

abl®

allgemeine baugenossenschaft luzern

GESCHÄFTSBERICHT 2007



Das Geschäftsjahr auf einen Blick

2

Liegenschaftsverwaltung

		2007	Vorjahr
Mietzinsertrag	Franken	24'644'868	22'533'433
Cash Flow	Franken	4'613'639	8'691'586
Investitionsvolumen	Franken	13'513'672	23'661'621
Unterhaltsaufwand	Franken	8'896'086	9'182'467
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	283'323	272'975
Subventionsvolumen interne	Franken	128'709	122'614
Abschreibungssatz	%	1.50	1.52
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	1.90	2.01
Anzahl Wohnungen	Anzahl	2'010	2'010
Anzahl Mietobjekte (inkl. Parkplätze usw.)	Anzahl	3'561	3'559
Wohnungswechsel	Anzahl	237	280
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.07	2.08
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	9	6
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmerwohnung	Franken	824	810
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmerwohnung	Franken	1'068	1'052

Genossenschaft

		31.12.2007	Vorjahr
Mitgliederanzahl	Personen	8'309	8'168
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	141	140
Genossenschaftskapital	Franken	23'251'750	21'976'400
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	1'275'350	1'133'500

Darlehenskasse

		31.12.2007	Vorjahr
Darlehenskonti	Anzahl	4'240	4'138
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	22'673'622	25'844'103
Darlehensbetrag langfristig	Franken	88'735'000	79'299'500
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	41.67	40.90
Durchschnittszinssatz Darlehenskasse	%	2.38	2.29
Durchschnittszinssatz Hypotheken	%	3.28	2.87
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	4.06	3.68
Durchschnittszinssatz Fremdverschuldung	%	2.87	2.72
Hypothekarzins (1. Hypothek LKB variabel)	%	3.25	3.25

Verwendung des Mietfrankens

		2007	Vorjahr
Zinsaufwand	%	31.73	30.09
Unterhalt/Reparaturen	%	37.17	40.17
Unkosten	%	3.12	2.66
Verwaltung	%	6.29	6.23
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.15	3.20
Rücklagen/Abschreibungen	%	17.85	17.65

Geschäftsbericht 2007

Überblick	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
Editorial	
In Bewegung	5
Bericht der Präsidentin	
WohnSinn erleben – Wohnqualität mit Zugabe	6
Schwerpunkt	
Über Plätze und Wiesen durch Gärten in den Wald	10
Bauliches	
Neue Wohnqualität im Himmelr(e)ich 2	14
Neu gestaltete abl-Büros	15
Renovation und Unterhalt	15
Umgebungsarbeiten	15
Planung	
Erneuerung Weinbergli 1 – Weiterbearbeitung des Projekts	17
Erneuerung Himmelrich 1 – Halleluja für mehr Wohnqualität	17
Jahresrechnung 2007	
Bilanz per 31.12.2007	18
Erfolgsrechnung 2007	19
Antrag zur Gewinnverwendung	19
Mittelflussrechnung	20
Bericht zur Finanzlage	21
Ausweis der Fonds 2007	22
Vergleich der Bilanzen 2003 – 2007	23
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2003 – 2007	23
Bericht der Revisionsgesellschaft	24
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	25
Darlehenskasse abl	
Bilanz per 31.12.2007	26
Erfolgsrechnung 2007	26
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	27
Liegenschaften / Wohnungen	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2007	28
Gebäudewerte pro Siedlung	29
Mietzinsertrag	30
Liegenschaften der abl	31
Organisation	34



In Bewegung

Das Erscheinungsbild der abl hat sich im vergangenen Jahr deutlich gewandelt. Das Logo wurde aufgefrischt, das Jahrzehnte alte Mitteilungsblatt mutierte zum attraktiven abl magazin, die Geschäftsstelle wurde baulich erneuert. Und die Kampagne «Wohnsinn pur» rundete Image fördernd den modernisierten Auftritt ab.

Alle diese Veränderungen müssen selbstverständlich mit Weiterentwicklungen einhergehen, die erwünscht, brauchbar und nachhaltig sind. So müssen die Dienstleistungen der abl die erhöhten Erwartungen erfüllen und die Wohnungen den Erfordernissen des Marktes standhalten können. Innovation muss mit Erfahrung und Vernunft gepaart sein, soll die Gesamtheit des Angebots der Anspruchshaltung der Genosschafterinnen und Genosschafter ausgewogen genügen.

Überdurchschnittliches Wachstum bei der Mitgliederzahl und der Darlehenskasse deuten darauf hin, dass unsere Genossenschaft im 84. Jahr ihres Bestehens erst eigentlich im besten Alter ist. Die abl bewegt sich und die abl bewegt. Kontinuierlich hat sie sich zu der Genossenschaft entwickelt, die rundum Vertrauen genießt und gegenüber ihren vielschichtig fordernden Anspruchsberechtigten eine verlässliche Partnerin ist. Und sie ist auf die Zukunft vorbereitet.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

WohnSinn erleben – Wohnqualität mit Zugabe

Die abl will in der Öffentlichkeit stärker wahrgenommen werden. Imageträger sind einerseits Bauprojekte wie die Erneuerung des Himmelrichquartiers oder der Wettbewerb Weinbergli, die dem Wohnen bei der abl ein Gesicht geben. 2007 hat die abl auch ihr neues Erscheinungsbild auf allen Ebenen lanciert. Vom neuen Prospekt WohnSinn, über Drucksachen, Homepage und Fahrzeugbeschriftung bis zu den neu gestalteten Büroräumen und Eingangsbereich zeigt sich die abl in neuer Form – in guter Form! Das neue magazin wird gelesen, wie es viele positive Rückmeldungen zeigen und manchmal eckt es auch mit einer gewagten Aussage an. Kritik darf sein, kontroverse Diskussionen und Meinungsvielfalt auch. Wir wünschen uns diese Feedbacks und konstruktive Beiträge unserer Mitglieder, weil sie zeigen, dass die Mitglieder an «ihrer» abl interessiert sind.

