungsrisiken verlangt Kenntnisse der Finanzmarktsituation, aller möglichen Formen von Hypothekarkrediten und anderen Finanzinstrumenten sowie die optimale Einsetzung der finanziellen Mittel. Dazu sind alle Fremdmittel grundpfandrechtl. sicherzustellen. Hierbei ist die abl momentan damit beschäftigt, alle ihre Grundpfandtitel in das elektronische Pfandregister der Grundbuchämter zu überführen. Wie bereits erwähnt, ist auf die Ausgestaltung der Kreditverträge besonderes Augenmerk zu legen, damit beispielsweise nicht plötzlich und während der Vertragsdauer eine Festhypothek einseitig durch die Kreditgeberin der veränderten Marktsituation angepasst und dadurch teurer wird. Die abl wird, wie bis anhin schon, in engem Kontakt mit ihren Geldgebern sein und immer offen ihre Beziehungen zu allen Institutionen kommunizieren. So stellt sie unter anderem auch vorteilhafte Konditionen sicher.

Die abl wird in Zukunft immer auch wieder die Möglichkeit haben, selber in Projekte zu investieren. Dieses sollen Projekte im Zusammenhang mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau sein oder sie sollen sozialen Charakter haben.

Wie bisher wird die abl ihre Aufgaben weiterhin mit höchster Sorgfalt wahrnehmen. Wie in der letzten Ausgabe des abl-Magazins bereits erwähnt, sichert sie sich ihr Wissen und Können mit der Schaffung eines eigenen Bereichs Finanzen auf der Ebene Geschäftsleitung. Hierbei wird die Weiterbildung der involvierten Personen gezielt gefördert. Sie hat sich zudem mit externer Beratung durch die Firma Weibel Hess & Partner AG in Stans und das Institut für Finanzdienstleistungen der Hochschule Luzern – Wirtschaft bei der Entwicklung und Überarbeitung der Finanzstrategie sowie der Entwicklung eines Finanzplanungstools massgeblich unterstützen lassen. Die Voraussetzungen für die Realisierung auch grosser Projekte sind somit gegeben. ■

Illustration Tino Küng



ZAHLBARER WOHNRAUM: DER VOLKSWILLEN BRINGT ALLE AN EINEN TISCH

Sandra Baumeler

Die Wohn- und Baugenossenschaften und die Stadt Luzern haben an einem Workshop im Februar den Grundstein für die künftige Zusammenarbeit gelegt. Das Genossenschafts-Netzwerk G-Net, in dem auch die abl vertreten ist, wird kompetenter Ansprechpartner für die Stadt sein. Schliesslich geht es nun darum, wie die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» umgesetzt wird. Der Zeitplan ist ambitiös. Bereits im Mai entscheidet der Stadtrat.

Das städtische Stimmvolk hatte im vergangenen Jahr in Sachen «Wohnen» eine deutliche Sprache gesprochen. Die Initiativen «Für zahlbaren Wohnraum» und «Ja zu einer lebendigen Industriestrasse» wurden angenommen. Das fordert die öffentliche Hand und die Wohn- und Baugenossenschaften gleichermaßen heraus, denn der Auftrag der erstgenannten Initiative ist ehrgeizig, nämlich bis ins Jahr 2038 mehr als 2'000 gemeinnützige Wohnungen zu bauen. Wie kann dem Volkswillen Genüge getan werden?

Die Baudirektion unter der Führung von Stadträtin Manuela Jost lud für den 19. Februar zum Workshop. Rund 40 Vertreter von 16 Wohn- und Baugenossenschaften sowie der Mieterverband folgten der Einladung und diskutierten während über drei Stunden in der Aula des Schulhauses Wartegg. Ziel des Workshops war gemäss Aussagen der Baudirektorin, für die Stadt einen Ansprechpartner zu «küren», denn aus nachvollziehbaren Gründen kann und will dieselbige nicht mit jeder einzelnen der insgesamt 25 Luzerner Wohnbaugenossenschaften kommunizieren.

G-Net als Partner

Das Ziel wurde erreicht. In den Diskussionen kristallisierte sich heraus, dass das G-Net der offizielle Partner der Stadt sein wird. Das G-Net ist ein heute noch loses Netzwerk von sechs Luzerner Baugenossenschaften. Es ist mit dem am Workshop erarbeiteten Konsens nun gefordert (vgl. Kasten und Kurzinterview). Ansprechpartnerin für die Genossenschaften bei der Stadt ist die Fach- und Koordinationsstelle «Wohnraumpolitik» der Dienstabteilung Stadtentwicklung (www.stadtentwicklung.stadtluern.ch).

Voraussichtlich im Herbst liegt dem städtischen Parlament ein Bericht und Antrag vor, wie die Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» umgesetzt werden soll. Der Stadtrat trifft seine Entscheidungen im Mai und will die Erwartungen und Vorstellungen der Wohn- und Baugenossenschaften inklusive der Inputs aus dem Workshop in seinem Bericht und Antrag berücksichtigen. Der Zeitplan ist ambitiös. Die überwiegende Mehrheit begrüsst es indessen, dass es zügig vorwärts geht. Der Workshop galt ein Stück weit auch der Ver-



Vertreter und (wenige ...) Vertreterinnen der Wohn- und Baugenossenschaften und der Stadt Luzern erarbeiteten an einem Workshop die Grundlagen für die künftige Zusammenarbeit. Vorne in der Mitte: die städtische Baudirektorin Manuela Jost.

Foto Jakob Ineichen

gangenheitsbewältigung. «Mehr Vertrauen von der Stadt, weniger Blockaden», war ein formuliertes Anliegen der Genossenschaften.

Wanted: Bauland

Zuoberst auf der Wunschliste der Genossenschaften steht die Abgabe/der Verkauf von stadteigenen Grundstücken zu fairen Konditionen. Mit vereinten Kräften sollte womöglich «Immoscouting» betrieben werden, das heisst, aktiv nach geeigneten Liegenschaften zu suchen. Gewünscht werden ausserdem klare Rahmenbedingungen von Seiten der Stadt sowie ein partizipativer Prozess (keine Konkurrenzverfahren), wenn Bauland vergeben wird.

Die abl forderte im Namen des G-Net am Workshop des Weiteren den frühzeitigen Beizug lokaler Baugenossenschaften bei der Projektierung und Realisierung von Entwicklungsschwerpunkten, das Ausscheiden von speziellen Siedlungsgebieten für den gemeinnützigen Wohnungsbau sowie besondere Auflagen bei Bauprojekten Dritter, zum Beispiel mit der Verpflichtung zur Erstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen.

Wenn auch die Wertung «historisch» für den Workshop übertrieben ist, so kann trotzdem angemerkt werden, dass der Anlass eine Premiere gewesen ist. Noch nie dürften sich so viele Vertreterinnen und Vertreter der Wohn- und Baugenossenschaften – unter ihnen auch das jüngste Kind, die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Industriestrasse (GWI) – und der städtischen Baudirektion in dieser Vielfalt ausgetauscht haben. Der Anfang ist gemacht, der Volkswillen ist klar: Die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Luzern wünschen sich mehr zahlbaren Wohnraum. ■

Stichwort G-Net

G-Net wurde 2010 ins Leben gerufen und ist ein bis anhin loses Netzwerk von sechs Luzerner Wohnbaugenossenschaften. Ziele sind die gegenseitige Unterstützung, die Realisation gemeinsamer Projekte, die Bekanntmachung und Bewerbung des Geschäftsmodells «Genossenschaft» und des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie gemeinsame öffentliche Auftritte.

Dem G-Net gehören aktuell an: Liberale Baugenossenschaft Sternmatt-Tribschen Luzern (LBG), Wogeno Luzern, Ökumenische Wohnbaugenossenschaft (OeWL), Baugenossenschaft Matt Littau, Wohngenossenschaft Geissenstein (EBG), Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (abl). Weitere Genossenschaften sind im G-Net willkommen.