Es sind also viele verschiedene Faktoren, die zum Image einer Genossenschaft beitragen und das Bild in der Öffentlichkeit prägen. Es ist vor allem auch die Kultur einer Organisation, die mit ihrem Handeln, mit ihrer Sprache, mit dem Umgang mit ihren Mitgliedern und MieterInnen die Wahrnehmung beeinflusst.

Zukunft gestalten

Wie die Mitglieder die abl erleben, wie stark sie sich identifizieren und engagieren und welche Visionen die abl hat – all dies will die Genossenschaft an einer Zukunftskonferenz ausloten. Am Seminar im November 2007 hat sich der Vorstand für die Durchführung einer «strukturierten Grossgruppenkonferenz» entschieden. Diese Form der Beteiligung unterschiedlicher Personen und des Dialogs soll mit einer kritischen Reflexion über die lebendige Entwicklung der abl Brücken schlagen zwischen bestehenden Werten und Zukunftsvisionen. Die abl will sich zusammen mit den Genossenschaftern und Genossenschafterinnen und mit anderen betroffenen und interessierten Kreisen Zeit nehmen für eine Standortbestimmung. Zentral ist dabei die Frage: «Wie kann der Genossenschaftsgedanke modern und zukunftsorientiert umgesetzt werden?» Der Vorstand wird seine Zukunftsvorstellungen, seine Strategie und operativen Schwerpunkte darlegen und Grundsatzfragen thematisieren. Mit einem gemeinsamen Blick in die Zukunft wollen wir die wichtigsten Handlungsfelder formulieren.

In die Zukunft bauen

Auch im Kerngeschäft hat die abl in die Zukunft geschaut. Unsere Genossenschaft will auch für die nächsten Generationen attraktiv sein und fairen Wohnraum mit viel Lebensqualität anbieten. Mit zwei Architektur-

wettbewerben wurden die Grundlagen für die notwendige Erneuerung in den Siedlungen Weinbergli 1 sowie im Himmelrich 1 geschaffen. In der ersten Jahreshälfte stellte die abl das Ergebnis des Weinbergli-Wettbewerbs mit dem Siegerprojekt der Luzerner Architekten Bosshard & Luchsinger vor. Ein Neubau wird die drei alten Einfamilienhäuser ersetzen und mit insgesamt rund 100 erneuerten Wohnungen in einem attraktiven und beliebten Quartier mit Seesicht neue Angebote schaffen. Das Projekt wurde weiterbearbeitet und der städtebaulich markante Neubau verfeinert. Die Detailplanung läuft. Im Herbst wird das Projekt an einer ausserordentlichen Generalversammlung vorgestellt werden. Die abl-Mitglieder werden im Rahmen einer Urabstimmung über den notwendigen Kredit für die Erneuerung Weinbergli und über die Sanierung Himmelrich 1 entscheiden können.

Im Himmelrich-Quartier gehen Bau und Planung parallel weiter. Während im Himmelrich 2 noch an der letzten Etappe gearbeitet wird, plant die abl bereits die Erneuerung im Himmelrich 1 mit den Liegenschaften am Neuweg – der ältesten Häuserzeile der abl aus dem Jahr 1924 – und an der Bleicherstrasse. Das Projekt «halleluja» (!) der gzp architekten ag Luzern ist als beste Lösung aus dem Studienauftrag Himmelrich 1 hervorgegangen und zeichnet sich durch einen schonenden Umgang mit der historischen Bausubstanz aus. Auch hier ist der Einbau von Dachwohnungen vorgesehen, die an dieser zentralen Lage sehr begehrt sind. Die Weiterbearbeitung des Projekts hat eine attraktive Vielzahl von Wohnungskonzepten gebracht, die den abl-Wohnungsmix weiter verbessern.

Zukunftsplanungen und Veränderungen bringen aber erfahrungsgemäss Unruhe und verunsichern. Die abl muss die Siedlungen erneuern, wenn sie auch für die nächsten Generationen guten Wohnraum mit hoher Qualität anbieten will. Mit Blick auf erfolgreiche Gesamterneuerungen wie Breitenlachen, Neubauten wie TribtschenStadt und die Umbauten im Himmelrich 2 – die im Vorfeld und während der Bauphase jeweils auch die Gemüter bewegten – können die Mieterinnen und Mieter mit Sicherheit optimistisch in die Zukunft blicken. Die Erneuerung einer Siedlung ist jeweils ein Prozess über Jahre. Für die Übergangsphasen sucht die abl immer die bestmögliche Lösung und kann in der Regel gute Ersatzwohnungen anbieten. So soll zum Beispiel im Weinbergli der Neubau zuerst erstellt werden, damit eine gute Alternative im Quartier angeboten werden kann.

Manchmal lösen Neuerungen unerwartet heftige Reaktionen aus. So war die Vergabe der Treppenhausreinigung per 1.1.08 an externe Reinigungsinstitute

übers ganze vergangene Jahr ein Thema, das die Mieterinnen und Mieter bewegte. Einige wehrten sich gegen die Aufgabe der hauseigenen Treppenreinigung. Der Vorstand respektiert und anerkennt diese kritische Einstellung. Gerade die älteren Mieterinnen nahmen mit der Verantwortung für die Reinigung eine Verpflichtung für die Genossenschaft wahr. Andererseits freuten sich aber die meisten, endlich von dieser – als lästig empfundenen – Pflicht befreit zu sein. Die abl musste handeln, denn die Treppenreinigung bot immer wieder Anlass zu Problemen in vielen Liegenschaften. Auch bei diesem Entscheid suchte die abl eine verträgliche Lösung zu einem vernünftigen Preis – mit Blick auf das Ganze. Es ist die Pflicht des Vorstandes, Vor- und Nachteile von Neuerungen auszuloten und im Sinne einer guten abl-Zukunft zu entscheiden.

Auf die abl setzen

Die wachsenden Mitgliederzahlen zeigen, dass die abl auf dem Wohnungsmarkt präsent und das moderne genossenschaftliche Wohnen attraktiv ist. 8'309 Mitglieder verzeichnet die Genossenschaft und es werden immer mehr. 141 neue Mitglieder konnte die abl 2007 willkommen heissen, mehr als im Vorjahr, als die TribtschenStadt neu zur Vermietung stand. 4'274 Menschen wohnen in 2'012 Wohnungen der abl.

Auch die Darlehenskasse hat weiter zugelegt. Die abl-Mitglieder setzen vor allem auf langfristige Geldanlagen. Dies ist ein Vertrauensbeweis für die abl. Mit der Darlehenskasse bietet sich eine win-win-Situation: Gute Zinskonditionen und hohe Sicherheit für die Kundinnen und Kunden und für die Genossenschaft ein wichtiges Finanzierungsinstrument für neue Investitionen.

WohnSinn erleben

«WohnSinn» steht für unser Selbstverständnis und für unser breites Angebot, das zusätzlich zur Wohnqualität Dienstleistungen extra bietet. Eigene Betriebe für Reparaturen und den laufenden Unterhalt der Liegenschaften, eine soziale Beratungsstelle, die Darlehenskasse und Mitsprache stehen als Pluspunkte im Vergleich zu privaten Immobiliengesellschaften.

Bewohnerinnen und Bewohner aus der TribtschenStadt haben das Thema «WohnSinn» für unseren neuen Prospekt inszeniert und haben im Baumhof in der TribtschenStadt die verschiedenen Aspekte des Wohnens und Zusammenseins bei der abl spontan gespielt. Die Aktion gab Anlass für ein aussergewöhnliches Erlebnis unter Nachbarn und gute Begegnungen.

Unter die Leute gemischt hat sich die abl auch an der Neustadtnacht im September, wo sie an der Bun-

desstrasse im Schaufenster der abl-Liegenschaft die Luzerner Spielleute ein Theater der besonderen Art in Szene setzen liess. Es waren Szenen über das Wohnen und das Leben im Speziellen. Typisch abl! – so lautete die Reaktion aus dem Publikum.

Seit einem Jahr lernen auch Gäste aus nah und fern die Wohnqualität bei der abl auf eine spezielle Art kennen. Seit 2007 ist die abl Mitglied des Gästewohnungstauschrings, dem viele Genossenschaften aus Deutschland angehören. Die attraktive Gästewohnung in der Tribtschenstadt ist sehr gefragt und gut genutzt. Eine weitere Wohnung im Himmelrich-Quartier wird ab Mai dieses Jahres zur Verfügung stehen. Mitglieder der abl können in vielen Gästewohnungen in Deutschlands schönsten Städten Ferien machen – von der Insel Rügen, über Hamburg, Dresden, Leipzig bis Konstanz, um nur einige Destinationen zu nennen.

Aktiv ist die abl darüber hinaus durch den Kontakt mit anderen Wohnbaugenossenschaften in der ganzen Schweiz. Es wird ein reger Austausch gepflegt. Diese Kontakte zeigen, dass auch andere Genossenschaften mit ähnlichen Fragestellungen konfrontiert sind. An einem Wohnbaukongress des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (www.svw.ch) wurde auch ein Blick über die Landesgrenzen hinaus gewagt. Projekte und Ideen wurden vorgestellt und es darf ruhig festgestellt werden: Gemeinnütziger Wohnbau ist nicht verstaubt, sondern lebendig und beinhaltet Gestaltungsfreude und Innovation!

Bei all unseren Projekten und Aktionen geht es um das besondere Angebot der abl, um ein zeitgemässes genossenschaftliches Wohnen, um die Schaffung von Wohnraum für viele verschiedene Menschen und Bedürfnisse. Es macht Sinn, bei der abl Mitglied zu sein und auch in Zukunft eine faire und soziale Wohnraumpolitik mitzugestalten.

Ursula Stämmer-Horst, Präsidentin





Über Plätze und Wiesen durch Gärten in den Wald

10

Die abl hat neben Wohnraum auch viel Qualität im Aussenraum zu bieten. Die abl grünt. In den meisten Siedlungen bringen grosszügige Grünräume zusätzliche Lebensqualität. Ein Rundgang durch die Grünanlagen der abl zeigt eine erstaunliche Vielfalt – von der gestalteten Gartenkultur in der Tribtschenstadt bis zum Wald. Die Umgebung präsentiert sich je nach Alter der Siedlung in einem individuellen Charakter. Wo bei Neubauten der Freiraum Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes ist, zeigen sich in älteren Siedlungen die Zeichen der Zeit mit viel Moos, altem Baumbestand und teils idyllischen Naturgärten im Siedlungsgebiet. Ein Paradies für Kinder sind vor allem auch die abl-Wäldchen im Weinbergli oder auf der Studhaldenhöhe. Waldbesitzerin ist die abl auch im Bireggwald.

Wer pflegt diesen riesigen, über die Stadt hinaus verteilten «Garten» der abl? Gärtner Beni Meier und seine vielen Helferinnen und Helfer. 60 Hilfgärtnerinnen und -Gärtner beschäftigt die abl. Es sind Mieterinnen und Mieter, die gerne draussen an der frischen Luft arbeiten und ihre Einsätze stundenweise flexibel gestalten können. Vom Pensionierten bis zur jungen Mutter mit Kindern sind so viele Teilzeit-Gärtner und Gärtnerinnen in den Siedlungen für die Genossenschaft tätig. Zudem helfen diverse Gartenbauunternehmer bei den Unterhaltsarbeiten mit.

Nach Herzenslust gärtner.

Als richtiges Gartenparadies mitten in der Stadt erweist sich die Siedlung Breitenlachen. Mieterinnen und Mieter, die gerne selber einen Garten pflegen, können sich hier verwirklichen und nach Herzenslust gärtner. Die Gärten werden interessierten Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt. «Gartenregeln gibt es keine», erklärt Barbara Brügger von der Geschäftsstelle. Die abl zählt auf Eigenverantwortung und eine gute Portion Toleranz und Rücksichtnahme unter den Gärtnerinnen und Gärtnern. Für die Verteilung sind die Hausbetreuenden in den Siedlungen zuständig. «Es

«Der schönste Raum des Hauses ist der Garten.» (Zitate Enzo Enea, Gartengestalter)

braucht auch eine gewisse Leidenschaft», erklärt Beni Meier. Er hat schon einiges erlebt in den Gärten und übrigen Grünräumen der abl. Was die einen freut, ärgert die andern. Einige lieben den Wildwuchs und andere pflegen eine klare Gartenordnung.