Nach dem Workshop: Kurzinterview mit abl- Geschäftsleiter Bruno Koch

Wie lautet Ihr Fazit des Workshops?

Bruno Koch: Das Fazit fällt positiv aus. Fast alle gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften haben sich am Workshop beteiligt. Das war wichtig.

Hat der Workshop die Erwartungen der abl erfüllt?

Ja, wir konnten unsere Anregungen eingeben. Nun stellt sich die Frage, was die Stadt daraus macht oder machen kann.

Was passiert jetzt mit/im G-Net?

Die bisherigen Vertreter von G-Net besprechen das weitere Vorgehen. Aus einer guten Idee wird nun konkrete Arbeit. Denkbar ist beispielsweise, dass G-Net eine Geschäfts- oder noch besser eine Koordinationsstelle einrichten wird. Von zentraler Bedeutung ist, dass sich alle daran beteiligen und sich entsprechend engagieren.

Der Stadtrat will im Mai entscheiden. Was ist in dieser kurzen Zeit überhaupt machbar?

Die Stadt und die Wohnbaugenossenschaften stehen gemeinsam in der Pflicht. Ich glaube daran, dass die Verantwortlichen der Stadt den aktuellen Schwung beibehalten werden und müssen – ebenso wie wir Genossenschaften.

ZWISCHEN INDIVIDUALITÄT UND GEMEINSCHAFT

Marlise Egger Andermatt

Wir alle möchten selber bestimmen können, wie wir leben, wie wir wohnen, und das bis ins hohe Alter. Die Wohnformen für das Leben im Alter werden vielfältiger, müssen sich der demografischen Entwicklung anpassen. Je älter die Menschen werden, desto wichtiger das passende Wohnumfeld. Zwischen grosser Familienwohnung und einem Zimmer im Heim liegen heute Welten und neue Wohnbedürfnisse, die vor allem auch Wohnbaugenossenschaften herausfordern. So ist das Interesse am zentral gelegenen Himmelrich 3 gerade auch von Seiten der älteren Bevölkerung sehr gross.

Das Wohnen im Alter boomt. Gemeinden und private Anbieter, aber auch gemeinnützige Genossenschaften reagieren auf die demografische Entwicklung. Bis ins Jahr 2035 wird mehr als ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Die Zahl der Menschen über 80 wird sich bis dahin verdoppeln. Wohnformen sind gefragt, welche die Bedürfnisse der neuen Altersgenerationen aufnehmen. Verschiedene Modelle werden entwickelt und erprobt, vom individuellen Wohnen über neue Wohn- oder Hausgemeinschaften von Gleichgesinnten bis zu sogenannten Clusterwohnungen, die Individualität und Gemeinschaft verbinden, gibt es viele Formen und Variationen mit und ohne Service. Ob allein oder gemeinsam, allen geht es um das Bedürfnis, das Wohnen selbstbestimmt zu gestalten und selbstständig zu bleiben. Bis ins hohe Alter zu Hause leben zu können, steht für die meisten Menschen an erster Stelle, wobei sich dieses Zuhause im Alter durchaus noch verändern kann. Dienstleistungen und ambulante Unterstützung nach Bedarf werden wichtiger.

Die Nachfrage nach altersgerechten oder besser generationengerechten Wohnungen steigt. Das zeigt sich bei aktuellen Projekten der abl wie im Himmelrich 3, wo ab 2015 rund 250 neue Wohnungen entstehen. Das Interesse ist gross. «Unseren Mitgliedern soll auch in Zukunft vielseitiger und attraktiver Wohnraum zur Verfügung stehen mit einem Angebot, das flexibel auf die verschiedenen Bedürfnisse aller Generationen reagiert – von der Studenten-WG, über Familienwohnungen, Paar- oder Single-Haushalte bis zum individuellen Wohnen im Alter», sagte abl-Präsi-

dent Ruedi Meier bei der Präsentation des Siegerprojektes «Larix». Die abl setzt auf eine gute Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner und Wohnformen für alle Lebensphasen. Das Himmelrich 3 ist also nicht ein spezielles Alterswohnprojekt, bietet aber in seiner Vielfalt an Wohnungstypen, seiner Lage im Zentrum und der Einbettung in ein lebendiges Quartier ein attraktives Umfeld für Jung und Alt. Das Wohnen im Alter nicht isoliert zu gestalten, sondern in der Siedlung zu integrieren, entspricht der Idee gemeinschaftlichen Wohnens.

Wohnumfeld muss stimmen

Denn nicht nur das Wohnen ist wichtig, sondern das ganze Wohnumfeld mit Dienstleistungen in der Nähe und Möglichkeiten von Begegnungen und sozialen Kontakten, die ein autonomes Leben im Alter erleichtern. Themen wie Nachbarschaftshilfe, Mittagstisch, Einkaufsmöglichkeiten sind in diesem Kontext ebenso wichtig wie eine hinderisfreie Wohnung. Das gilt für das Wohnen im Alter wie für ein Familienwohnen mit kleinen Kindern zum Beispiel.

Dieses «Mehr als Wohnen» ist für die abl ein wichtiger genossenschaftlicher Wert und wurde auch beim Himmelrich 3 von Anfang an in die Überlegungen einbezogen. In der Beurteilung der Nachhaltigkeit wurden auch soziale Kriterien wie Begegnungsmöglichkeiten, Freiraumgestaltung, Nutzungsvielfalt und Flexibilität in Bezug auf vielfältige Wohnbedürfnisse berücksichtigt. Die verschiedenen Wohnungstypen ermöglichen die angestrebte Durchmischung.



Das Ehepaar Humbel – beide 85-jährig – hat vor kurzem gezügelt und sich noch einmal neu eingerichtet in der Seniorenwohnung.

Foto Priska Ketterer

Dienstleistungen um die Ecke

In den Erdgeschossen sind Flächen für Dienstleistungen vorgesehen mit einem Nutzungsmix, der den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen wird. Unter anderem steht ein Stützpunkt der Spitex Stadt Luzern im Himmelrich 3 zur Diskussion, was gerade für das Wohnen im Alter ideal sein wird. Geplant ist gegen das Bleichergärtli hin auch ein Restaurant mit einem Saal, welcher flexibel und vielseitig genutzt werden soll. «Ein Mittagstisch in diesem Saal ist durchaus denkbar», erklärt Peter Bucher, Leiter Bau. Solche Angebote machen die Qualität des Zusammenlebens in einer Siedlung aus. Für Peter Bucher, der sich als interner Projektleiter unmittelbar mit den zukünftigen Angeboten und Nutzungen im Himmelrich 3 befasst, könnte auch eine Art Concierge die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter aufnehmen und Hilfe für gewisse Aufgaben wie Einkauf oder Reinigung organisieren.

Raum für Pilotprojekte

Vieles hat Platz im Himmelrich 3 und es besteht ein gewisser Spielraum für Pilotprojekte. «Wir prüfen, ob wir versuchsweise eine grosse Gemeinschaftswohnung für das Wohnen im Alter anbieten werden», so Peter Bucher. Wenn die Nachfrage da ist, kann dieses Angebot eine gute Ergänzung sein und eine Alternative zum Alleinwohnen. Verschiedene Anfragen in diese Richtung sind bei der abt eingegangen. So zum Beispiel die drei Schwestern, die im Alter zusammenziehen möchten, jede aber ihren persönlichen Freiraum braucht. Oder

zwei Freundinnen, die zwar allein in einer kleinen Wohnung, aber Tür an Tür wohnen möchten. Immer mehr gestalten Menschen ab 60 oder vielleicht erst mit 70 oder 80 – wir werden nicht nur älter, sondern auch immer jünger alt – ihr persönliches Alterswohnen ganz gezielt. Für die Realisierung der individuellen Wünsche sind auch die Kosten einer Wohnung massgebend. Bezahlbar muss das Wohnen im Alter sein, was es mit den Richtwerten für die Mieten im Himmelrich 3 sein wird. Eine 4.5-Zimmer-Wohnung soll rund 2'000 Franken kosten – ein interessanter Mietzins an dieser Lage. Sehr gefragt sind die günstigeren 2.5-Zimmer-Wohnungen, deren Anteil im Wohnungsmix erhöht wurde.