So bilden die vielen kleinen, individuellen Gärtchen zusammen eine idyllische und bunte Gartenlandschaft mitten in den Häuserzeilen. Es ist ein Schrebergartenparadies der besonderen Art.

Auch die umfassende Erneuerung des Quartiers hat die Grosszügigkeit der Freiräume im Breitenlachen

nicht geschmälert, sondern neu gestaltet. Trotz Bau der Einstellhalle konnte die Qualität der Grünräume erhalten bleiben. Platzartig mit Pergola präsentiert sich heute die Fläche auf dem Dach der Einstellhalle. Klematis ranken sich zu einem grünen Dach im Sommer. Je nach Lage am Hang geht die Park- und Gartenlandschaft in saftige Wiesen über, die im Frühjahr mit Primeln übersät sind. Viele neue Sträucher wurden im Zuge der Erneuerung angepflanzt und lassen die Breitenlachen-Umgebung immer wieder aufs Neue erblühen, so wie der Sommerflieder oder Schmetterlingsbaum. Auch Lavendel und verschiedene Arten von Bodendeckern treffen wir an. Die dichten, halbhohen Pflanzen oder verschiedene Hecken sind auch wertvolle Nischen für kleine wilde Mitbewohner in der Stadt wie Igel oder Zaunkönige.

Insgesamt verfügt die abl über Gartenflächen von 6'860 m², verteilt auf die Siedlungen Breitenlachen, Weinbergli, Mittlerhus in Kriens, Kanonenstrasse, Bern-

«In der Einheit seines Charakters besteht die Vollkommenheit eines Gartens.»

strasse und Stollberg. Allein im Gartenquartier Breitenlachen sind es 3'600 m², im Weinbergli 1800m² und im Mittlerhus 1150m² und eine beispielhafte Kompostieranlage für die Siedlung, die genutzt werden.

Obwohl das Interesse am «eigenen» Gärtchen zurückgegangen ist, lebt die Schrebergartenkultur doch weiter. «Das ist Soziokultur», erklärt Stadtgärtner Thomas Schmid, der sich sehr positiv über die grüne abl äussert. Die abl spiele nicht nur in Bezug auf gemeinnützigen Wohnungsbau eine gute und wichtige Rolle, sondern auch bei der Pflege ihrer Aussen- und Grünräume. «Die abl legt grossen Wert auf ihre Grünanlagen», betont der Chef der Stadtgärtnerei. Anlagen wie die Gärten im Breitenlachen bieten in der Stadt eine besondere Qualität. «Solche Modelle mitten im Siedlungsraum sind in Zeiten individuellen Wohnens ein grosser Gewinn», ist Thomas Schmid überzeugt. Die Stadt schätzt die abl auch als Partnerin, wenn es um die Umgebungsgestaltung bei Neubauten geht, wie zum Beispiel in der TribtschenStadt, wo der öffentliche Grund praktisch bis an die Hausfassaden grenzt. Konsequenter hat die abl hier das Freiraumkonzept umgesetzt. Sei es bei neuen Projekten, Erneuerungen oder auch mit den Ersatzpflanzungen – die Zusammenarbeit zwischen abl und der Stadt läuft bestens.

Auffallend ist der alte Baumbestand in vielen Siedlungen. Wir bewundern einen mächtigen Tulpenbaum auf der Studhaldenhöhe, der gerade austreibt. Beni Meier erklärt an diesem Beispiel, dass die hohen Bäume nicht nur Gefallen finden und Freude auslösen würden. Der Baum gefällt den einen; für die andern steht er im Weg, versperrt die Aussicht. Es kommt auch

hier auf den Blickwinkel an. Die Baumgeschichten geben dem Gärtner einige Probleme auf. Wegen Reklamationen der Mieterschaft muss er manchmal Bäume unschön zurückstutzen, dass man ihre natürliche Form kaum mehr erkennt. Das tut Beni Meier richtig weh. Er zieht Ersatzpflanzungen vor, die möglich sind, wenn Bäume krank, alt und standortbedingt gefährlich sind. Der Gärtner sucht jeweils nach schönen und siedlungsverträglichen Alternativen. Schlanke Bäume wie der Pyrus, eine Zierbirne, die weiss blüht und sich im Herbst gelb-rot verfärbt, können zu kleinen Alleen angelegt werden. Ein weiterer Ersatzbaum ist der Amberbaum, auch unter dem schönen Namen Seesternbaum bekannt. Er hat ahornartige Blätter und gibt im Herbst ein prächtiges Farbenspiel.

Im Wald spazieren und Verstecken spielen.

Apropos Bäume – wie kommt die abl zum Wald? Der abl-Wald umfasst insgesamt rund 21'800 m², dazu kommen noch 1'300 m², die nicht offiziell als Wald eingetragen sind. Das grösste Waldstück liegt im Bireggwald. Auf einer Fläche von 18'000 m² reihen sich vor allem Tannen auf dem moosigen Waldboden aneinander. Für die Waldpflege hat die abl heute ein gutes Übereinkommen mit der Korporation Horw, denn das Waldstück liegt in der Gemeinde Horw. Die Korporation pflegt den Wald und kann dafür das Holz verwenden. Die Bireggwaldgeschichte ist direkt mit der Geschichte der Siedlung Studhalden verknüpft, die in den Jahren 1956 bis 1981 gebaut wurde. Die abl erstellte in mehreren Etappen 328 Wohnungen in 30 Häusern auf rund 50'000 m² Land. Das Land hat die abl zusammen mit dem Wald (Bireggwald und Tobelwald) 1946 von einer englischen Familie erworben. Wo heute die Studhalden-Siedlung steht, erstreckte sich ursprünglich ein englischer Herrnsitz. Das Land gehörte von 1886

«Die Wahl der Elemente und deren harmonische Komposition prägen den unverwechselbaren Stil eines Gartens und verleihen ihm seine eigene Persönlichkeit.»

bis 1913 Alfred Austin, der in der Nähe von London lebte. Später übernahmen seine Söhne den Landsitz und von 1944 bis 1946 gehörte dieser seiner Schwester Clayton Austin. So also lustwandelten wohl in den Sommermonaten englische Damen und Herren durch Gärten und Wälder. Eine schöne Vorstellung. Doch heute profitiert ein ganzes Quartier von der schönen Umgebung und die abl-BewohnerInnen können die grünen Oasen direkt vor der Haustür geniessen.

TribschensStadt – in urbaner Gartenkultur flanieren.

Ganz anders präsentiert sich der urbane Aussenraum in der TribschensStadt mit den geometrisch gestalteten Innen- und Baumhöfen. Eher als Kulturraum denn als Naturraum erstrecken sich die Freiräume für die verschiedenen Nutzungen – vom öffentlichen Baumhof bis zur privaten Terrasse. Seit der Eröffnung von





TribschenStadt ist mehr als ein Jahr vergangen und jetzt kann auch der Innenhof seine volle Wirkung entfalten. Erhöht und dadurch abgehoben vom Strassenraum definiert der Innenhof eine halböffentliche Zone. In dieser dichten, urbanen Wohnsituation bringt die Freiraumgestaltung viele verkehrsfreie Räume mitten in die Siedlung. Speziell dabei ist die Gassensituation, die sich zu den grünen Innenhöfen öffnet. Baumhöfe prägen das Bild, grosszügig zeigt sich die Rösslimatte als städtischer Platz. «Für ein dichtes, urbanes Wohnquartier mitten in der Stadt ist das Angebot an verkehrsfreien Freiräumen und deren Qualität in Form von Gassen, Höfen und Plätzen einmalig», erklärt Robert Gissing, Landschaftsarchitekt und Gestalter der TribschenStadt-Freiräume. Interessant ist auch die Geschichte der Wasserbecken. Die Idee kommt buchstäblich aus dem Sumpf, der hier um die Jahrhundertwende noch anzutreffen war. Gestaltung und Funktion haben bei der Entwicklung der geometrischen Becken mitgespielt, denn sie bringen die notwendige Distanz zwischen den Erdgeschosswohnungen und der Innenhofwiese. Der Innenhof vermittelt Ruhe und schafft auch eine wohltuende Weite zwischen den Wohnungen. Für die Siedlung, insbesondere auch für die Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegewohnungen mit ihrer erweiterten Terrasse, bedeutet dieser Innenhof Wohnqualität bis ins Freie. Gespielt wird vor allem in den Baumhöfen und auf den verkehrsfreien Gassen. Es liegt wohl an der strengen Gestaltung, dass der Rasen im Innenhof kaum betreten wird, obwohl dies durchaus erlaubt ist. Für das gleichmässige Rasengrün hilft Beni Meier hier ausnahmsweise mit ein wenig Chemie nach. Denn sonst würden sich hier in Kürze der Weissklee, vor allem Breit-Wegerich und andere Unkräuter weiter breit machen.

Ansonsten setzt die abl in den Rasenanlagen keine Chemie ein. So sehen wir zum Beispiel auf dem Weinbergli schöne Wiesen, auch hier übersät mit Primeln und mit viel Moos eine sehr naturnahe Umgebung mit nahtlosem Übergang in den Wald. Naherholung pur. In allernächster Nähe der Wohnungen lässt sich über Waldwege spazieren oder Verstecken spielen. Ein Spielplatz mit Cheminée wartet auf warme Tage und schöne Stunden für gemeinsame Runden im Weinbergli-Garten. «Das ist ein beliebter Ort hier», erklärt Beni Meier, der auf den geplanten Platz am Gebenegweg zeigt, wo noch dieses Jahr das Umgebungsprojekt mit einem Mergelplatz, Bäumen, einem neuen Veloabstellplatz und guter Wegbeleuchtung realisiert wird. Auch kleinere Projekte im Rahmen von Sanierungen in den Siedlungen werden von Fachleuten konzipiert und der Gestaltung grosse Bedeutung beigemessen.

Spielen und sich treffen.

Insgesamt unterhält die abl 26 Sitzplätze, die zum Teil mit einem Cheminée ausgestattet sind. In einzelnen Siedlungen leben diese Treffpunkte und es wird gemeinsam grilliert und gefestet. Andernorts werden die gemeinsamen Aussenräume weniger genutzt. Es kommt auf die Mieterinnen und Mieter an, was sie aus

den Möglichkeiten machen. So stehen zum Beispiel in der Krienser Siedlung Mittlerhus gleich zwei Pavillons für Gäste und Treffen zur Verfügung, welche in den ersten Jahren des Bestehens der Siedlung deutlich mehr gemeinsam genutzt wurden.

Die Idee, Aussenräume gemeinsam zu gestalten und zu nutzen, ist eines der Genossenschaftsziele. «Zusammen mit den Mieterinnen und Mietern setzt sich die abl für ein menschen- und umweltgerechtes Umfeld ihrer Liegenschaften ein» – heisst es im Leitbild. Die abl misst ihre Wohnpolitik auch an ökologischen Kriterien und möchte auch den Bedürfnissen der Kinder gerecht werden. Diese suchen sich ihre Spielplätze oft selber aus und manchmal ist der Wald oder ein Treffpunkt bei einer Pergola attraktiver als der vorgesehene Spielplatz. Denn neben den 34 Spielplätzen in den verschiedenen Siedlungen verfügen sie über viel Freiraum und Bewegungsfreiheit. Mit zwei kleinen Fussballfeldern und mehreren Spielplätzen haben die Kinder im Mittlerhus auffallend viel Spielraum zur Verfügung. Klar gibt es auch hier mal Probleme mit dem Lärm. «Doch wie man mit den Kindern und Jugendlichen umgeht, so kommt es zurück», erklärt Beni Meier, der gerade im Mittlerhus viele Kinder aufwachsen sieht. Je nach Arbeit versucht er sie einzubeziehen und dann können sie mit ihm auch einmal Hecken schneiden. Er plädiert auch hier für Toleranz und etwas Verständnis mit dem Blick zurück auf die eigene Jugend.