Offen zeigt sich die Projektorganisation auch für Themen wie das «Ambient Assisted Living», wie es an der Hochschule Luzern im iHomeLab erforscht und getestet wird. Das intelligente Wohnen soll mit Hilfe neuester Technologie ermöglichen, bis ins hohe Alter sicher und komfortabel zu Hause zu leben. Was im Versuchslabor von Professor Alexander Klapproth in Horw noch an Science Fiction denken lässt, kann schon bald Wirklichkeit sein. Dann wird die virtuelle Assistentin nicht die Besucherinnen und Besucher begrüßen, sondern für die Unterstützung der Bewohnerinnen und Bewohner im Alltag da sein. Für ältere Menschen wird vor allem wertvoll sein, dass das intelligente System von drahtlosen Sensornetzwerken auf einen Sturz reagiert und die Notfallzentrale oder auch Angehörige alarmieren kann. Vom iHomeLab ins Himmelrich? Nach der Besichtigung in Horw haben Ruedi Meier, Priska Jenny und Peter Bucher für die Projektorganisation Himmelrich 3 die Kontakte für den Praxistransfer geknüpft.

Neben dem individuellen Wohnen werden auch Sonderwohnformen im Himmelrich 3 Platz finden. Zur Diskussion stehen zusätzliche Pflegewohnungen der Stadt Luzern, wie sie schon in der Tribtschenstadt realisiert wurden, oder auch eine Wohngemeinschaft für Menschen mit körperlichen Behinderungen.

Dieses Nebeneinander und vor allem auch Miteinander passt zum Modell der sozialen Durchmischung, das vermehrt auch mit Projekten in den Siedlungen gefördert werden soll. Der neue Sozialarbeiter Jesús Turiño (siehe Porträt) hat neue Ideen für die Belebung des Genossenschaftslebens. ■

Fragen an Ruedi Meier

MEHR ALS WOHNEN IM ALTER

Welche Bestrebungen sind aktuell für das Wohnen im Alter im Raum Luzern im Gang?

Eigentlich gibt es in allen Gemeinden des Kantons diesbezügliche Überlegungen und Projekte. Gefordert sind natürlich vor allem jene Gemeinden, deren Bevölkerung in den nächsten Jahren sehr schnell altert. Dies sind unter anderem auch die Agglomerationsgemeinden. Die Bevölkerung der Stadt Luzern ist selbst im schweizerischen Vergleich sehr alt und wird kaum mehr älter. Vor diesem Hintergrund braucht die Stadt sicher nicht mehr Pflegeheimplätze, sondern den Heimen vorgelagert ein zusätzlich ausgebautes Angebot an Wohnmöglichkeiten im Alter mit den entsprechenden Dienstleistungen. Da sind wir von der abl mit der Sozialdirektion der Stadt, der Spitex aber auch andern Wohn(bau)genossenschaften im Gespräch und streben ein Konzept an, das zügig umgesetzt werden kann.

Viele Gemeinden haben zu wenig Pflegeheimplätze und wollen dieses Manko mit Angeboten wie Betreutes Wohnen im Alter kompensieren. Kriens geht diesen Weg. Zu diesem Zweck wurde eine neue Genossenschaft «Wohnen im Alter in Kriens» gegründet. Träger sind Krienser Wohn(bau)genossenschaften, aber auch die abl und die reformierte und die katholische Kirchengemeinde.

Welche Dienstleistungen brauchen wir rund um das Alterswohnen?

Spitex, Mahlzeitendienst, Haushilfe oder Alarmsysteme gibt es schon; auch Mittagstische. Was fehlt, ist die bessere Vernetzung all dieser Angebote. Und was fehlt, ist der unkomplizierte Zu-

gang zu den Angeboten, wenn Not am Mann oder an der Frau ist. Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, dass die Bewohner/-innen von Betreuenden unterstützt werden, die nur dann aktiv werden, wenn es verlangt wird oder wenn eine Not-situation entstanden ist.

Auf der Ebene der Stadt laufen Überlegungen, wie dies finanziert werden soll. Im Vordergrund steht ein Versuch mit sogenannten Betreuungsgutscheinen für betagte Personen. Dies würde bedeuten, dass Personen in guten finanziellen Verhältnissen die Dienstleistungen selber bezahlen müssen. Jene mit kleinem und mittlerem Einkommen könnten dann mit Unterstützung rechnen.

Kann die abl Wohnen mit Betreuung anbieten?

Die abl engagiert sich, um solche Dienstleistungen mit guten Rahmenbedingungen – vor allem auf baulicher Seite – zu ermöglichen. Die Dienstleistungen sollten aber von einer Fachorganisation erbracht werden. Die Spitex Luzern entwickelt zur Zeit ein Konzept für das Himmelrich 3. Dieses Modell muss aber unbedingt auch schnell und unkompliziert auf andere abl-Siedlungen anwendbar sein.

Wie war es im iHomeLab? Ist «Ambient Assisted Living» eine Option?

Die Überlegungen der Hochschule sind sehr interessant. Was technisch und sozial Sinn macht, sollten wir in einem Pilotheus im Himmelrich 3 ausprobieren. Auf die Aspekte Kommunikation, Sicherheit und Alarmierung ist bestimmt ein besonderer Fokus zu richten.

Das iHomeLab in Horw

Das iHomeLab auf dem Campus der Hochschule Luzern – Technik & Architektur in Horw ist Schweizer Denkfabrik und Forschungslabor für Gebäudeintelligenz. Energieeffizienz, Komfort und Sicherheit sind die Schlüsselthemen. Besondere Aufmerksamkeit erhält das Thema «Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter». Die Forschungsschwerpunkte liegen in der Kosten-Nutzen-Effizienz, der Benutzerfreundlichkeit und der Massentauglichkeit von Anwendungen in der Gebäudevernetzung.

Das iHomeLab ist eine Netzwerk-Plattform mit nationaler und internationaler Ausstrahlung. Es präsentiert laufend Forschungsergebnisse und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Dachstrategie «Das Gebäude als System» der Hochschule. Es sensibilisiert Fachleute und die Öffentlichkeit für das Thema Intelligentes Wohnen.