«Die Umgebungen haben einen hohen emotionalen und sozialen Wert», erklärte Peter Bucher, Leiter der Bauabteilung. Nicht nur fürs Auge, sondern auch für das Wohlbefinden sind die Aussenräume wichtig und wertvoll. Sie bieten Wohn- und Lebensqualität im städtischen Raum und ein Stück Heimat. Gerade in der Stadt haben diese Oasen eine wichtige Funktion. Peter Bucher betont, dass die abl der Umgebungsgestaltung eine grosse Bedeutung beimisst und bei Neubauten die

«In allen Kulturepochen sind Gärten angelegt worden, um darin Ruhe und sich selbst zu finden, sich den Musen hinzugeben und sich wohl zu fühlen.»

erforderliche Freiraumgestaltung nicht nur einhält, sondern auch optimal gestalten möchte. Am Beispiel der dichten Bauweise TribtschenStadt zeigt sich die Bedeutung der Freiraumgestaltung und deren Wirkung auf die Wohnqualität. Auch in der historischen Blockrandbebauung im Himmelrich werden die Innenhöfe im Zuge der Gesamterneuerung wieder hergestellt und aufgewertet. Das Gesicht gegen den Hof hat sich mit den neuen Balkonbauten verändert und erwartet eine adäquate Hofgestaltung.

Die abl grünt ganz im Sinn der Aktion «Luzern grünt», welche die naturnahe Umgebungsgestaltung fördert. Und wenn man alle Gärten, Plätze, Wiesen und Wälder der abl zusammenzählen würde, es gäbe ein gewaltiges Grünvolumen, ein grosszügiger, grüner und blühender abl-Garten in der Stadt.

Text: Marlise Egger Andermatt

Neue Wohnqualität im Himmelr(e)ich 2

Die erste Etappe der Gesamterneuerung Himmelrich 2 konnte im Frühjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Die 36 Wohnungen an der Himmelrichstrasse 15 und 17 sowie an der Bundesstrasse 22 sind bezogen worden. Die Mieterinnen und Mieter erleben eine neue Wohnqualität mitten in der Stadt. Auch die attraktiven Dachwohnungen konnten an dieser zentralen Lage rasch vermietet werden. Sie bieten guten Komfort mit grosszügigen Küchen und Bädern und dazu einmalige Ausblicke auf den Hof, über die Dächer und bis zur Rigi und zum Pilatus. Die Innenausstattung ist im ganzen Haus auf Langlebigkeit, Funktionalität und Wohnlichkeit ausgerichtet und bietet mit dem Eichenparkett ein wohlthuendes Wohnklima. Das Belüftungssystem und die speziellen Schallschutzfenster schützen die Wohnungen vor Strassenlärm.

Die historische Fassade an der Bundesstrasse erstrahlt nach der Renovation in neuem Glanz und zeigt, mit welcher Sorgfalt die Erneuerung des Himmelrich erfolgt. Die neuen im Sägezahn-Muster versetzten Bal-

kone mit bunten Lochblech-Geländern bringen zusätzliche Wohnqualität. Die Balkone setzen einen architektonischen Akzent und geben dem Hof ein neues Gesicht.

Im Berichtsjahr ist auch die zweite Etappe der Gesamterneuerung im Himmelrich 2 weit fortgeschritten. Die Liegenschaften 24, 26 und 28 an der Bundesstrasse sowie um die Ecke an der Bleichstrasse 2 können im Frühjahr 2008 bezogen werden. Auch hier sind die Dachwohnungen begehrt und bereits vermietet.

Parallel zur Realisierung der zweiten Bauetappe liefen die Vorbereitungsarbeiten für die dritte Etappe auf Hochtouren. Die abl bemüht sich um gute Übergangslösungen für Mieterinnen und Mieter oder auch um Angebote für definitive Wohnalternativen innerhalb der Genossenschaft.

Die Gesamterneuerung läuft plangemäss. Bis Ende 2008 werden die Bauarbeiten im Himmelrich 2 abgeschlossen sein.



Neu gestaltete abl-Büros

Eine besondere Renovation gab es in eigener Sache. Die Räumlichkeiten der abl-Büros wurden den Bedürfnissen der Geschäftsstelle angepasst, die inzwischen über 2'000 Wohnungen verwaltet. Aus den engen Wohnungsverhältnissen ist eine offene, farbige Bürolandschaft entstanden, in der sich gut arbeiten lässt. Der Bürumbau hat die Kommunikation am Empfang und teamintern optimiert. Die Arbeitsläufe sind im Zuge der Renovation verbessert worden. Funktionalität, Offenheit, Farbe und Transparenz haben eine neue Arbeitsatmosphäre geschaffen. Die Geschäftsstelle präsentiert sich freundlich und einladend. Vom neu gestalteten Empfang können die Kunden und Kundinnen der Darlehenskasse in einen separaten kleinen Schalter-

raum treten. Das Büro der Darlehenskasse ist mit einer transparenten Glaswand und damit auch akustisch von den übrigen Büros getrennt, was Rücksicht auf die vertrauliche Kundenbeziehung nimmt.

Die Neugestaltung erfolgte in zwei Etappen. Empfangsräumlichkeiten und die Büros im vorderen Bereich standen im Vordergrund, um die Arbeitsabläufe und Archivierung zu optimieren. Im Anschluss wurden die Sitzungszimmer, das Büro des Geschäftsführers und der einladende Aufenthaltsraum erneuert. Seit kurzem fällt auch die Beschriftung der abl-Geschäftsstelle im neuen Erscheinungsbild auf, die den Eingang klar definiert. Eine gelungene Renovation.

15

Renovation und Unterhalt

Im Himmelrich 1 wurde mit Rücksicht auf die anstehende Gesamterneuerung (siehe Wettbewerb unter Planung) der Gebäudeunterhalt durchgeführt und die Liegenschaft so bewirtschaftet, dass die Wohnqualität bis zur Sanierung gewährleistet ist. Im Himmelrich 3 erfolgte der normale Gebäudeunterhalt. Notwendig waren verschiedene Betonsanierungen an den Balkonen der Mehrfamilienhäuser an der Tödistrasse. In verschiedenen Siedlungen wie Spannort, Untergrund, Breitenlachen, Weinbergli 2 und 3, Maihof, Studhalden, Brunnmatt, Mittlerhusweg, Schachenweid wurden die Routine-Arbeiten im Gebäudeunterhalt und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften ausgeführt.