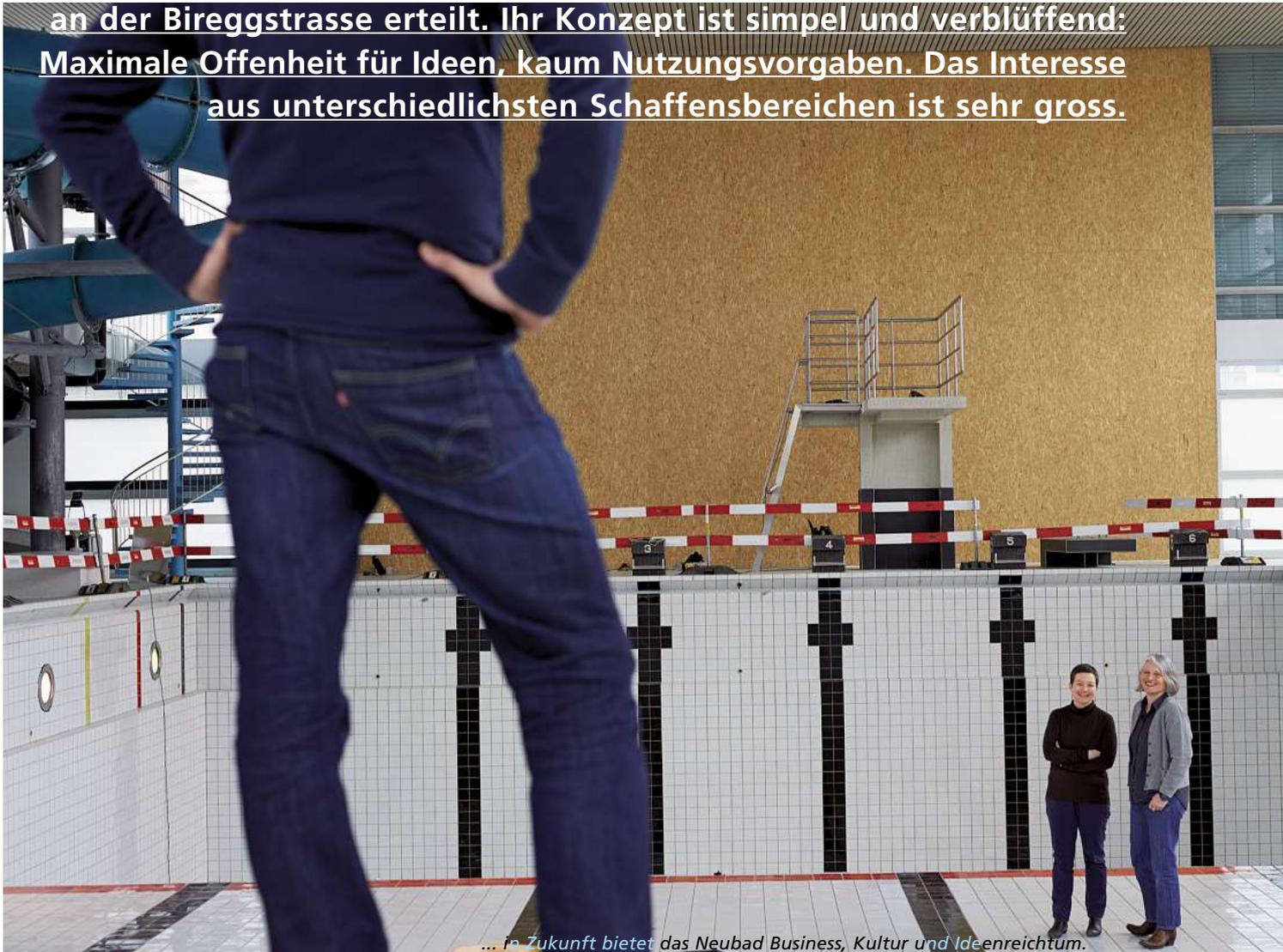
Das iHomeLab kann besichtigt werden. Die nächsten kostenlosen öffentlichen Besichtigungen sind am 10. April, 15. Mai und 12. Juni, jeweils 17–18 Uhr (Anmeldung erforderlich unter www.iHomeLab.ch).

Aus Alt- wird Neubad. Zu Besuch im Hallenbad an der Bireggstrasse.

Benno Zraggen

IN IDEEN BADEN

Die Stadt Luzern hat im letzten Herbst dem Verein Netzwerk Neubad den Zuschlag für die Zwischennutzung des alten Hallenbads an der Bireggstrasse erteilt. Ihr Konzept ist simpel und verblüffend: Maximale Offenheit für Ideen, kaum Nutzungsvorgaben. Das Interesse aus unterschiedlichsten Schaffensbereichen ist sehr gross.



... in Zukunft bietet das Neubad Business, Kultur und Ideenreichtum.

Seit letztem Sommer fliesst kein Tropfen Wasser mehr ins Becken des alten Hallenbads. Das «Ernibild», auch die Wellenverzierungen im Eingangsbereich sind abmontiert. Wo früher ein Garderobenlabyrinth war, ist ein offener Raum entstanden. Die Duschen, die so manchem «Gfröörli» etwas Wärme gespendet haben, sind verwaist. Das Hallenbad ist jedoch nur scheinbar menschenleer. Die Betreiber des Projekts Neubad haben sich hier schon länger notdürftig eingerichtet. Rund um das grosse Becken ist ein provisorisches Geländer angebracht. Im Becken drin stehen Tische, Stühle und Flipcharts für Workshops und Informationsveranstaltungen. Und: Im Raum «schwingen» hunderte von Ideen und Wünsche für die künftige Nutzung.

Ein Hallenbad

«Der grösste Vorteil des Neubads ist, dass dieser Ort überhaupt nicht besetzt ist. Es handelt sich um ein Hallenbad und hat nichts mit dem zu tun, was hier entstehen soll. Deshalb sind auch so viele Nutzungsideen entstanden, weil alle etwas anderes in den Räumlichkeiten sehen und eigene Vorstellungen bilden.» Daniela Küttel engagiert sich im Vorstand des Vereins Netzwerk Neubad. Als Bereichsleiterin Gastronomie im Bourbaki Kino/Bar/Bistro bringt sie mitunter ihr Know-how für die Konzeption und Organisation des Betriebs ein. Sie hat sich zusammen mit Geschäftsführer Adrian Steiger sowie Angelika Juppen, Architektin und Dozentin an der Hochschule Luzern Architektur, ebenfalls Vorstandsmitglied, im Hallenbad ein-

gefunden, um dem abl-magazin Einblick in den Stand der Arbeiten zu geben.

Breit abgestützt, vielseitiger Nutzungsmix

Im Vorstand des Vereins Netzwerk Neubad befinden sich insgesamt acht Personen mit unterschiedlichen Berufen: Ein Jurist, Dozenten der Hochschule Luzern im Bereich Soziale Arbeit und Architektur, ein Webredaktor und Kulturtäter, eine Gastronomiefachfrau, ein Grafiker, ein Unternehmer und ein Projektleiter. Der Blick auf das erweiterte Netzwerk, welches das Projekt unterstützt und an einer Mitnutzung interessiert ist, zeigt ein vielseitiges Bild aus mehr als 100 interessierten Personen, Firmen und Institutionen. Ebenso vielseitig ist auch der Nutzungsmix, der im Neubad künftig vorgesehen ist. Neben günstigen Atelierräumen, die von Theaterleuten, Fotografen und anderen Kreativen genutzt werden, werden an der Bireggstrasse künftig auch gemeinschaftliche Arbeitsflächen, sogenannte «Co-Working-Spaces» für Start-up-Unternehmen zur Verfügung stehen. Weiter wird das Hallenbad einen zentralen Ort für inspirierende Diskussionen, Präsentationen, Seminare und Veranstaltungen sowie einen einladenden Gastro-Treffpunkt bieten. Adrian Steiger stellt zu Beginn eines klar: «Für wilde Partys und laute Musik ist das Neubad nicht bestimmt. Unser Vertrag mit der Stadt erlaubt dies nicht. Überdies lässt die Gebäudehülle laute Veranstaltungen gar nicht zu. Nicht verstärkte Musik aller Art eignet sich da viel besser.»

Neue Idee für neue Ideen

Entstanden ist dieser vielseitige Nutzungsmix bereits in der Konzeptphase. Ergänzt wurde er durch alle Interessierten, die sich eine künftige Nutzung vorstellen können und ihre Wünsche eingebracht haben. Jede neue Idee führte im Vorstand zu Diskussionen und weiteren neuen Ideen. «Die Wünsche gehen von «Urban Gardening», einem Gemüsegarten auf der Terrasse, bis zur Nutzung eines kleinen Arbeitsplatzes mit Internetanschluss und Drucker», informiert Adrian Steiger und zeigt damit die Bandbreite der Ideen auf. Daniela Küttel fügt sofort an: «Der Nutzungswunsch des Kollektivs «Anna & Juan» ist mein aktueller Favorit. Die beiden bieten in der Stadt Luzern Strickkurse an. Die Wolle, die sie dabei



Geschäftsführer Adrian Steiger mit den Vorstandsfrauen Daniela Küttel und Angelika Jupprien.

verwenden, ist nachhaltig produziert und von «Anna & Juan» eigenhändig eingefärbt. Sie wollen hier im Neubad auch Pflanzen züchten, welche die Farbstoffe für ihre Wolle liefern. So soll von A bis Z alles an einem Ort produziert werden» und lachend spinnt sie die Idee gleich weiter: «Das einzige, was noch fehlt, sind ein paar Schafe, die Wolle liefern.» Dies sei eine Idee mit dem Potential, auch das Quartier miteinzubeziehen. Angelika Jupprien sieht keineswegs nur Nutzungen für die alternative und kreative Szene. «Wir haben letztlich an einer Sitzung über die Idee diskutiert, den ehemaligen Sauna- und Fitnessbereich des Hallenbads als Gemeinschaftspraxis für Hebammen oder Physiotherapeuten anzubieten, die hier in zahlbaren Räumen starten möchten. Einmal war auch eine Coiffeuse an Räumlichkeiten interessiert. Es sind also ganz unterschiedliche Bereiche, die hier gute Rahmenbedingungen vorfinden. Durch diese unterschiedlichen Nutzungen ent-

steht hier drinnen ein Austausch, das Hallenbad wird wieder zu einem öffentlichen Raum.» Grundsätzlich versuche Neubad möglichst alle Ideen zu integrieren, wenn diese zum Konzept passen. Platz habe es ja genug. Festgelegt sei im Moment noch nichts, man werde zu einem späteren Zeitpunkt mit den Interessierten zusammensitzen und die definitive Zuteilung besprechen.

Im Zeitplan

Vor rund einem halben Jahr hat das Projekt Neubad den Zuschlag der Stadt Luzern erhalten. Seit diesem Zeitpunkt sind die Erwartungen an das Team hoch. Vor allem in Bezug auf das Tempo bis zur Eröffnung scheint etwas Ungeduld vorhanden zu sein. Für die Betreiber ist diese Situation nicht immer einfach, da ihnen für eine sofortige Eröffnung durch Auflagen der Stadt die Hände gebunden sind. Adrian Steiger hierzu: «Uns war zu Beginn selber nicht ganz bewusst, was das bedeutet. Nach der Zusage folgten intensive Verhandlungen mit der Stadt, um einen möglichst flexiblen Vertrag abzuschliessen, damit wir unsere Nutzungsideen auch realisieren können. Mit diesem Gebrauchsleihvertrag für das ehemalige Hallenbad Biregg, den wir am 21. Januar unterzeichnet haben, sind auch Auflagen verbunden, die wir vor der Eröffnung einhalten müssen.» Neubad betreibt künftig ein Haus, das mit bis zu 300 Personen gefüllt werden kann. Das heisst rein sicherheitstechnisch, dass neue Fluchtwege und Notausgänge bereitgestellt oder Brandschutzmauern eingebaut werden müssen. Ein Thema ist auch die Behindertengerechtigkeit oder der Bau eines Geländers rund um das grosse Becken. Für die Co-Working-Spaces ist vorgesehen, in das kleine Becken einen Boden einzubauen. «Dies sind bauliche Massnahmen, die man nicht von heute auf morgen realisieren kann. Auch wenn man das von aussen nicht sieht, alles, was wir hier bauen müssen, steht unter Bewilligungspflicht, das heisst, wir mussten eine Baubewilligung bei der Stadt einreichen. Vor dem Umbau dürfen wir gar nicht öffnen», fügt Architektin Angelika Juppian an und ergänzt, dass natürlich je nach finanziellen Mitteln noch andere Umbauwünsche vorhanden seien, aber zuerst solle mal das Notwendige für eine baldige Eröffnung realisiert werden. Und wann wird eröffnet? Adrian Steiger nennt die

Meilensteine: «Wir sind im Zeitplan und rechnen damit, dass wir Mitte April die Baubewilligung haben und mit dem Umbau beginnen können. Dieser dauert rund drei Monate. Läuft alles nach Plan, ist die Eröffnung nach den Sommerferien 2013. Für die Öffentlichkeit passiert vorerst nichts mehr, ausser das Comix-Festival Fumetto, das mit einer Sonderbewilligung Mitte März veranstalten darf. Eventuell werden wir, sobald es das Wetter erlaubt, draussen ein Gartenrestaurant betreiben.»

Gönner gesucht

Neben der Planung des Umbaus ist der Verein Netzwerk Neubad intensiv mit der Finanzierung beschäftigt. Die Planungsphase ist finanziert. Für die weiteren Arbeiten bis zur Betriebseröffnung sind verschiedene Kontakte mit potentiellen Geldgebern – Stiftungen, Firmen oder Private – geknüpft. Daniela Küttel zeigt sich optimistisch: «Unsere Unterstützungsgesuche sind deponiert. Stiftungen entschieden meist nur drei- bis viermal im Jahr, daher braucht es etwas Geduld – und Gelassenheit. Die Rückmeldungen der Personen, die unser Projekt angeschaut haben, sind auf jeden Fall durchwegs positiv. Läuft der Betrieb erst einmal, wird das wirtschaftliche Umfeld sehen, dass das Neubad enormes Potential hat. Da bin ich überzeugt, dass wir die Betriebskosten mit Sponsoring mitfinanzieren können.»

Neubad ist neben grösseren Beträgen auch um kleinere Beiträge sehr froh. Mit einem eigens konzipierten Gönnerkonzept werden allen Interessierten verschiedene sympathische Unterstützungsmöglichkeiten angeboten: Für 80 Franken wird man Besitzerin oder Besitzer eines Veranstaltungsstuhls, ab 100 Franken erhält man einen Platz auf einer Mosaikwand aus Hallenbadkacheln und kann diesen selber gestalten. Oder man beteiligt sich an der Finanzierung des Geländers rund um den Beckenrand: Ab 200 Franken gibts ein Stück Gelände, inklusive Beschriftung. Natürlich kann auch ein grösseres Stück gekauft werden. ■

Informationen zum Verein Netzwerk Neubad:

www.neubad.org

Informationen zur Unterstützungsplattform:

www.crowdfunding.neubad.org

Fotos Franca Pedrazzetti

Jesús Turiño, 46, neuer Sozialarbeiter auf der Beratungsstelle

JET TURIÑO

Benno Zraggen

Die abl-Beratungsstelle ist seit Anfang 2013 neu besetzt. Mit Jesús Turiño hat die abl einen Mann an Bord geholt, der neben der Sozialarbeit einiges zu bieten hat.

«Wir brauchen noch einen Jesus. Den Josef und die Maria haben wir schon.» So klang es vergangenen Dezember am Telefon. Der Chefredaktor des Willisauer Boten persönlich fragte an, ob sie ihn anlässlich einer Weihnachtsserie porträtieren dürfen. Jesús Turiño war einverstanden. Es war die Gelegenheit, sein neuestes Musikprojekt vorzustellen: Die Plattentaufe seiner Band JET TURINO.

Musik für die Balance

Musik hat im Leben von Jesús Turiño schon immer eine wichtige Rolle gespielt. Als 16-Jähriger baute er mit Kollegen in seinem Heimatort Willisau die damals weitem bekannte Wanderdisco Sunrise auf. Später bewegte er sich als Jazzmusiker in der experimentellen Szene und trat an bekannten Festivals wie jene in Willisau oder Barcelona auf. Mit seiner Band JET TURINO ist nun Rock'n'Roll angesagt. «Profi wollte ich nie werden, ich will lieber mein Ding durchziehen. Musik ist zwar wichtig als Ausgleich, ich suche aber auch die Herausforderung bei der Arbeit, bei der Soziales mit baulichen Themen kombiniert wird», so Jesús Turiño.

abl-Themen

Dass Jesús Turiño bei der abl-Beratungsstelle arbeitet, scheint perfekt zu passen. Zwei Themen tauchen neben der Musik in seinem Werdegang immer wieder auf. Die sozialen Aspekte beim Zusammenleben und das Bauen. Nach der Lehre zum Tiefbauzeichner und der anschliessenden Ausbil-

dung zum Bauingenieur am Technikum hat er rund fünf Jahre im Siedlungsbau gearbeitet. Danach hatte er genug vom Bauen mit dem einzigen Ziel, Profit herauszuschlagen. Er wechselte als Quereinsteiger in die Jugendarbeit der Stadt Zug und konnte die gesamte Jugendarbeit, mitunter auch das Jugendzentrum Galvanik konzipieren und aufbauen. Nach zehn intensiven Jahren, in welcher er sich berufsbegleitend auch zum soziokulturellen Animator ausbilden liess, war es Zeit für einen Wechsel. Der Schritt in die Selbstständigkeit und ein längerer Aufenthalt in Barcelona standen an.