Im Maihof wurden Massnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Maihofmatte ausgeführt. Deckbeläge wurden in der Spannortstrasse und im Eigerweg ein-

gebaut. An den Garagen und Veloboxen am Eigerweg erfolgten gleichzeitig Betonsanierungen.

Die Fassadensanierung mit Balkonanbauten bei den Liegenschaften Studhaldenhöhe 12 bis 20 wurden fertiggestellt und kleinere Umgebungsanpassungen gemacht.

Im Weinbergli 2 wurden in den Liegenschaften 11 bis 17 die Küchen und Fassaden saniert, inklusive den Nebenräumen wie Estrich, Keller und Treppenhäuser. Am Gebeneggweg 8–16 und 18–22 konnten die internen Gebäudesanierungsmassnahmen abgeschlossen werden.

Am Zumbachweg wurde die Sauna in Wohnung und Atelierräume umgebaut. In diesem Frühjahr können die neu gestalteten Räumlichkeiten bezogen werden.

Umgebungsarbeiten

Wie immer standen Beni Meier und sein Team von Helferinnen und Helfern im Einsatz, um die weitläufigen Grünanlagen der abl zu pflegen und in Schuss zu halten. Winter- und Sommerschnitte, Winterdienst, Unterhalt und Reparaturen von Gartengeräten gehören zu den Routinearbeiten des Gärtners. Spielgeräte, Spielplätze, Treppen, Hauszugänge wurden saniert

und die Grün- und Rasenflächen, sowie Bäume gepflegt. Wie wichtig diese Umgebungsarbeiten sind und was für einen Beitrag die Gärtnerabteilung an die Wohn- und Lebensqualität in den Siedlungen leistet, zeigt unser grünes Schwerpunkt-Thema in diesem Geschäftsbericht.



Erneuerung Weinbergli 1 – Weiterbearbeitung des Projekts

Der Projektwettbewerb Weinbergli hat mit den zwölf eingereichten Wettbewerbsarbeiten sehr unterschiedliche Lösungen für die Zukunft der Siedlung aufgezeigt. Nach intensiven Diskussionen in der Jury siegte das Projekt «Bartning» der Luzerner Architekten Bosshard & Luchsinger. Das Siegerprojekt überzeugte vor allem durch den behutsamen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

Die Charakteristik und Ausgewogenheit des Siedlungs-Ensembles wird erhalten. Mit ihrem Neubau, der gemäss Wettbewerbsprogramm anstelle der drei Einfamilienhäuser zu planen war, reagieren die Architekten auf die bestehenden Strukturen und aktualisieren die Identität des Quartiers. Die elegant komponierte Zeilenbausiedlung wird als heute noch gültige Antwort auf das Bauen im steilen Gelände geschätzt. Das Gebäude setzt mit seiner langen Fassadenflucht von über 100 m im städtischen Gesamtbild ein dominantes Zeichen. Hier sind 30 neue Wohnungen mit grossen, durchgängigen Wohnzimmern, mit Wald-Blick im Süden und schöner Sicht auf die Stadt im Norden geplant. Grosse Loggien erweitern den Wohnbereich um ein «Sommer-Zimmer».

Bestechend ist die Auseinandersetzung mit der bestehenden Bausubstanz. Im Unterschied zu den meisten andern Projekten arbeiten Bosshard & Luchsinger mit den vorhandenen Liegenschaften. Die Balkone werden erweitert, ohne das Gleichgewicht der Gebäude zu stören. Ganz präzise wird die Stimmung Weinbergli aufgenommen. Die bestehenden Freiraumstrukturen werden zu kollektiven Freiräumen weiterentwickelt. Auf faszinierende Weise werden auch aufgehobene Familiengärten zu kollektiven Aufenthaltsräumen transformiert, womit die heutige Qualität der Gartenstruktur erhalten bleibt. Die Mieterinnen und Mieter im Weinbergli wurden an die Wettbewerbsausstellung eingeladen und über die Pläne informiert.

Das Projekt wurde in der Zwischenzeit überarbeitet und insbesondere im Neubau verfeinert. Auch planungsrechtliche Fragen mussten in Bezug auf die Regelung der Geschosse geklärt werden. Die Weiterbearbeitung wird klare Aussagen zur Fernwirkung, zum Erscheinungsbild und zur Materialisierung machen. Die Detailplanung läuft bis im Herbst 2008. Die Realisierung des Neubaus ist ab 2009 bis etwa 2011 geplant. Danach werden die bestehenden Liegenschaften in Etappen erneuert.

Erneuerung Himmelrich 1 – Halleluja für mehr Wohnqualität

Fünf Architekturbüros haben im Rahmen eines Studienauftrags der abl aufgezeigt, wie die Erneuerung der Siedlung Himmelrich 1 aussehen könnte. Der Wettbewerb erforderte viel Fingerspitzengefühl im Umgang mit der historischen Bausubstanz. Die insgesamt 132 Wohnungen sollen den heutigen Bedürfnissen angepasst und der Einbau von neuen Dachwohnungen geplant werden. Das erstrangierte Projekt «halleluja» wird weiterbearbeitet.

Mit gezielten Erneuerungen und massvollen Umbauten hat die gzp architekten ag aus Luzern auf die Anforderungen des Studienauftrags reagiert und mit ihrem schonenden Projekt «halleluja» das Rennen unter fünf Projekten gemacht. Zentrale Aufgabe war, die Wohnungen so weit wie möglich den heutigen Bedürfnissen anzupassen, in vier Gebäuden Lifte einzubauen und gleichzeitig Wohnungszusammenlegungen zu prü-

fen. Alle Estrichgeschosse sollten wo möglich zu Dachwohnungen ausgebaut werden. Gewünscht waren auch Aussagen zu grösseren Balkonen am Neuweg und im Eckhaus Bleicherstrasse 21.