50% abl. 30% torino.ch. Rest: Familie

Neben dem 50%-Pensum bei der abl arbeitet Jesús Turiño heute noch als selbstständiger Projektleiter und Konzepter. Mit seiner Firma hat er im weiteren Sinne wieder zum Bauen – zu Bau- und Raumkonzepten – gefunden. «Ich arbeite zur Zeit an einem Forschungsauftrag der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit und Architektur und Technik über die Wechselwirkung von soziokulturellen Inhalten und der Bauhülle. Es geht um Fragen wie: Wie beeinflusst der Inhalt, also die Menschen, die das Gebäude nutzen, die Hülle? Stellt man die Hülle einfach hin und überlässt sie ihren Nutzern? Oder besteht die Möglichkeit, dass die Nutzer bei der Gestaltung der Hülle mitreden können?», erklärt Jesús Turiño und fügt im Bezug auf die abl an, dass man zum Beispiel bei einem neuen Spielplatz entweder die Mieterschaft mit-



gestalten lassen oder den Spielplatz einfach hin- stellen könne. Das Resultat falle sehr unterschied- lich aus. Jesús Turiño hat seit der Anstellung bei der abl sein Pensum als Selbstständigerwerbender auf rund 30% reduziert, damit noch Zeit für die Familie übrigbleibt. Er nimmt nur noch Arbeiten an, die ihm zu 100% zusagen. «Wie können Wohnformen den demografischen Gegebenheiten angepasst werden? Wie baut man in einem Gebiet mit Menschen unterschiedlicher Herkunft optimal, damit möglichst wenig Konflikte ent- stehen? Oder wie viel Partizipation erträgt es in Genossenschaften? Das sind Fragestellungen, die mich interessieren. Es geht auch um Prävention.»

Dauerthema Waschküche

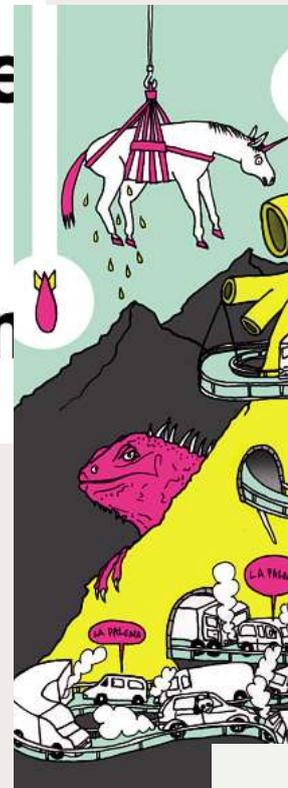
Beim Thema Prävention kommen wir auf seine Arbeit bei der abl zu sprechen. Jesús Turiño erfüllt auf der Beratungsstelle hauptsächlich klassische Arbeiten eines Sozialarbeiters. Die Probleme der Mieterinnen und Mieter stehen im Zentrum: Bei Streitigkeiten schlichtet er als Mediator, in ausweg- los scheinenden Situationen bietet er Unterstüt- zung und zeigt Lösungswege auf. Ja, die Waschküche sei ein Dauerthema oder Lärmemissionen in ringhörigen Häusern, sagt er und lobt hier die Arbeit der Hausbetreuer: «Sie leisten gute Arbeit, fangen oft sehr viel ab. Falls das nichts nützt, hole ich die Streitparteien gemeinsam an den Tisch und lasse sie sprechen. Dann schauen wir, wo man sich finden kann. Meine Aufgabe ist es, verhärtete Fronten aufzuweichen, damit eine Lösung

möglich wird. Meistens funktioniert das Vorgehen gut.» Jesús Turiño ist aber auch daran, nach Lö- sungen zu suchen, damit Streitigkeiten gar nicht aufkommen, Prävention eben. Er erwähnt hierzu als mögliche Rezepte das «Community Building» oder erweiterte Raumkonzepte unter Einbezug von sozialen Aspekten. Ein spannendes Beispiel, das er in diesem Zusammenhang kennenlernen durfte, sei ein zentraler Waschsalon einer Siedlung gewe- sen. «Der Salon im Parterre hatte zusätzlich die Funktion eines Treffpunkts. Das Konzept ist ein- fach und wirkt präventiv. Personen, die sich nicht kennen, teilen einen Raum. Mit gezielten baulichen Massnahmen, wie zum Beispiel einer trans- parenten Gestaltung der Räume, wird ein Klima geschaffen, das ein friedlicheres Zusammenleben begünstigt.»

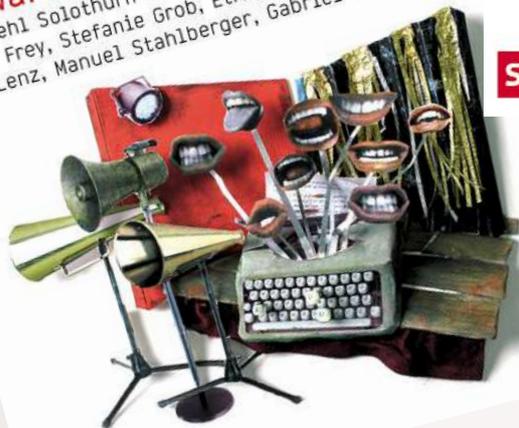
Im Kontakt mit Jesús Turiño wird rasch klar, dass er viele Ideen hat, Neues ausprobiert und gerne umsetzt. Bei der abl ist er daran, die vorhandenen Probleme zwischen den Mieterinnen und Mietern der abl zu analysieren. Er betrachtet die Dinge, die in den Siedlungen immer wieder schief laufen und zu Konflikten führen. Hier will er Ideen liefern, die Menschen generell näherbringen und das Zu- sammenleben verbessern. «Ich bin ein soziokultu- reller Animator und deshalb orientiere ich mich eher an den vorhandenen Ressourcen. Ich über- lege mir, wie Konflikte verhindert werden können oder was getan werden muss, dass solche gar nicht erst entstehen.» ■

Foto Stefano Schröter

Eine Hommage aber an hütt. Ernst Eggimann



gägäwärt Das Beste aus 10 Jahren Mundartnacht im Kofmehl Solothurn mit Simon Chen, Dülü Dubach, Patrick Frey, Stefanie Grob, Etrit Hasler, Knackeboul, Pedro Lenz, Manuel Stahlberger, Gabriel Vetter.



SRF

SRF

HIER SPRICHT DER AUTOR

Seit 15 Jahren engagiert sich der Luzerner Verlag *Der gesunde Menschenversand* mit Publikationen und Veranstaltungen für die boomende Spoken-Word-Szene.

Vergebliche Hoffnung

Herr und Hund werden sich mit der Zeit immer ähnlicher, besagt der Volksmund. Das war auch die Hoffnung eines dicken Coiffeurs bei der Anschaffung eines Windhundes. Doch die Hoffnung erfüllte sich nicht. Nach dem Tod des Windhundes kaufte sich der Coiffeur aus Trotz einen Mops.

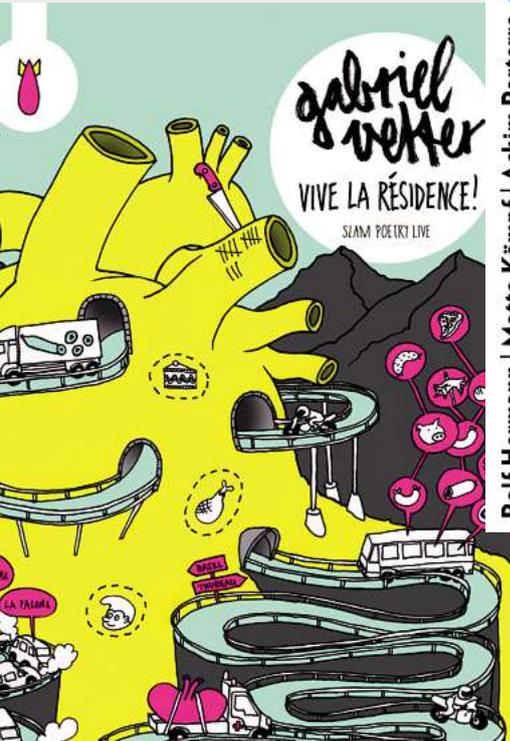
Kurz und auf den Punkt gebracht: Was Matto Kämpfs Tiergeschichten auszeichnen, gilt auch als gemeinsamer Nenner der Schweizer Spoken-Word-Szene. Seit über einem Jahrzehnt macht diese «neue» Kultursparte mit Auftritten auf Literaturbühnen und in Kleintheatern, aber auch in Bars und Beizen auf sich aufmerksam. Das Besondere: Die Künstler schreiben die meist kurzen Texte im Hinblick auf den Vortrag und sind somit Autor, Regisseur und Performer in Personalunion. Zu den bekanntesten Vertretern gehören Pedro Lenz, Gabriel Vetter, Jürg Halter, Guy Krneta, Nora Gomringer sowie die Autorengruppen «Bern ist überall» und «Die Gebirgspoeten». Sie alle haben zumindest für einen Teil ihrer Publikationen eine Heimat gefunden im Luzerner Verlag *Der gesunde Menschenversand*. 1998 gegründet, hat der Verlag vorerst Poetry-Slam-Wettbewerbe organisiert, dann Hörbücher publiziert. Inzwischen ist auch eine stattliche Anzahl Bücher von Bühnedichtern erschienen. Zusammen mit Veranstaltern wie der «Loge» und der Veranstaltungsreihe «Barfood Poetry» macht *Menschenversand* Luzern zur heimlichen Hauptstadt des Schweizer Spoken Word.

Letzter Eintrag

Bevor ihm in der Nacht ein entlaufenes Frettchen die Kehle durchbiss, hatte ein verwitweter Jurist in sein Tagebuch geschrieben:

4. Oktober

Etwas ist im Sofa.



to Kämpf

Tiergeschichten 2

NDE
REN
NO

Der Verlag *Der gesunde Menschenversand*, 1998 von Matthias Burki und Yves Thomi (bis 2007) gegründet, hat sich auf Hörbücher und Bücher der stetig wachsenden Schweizer Spoken-Word-Szene spezialisiert. Zum 15-Jahr-Jubiläum erscheint im Mai ein grosser Jubiläumsprospekt mit Interviews, Plakat und Informationen zu den über 70 bisherigen Publikationen.
www.menschenversand.ch

Fünf «Blaue Büchlein» gewinnen

Der gesunde Menschenversand verlost 5 «Blaue Büchlein», eine Sammlung von Vermutungen des Luzerner Kolumnisten Niko Stoifberg, illustriert von Lina Müller. Schreiben Sie eine E-Mail mit Angabe Ihrer Adresse an: kultur@abl.ch (Betreff: Menschenversand). Einsendeschluss: 31. März 2013.

Die Gewinnerinnen und Gewinner aus der letzten Verlosung (Kabarettpässe Kleintheater): Cornelia Hofer, Emmen; Cornelia Baumberger-Bürgi, Birrwil; Susanne Kopp, Kriens; Verena Ritz Tanner, Gisikon.

PER 1. MAI 2013

- 1 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 32, LUZERN
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 65 m²
monatlicher Mietzins CHF 737.– plus CHF 170.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 28.2.2014)
- 2 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 9, LUZERN
5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 69 m²
monatlicher Mietzins CHF 755.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 3 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 8, KRIENS
2. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 81 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'408.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
- 4 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BÜRGENSTRASSE 22, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 112 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'863.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)
- 5 **5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 15, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 92 m²
monatlicher Mietzins CHF 958.– plus CHF 230.– NK

PER 1. JUNI 2013

- 6 **2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'242.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 7 **2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'294.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, keine Loggia)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 8 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 20, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 688.– plus CHF 190.– NK
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2017)
- 9 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 3, LUZERN
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
monatlicher Mietzins CHF 717.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 10 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 26, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 848.– plus CHF 160.– NK
(ab ca. 2018 Sanierung Küche)

PER 1. JUNI 2013

- 11 3-ZIMMER-WOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 6, LUZERN
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'045.– plus CHF 160.– NK (inkl. Lift)
- 12 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'520.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(kleiner Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 13 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'576.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(Balkon gegen Hof, Loggia gegen Strasse)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 14 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'646.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)
(kein Balkon, keine Loggia)
(Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung;
keine Besichtigung möglich)
- 15 4-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 12, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 76 m²
monatlicher Mietzins CHF 682.– plus CHF 200.– NK
- 16 4-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 8, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'118.– plus CHF 190.– NK
- 17 4-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 29, LUZERN
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 73 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'205.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
- 18 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LUZERN
6. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'278.– plus CHF 240.– NK (inkl. Lift)
- 19 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 25, LUZERN
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 98 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'567.– plus CHF 240.– NK (inkl. Lift)
- 20 5.5-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG** – BÜRGENSTR. 22, LUZERN
3./4. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 133 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'522.– plus CHF 250.– NK (inkl. Lift)

PER 1. JULI 2013

- 21 3-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 6, LUZERN
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 65 m²
monatlicher Mietzins CHF 757.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 22 3-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 22, LUZERN
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 854.– plus CHF 160.– NK
(ab ca. 2018 Sanierung Küche)
- 23 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – VORDERRAINSTRASSE 15, LUZERN
2. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'155.– plus CHF 250.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2015 Sanierung Küche, Bad, Gebäudehülle, Flachdach)
- 24 4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – NEUWEG 19, LUZERN
6. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 137 m²
monatlicher Mietzins CHF 2'829.– plus CHF 310.– NK (inkl. Lift)
zweigeschossig, oberer Stock mit einem Zimmer und Ausgang zur riesigen Dachterrasse mit herrlicher Aussicht; Bodenheizung, Eichenparkett, moderne Küche, Bad/WC und Dusche/WC mit Feinsteinzeug-Mosaikplatten, eigener Waschturm
(Erstvermietung einer komplett neu erstellten Wohnung im Dachgeschoss; momentan keine Besichtigung möglich)
- 25 5.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – NEUWEG 21, LUZERN
6. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 171 m²
monatlicher Mietzins CHF 3'512.– plus CHF 340.– NK (inkl. Lift)
zweigeschossig, oberer Stock mit einem Zimmer und Ausgang zur riesigen Dachterrasse mit herrlicher Aussicht; Bodenheizung, Eichenparkett, moderne Küche, Bad/WC und Dusche/WC mit Feinsteinzeug-Mosaikplatten, eigener Waschturm
(Erstvermietung einer komplett neu erstellten Wohnung im Dachgeschoss; momentan keine Besichtigung möglich)

PER 1. AUGUST 2013

- 26 3-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 13, LUZERN
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
monatlicher Mietzins CHF 703.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2015)
- 27 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 18, KRIENS
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 100 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'740.– plus CHF 210.– NK (inkl. Lift)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 27. März 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 normalgeschossige 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.–.

PER 1. AUGUST 2013

ATELIER/STUDIO/GEWERBERAUM – RÖSSLIMATTE 41, LUZERN

Im Parterre eines Mehrfamilienhauses, separater Zugang, grosse Schaufensterfronten. Zwei Räume, aufgeteilt in einen hohen und einen normalgeschossigen Raum, verbunden mit einer Treppe. Der normalgeschossige Teil ist wie eine Galerie um ein halbes Geschoss angehoben. Nasszelle mit Toilette, Lavabo, Dusche.
Kleine Küche vorhanden.
Insgesamt ca. 114 m². Bodenbelag Eichenparkett, Wände und Decke weiss gestrichen, Nasszelle mit Platten, Bodenheizung.
Schmale Balkonzone gegen Innenhof, Kellerabteil.
Monatlicher Mietzins CHF 2'035.– plus CHF 220.– akonto Heiz-/Nebenkosten.
Mitgliedschaft bei der abl erforderlich, verlangtes Pflichtanteilscheinkapital CHF 8'000.–.

DARLEHENSASSE

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, 8.4.2013, 14 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Mittwoch, 17.4.2013, 13.15 Uhr

Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

WANDERN

Leitung: Sophie Marty
Gormund – Römerswil

FAMILIÄRES

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

Antoinette Leisibach, vormals Hirtenhofstr. 23, im 87. Lebensjahr

Roman Stalder, vormals Maihofhalde 21, im 93. Lebensjahr

Adolf Unternährer, Brunnmattstrasse 22, im 84. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

Eine zwingend notwendige Massnahme

mea Die Stadtpolizei Luzern musste Anfang Februar 2013 eine Mieterin der abl-Siedlung Tribtschen-Stadt ausweisen. Die Zwangsräumung erfolgte aufgrund eines rechtskräftigen Urteils des Bezirksgerichts Luzern. Dieser Schritt war die letzte und notwendige Konsequenz zum Abschluss eines langwierigen Verfahrens mit Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung. Alle Bemühungen und Angebote für eine einvernehmliche Lösung hat die Mieterin im Vorfeld ausgeschlagen. Die Situation wurde zunehmend zur Belastung für die ganze Siedlung und war mit Rücksicht auf die Mieterschaft und die Hausbetreuenden nicht mehr länger tragbar.

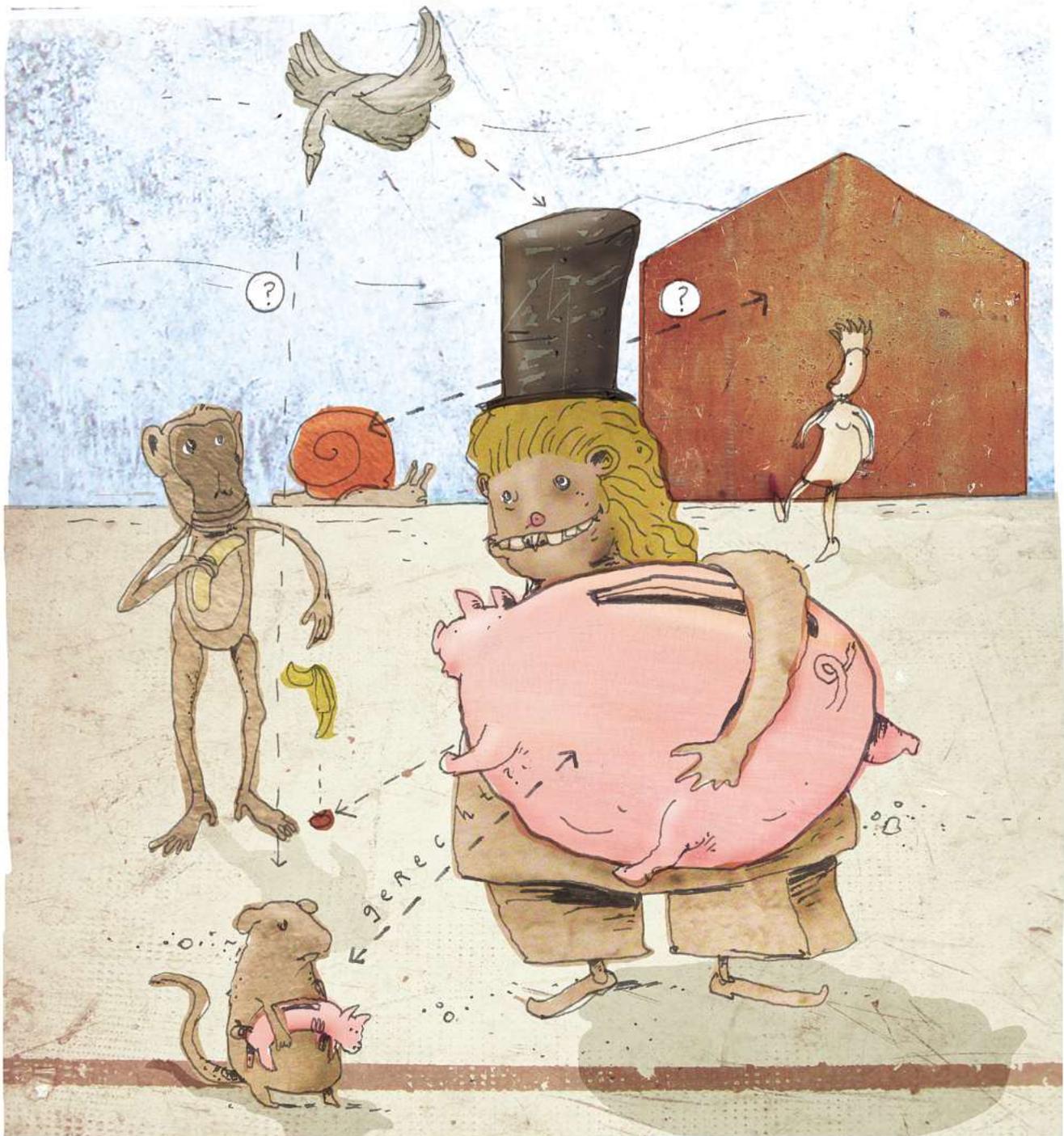
Angefangen hat die Sache vor rund drei Jahren mit der Missachtung der Hausordnung und entwickelte sich zum Dauerproblem. Die abl-Geschäftsstelle hat alles daran gesetzt, das Mieterproblem auf einvernehmliche Weise zu lösen. Schliesslich mussten die Gerichte und jetzt auch die Polizei bemüht werden.

Der Ausschluss aus der Genossenschaft hatte die Generalversammlung bereits am 31. Mai 2010 entschieden. In der Folge reichte das Mieterpaar Klage beim Bezirksgericht Luzern ein, die abgewiesen wurde. Der Partner akzeptierte das Urteil, die Mieterin hingegen legte Berufung ein und bemühte die Gerichtsinstanzen bis zum Bundesgericht. Das Bundesgericht trat mit Entscheid vom 18. Juli 2012, wie vorher bereits das Obergericht, nicht auf die Berufung ein. Damit wurde das Urteil des Bezirksgerichts rechtskräftig. Die Räumung der Wohnung durch die Polizei war unumgänglich, da die Mieterin der richterlich angeordneten Aufforderung, in der eingeräumten Frist die Wohnung zu verlassen, nicht Folge geleistet hatte.

Die abl bedauert, dass alle Bemühungen zu einer verträglichen Lösung nicht zum Ziel führten und dieser Schritt gemacht werden musste. Zum Schutz der Mieterschaft und im Interesse des Gesamtwohls hat die abl gegenüber der ausgewiesenen Mieterin ein Siedlungsverbot ausgesprochen.

LEBEN UND WOHNEN IM MÄRZ

Tino Küng



Ob die gerechte Wohnungsgrösse, den gerechten Mietzins gibt? Ob diese Frage überhaupt in einem der eingereichten Fumetto-Wettbewerbsbeiträgen aufgegriffen wurde? Neben der Ausstellung zum diesjährigen Thema «Gerechtigkeit» (wie gewohnt in der Kornschütte) gibts am internationalen Comix-Festival Luzern an etlichen Orten (unter anderem auch im Neubad; siehe ausführliches Programmheft) wieder allerhand Lohnenswertes zu entdecken – vom 16. bis 24. März.

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 03 / 2013
Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Benno Zraggen / bz

Redaktionelle Beiträge 03/2013

Sandra Baumeler / bas

Marlise Egger Andermatt / mea

Bruno Koch / ko

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

7'000 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 4053

6000 Luzern 4

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

Darlehenskasse abl

E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

Schalteröffnungszeiten

Mo – Mi, 9 – 12 / 13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: beratungsstelle@abl.ch

Heimatweg 4, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 16. April 2013
Redaktionsschluss: 4. April 2013