Im Wettbewerb wurde die spezielle Bedeutung der Siedlung als Baudenkmal hervorgehoben. Die nach den Plänen von Otto Schärli erbauten Häuser aus der Gründerzeit der abl liegen gemäss Bebauungsplan in einer Ortsbildschutzzone und sind aus der Sicht der Stadtbaukommission grundsätzlich schutzwürdig. Insbesondere die Fassaden haben einen hohen architektonischen Wert, der nur moderate Veränderungen zulässt. – Momentan wird intensivst geplant, soll doch bereits im Frühjahr 2009 mit den Erneuerungsarbeiten begonnen werden.

Beide Projekte sollen an einer ausserordentlichen Generalversammlung am 22. September 2008 den abl-Mitgliedern im Detail präsentiert werden. Noch im Jahr 2008 werden die entsprechenden Kreditvorlagen für

die Realisierung der beiden Grossprojekte Weinbergli 1 und Himmelrich 1 im Rahmen einer Urabstimmung den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern unterbreitet.

Bilanz per 31.12.2007

18

	CHF	2007 CHF	CHF	2006 CHF
Aktiven				
Umlaufvermögen		17'733'713.68		15'956'792.58
Liquide Mittel	8'068'332.81		6'545'678.71	
Wertschriften	4'502'904.81		4'242'079.42	
Debitoren	1'068'018.46		1'138'123.75	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	3'800.00		40'200.00	
Warenvorräte	315'671.75		365'424.80	
Heiz- und Nebenkosten	3'731'437.75		3'559'665.10	
Aktive Rechnungsabgrenzung	43'548.10		65'620.80	
Anlagevermögen		274'929'899.45		265'114'502.65
Liegenschaften	262'515'700.00		252'926'500.00	
Liegenschaften im Bau	11'818'661.45		11'892'502.65	
Mobilien	595'538.00		295'500.00	
Total Aktiven		292'663'613.13		281'071'295.23
Passiven				
Fremdkapital kurzfristig		-8'650'903.26		- 8'294'059.40
Kreditoren	-1'788'746.91		- 1'695'077.85	
Heiz- und Nebenkosten	-3'394'614.40		- 3'090'465.00	
Baukredite	-3'246'000.00		- 3'360'000.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	-221'541.95		- 148'516.55	
Fremdkapital langfristig		-258'680'227.13		- 248'768'741.37
Personalvorsorge vorz.Pensionierung	-18'315.00		- 57'027.00	
Hypothekarschulden	-138'575'000.00		- 133'825'000.00	
Darlehenskasse abl	-110'615'870.10		- 104'827'457.30	
Rückstellungen und Fonds	-9'471'042.03		- 10'059'257.07	
Eigenkapital		-24'542'332.95		- 23'268'174.95
Genossenschaftskapital	-23'255'550.00		- 22'016'600.00	
Reserven	-1'286'782.95		- 1'251'574.95	
Jahresgewinn		-790'149.79		- 740'319.51
Reservezuweisung / Fondseinlage	-38'929.99		- 36'159.76	
Verzinsung Genossenschaftskapital	-751'219.80		- 704'159.75	
Total Passiven		-292'663'613.13		- 281'071'295.23

Erfolgsrechnung 2007

	2007 CHF	2006 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	-24'644'868.30	- 22'533'432.95
Übriger Ertrag	-82'718.72	- 326'943.25
Total Ertrag	-24'727'587.02	- 22'860'376.20
Aufwand		
Hypothekarzinsen	4'468'107.65	3'616'847.95
Darlehenskasse-Zinsen	2'574'120.75	2'368'557.20
Fonds-Zinsen	44'500.00	46'821.40
Personalvorsorgekasse-Zinsen	722.00	1'544.60
Baurechtszins TribtschenStadt	438'185.00	0.00
Diverse Passivzinsen	69'907.27	104'996.52
Steuern	313'716.15	295'923.20
Unterhalt/Reparaturen	8'896'086.35	9'182'466.55
Sachversicherungen	338'268.50	310'804.85
Nicht verteilbare Nebenkosten	127'291.40	124'296.15
Abschreibungen und Rückstellungen	4'173'381.65	4'033'280.65
Büro- und Verwaltungskosten	1'506'738.70	1'424'525.20
Diverse Unkosten	747'137.20	607'296.23
Kursverluste	239'274.61	2'696.19
Aufwand	23'937'437.23	22'120'056.69
Jahresgewinn	790'149.79	740'319.51
	24'727'587.02	22'860'376.20

Antrag zur Gewinnverwendung

	2007 CHF	2006 CHF
Jahresgewinn	790'149.79	740'319.51
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-1'368.99	- 951.76
Gesetzl. Reservefonds 5 % gem. OR 860	-37'561.00	-38'929.99
	-38'929.99	- 35'208.00
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 4 % Anteilkapital + 2 % Pflichtanteilkapital brutto	751'219.80	704'159.75

Mittelflussrechnung

Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.07 CHF	31.12.06 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	8'068'333	6'545'679	1'522'654
Wertschriften	4'502'905	4'242'079	260'826
Forderungen	1'001'690	1'121'222	-119'532
Übrige Forderungen	3'797'767	3'576'566	221'201
Warenvorräte	315'672	365'425	-49'753
Aktive Rechnungsabgrenzung	43'548	65'621	-22'073
./. Lieferantenkreditoren	-1'786'551	-1'683'814	-102'737
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-4'369'574	-3'954'405	-415'169
Total Nettoumlaufvermögen	11'573'790	10'278'373	1'295'417

20

Mittelflussrechnung

Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	751'220	704'160
Zuweisung gesetzliche Reserve	37'561	35'208
Abschreibungen	4'412'656	4'035'977
Bildung von Rückstellungen (Baukonti)	-504'985	3'990'570
Nettoveränderung der Fonds	-82'813	-74'329
Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)	4'613'639	8'691'586

Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	13'587'513	35'948'004
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	-73'841	-12'286'383
Investitionen übrige Sachanlagen	472'752	213'633
Debitoren- und Kursverlust	241'629	0
Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-14'228'053	-23'875'254

Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-751'220	-704'160
Erhöhung Genossenschaftskapital	1'959'000	1'736'800
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-683'650	-603'300
Veränderung Personalvorsorge vorz. Pensionierung	-38'712	-12'501
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	4'750'000	16'000'000
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (SVW)	-114'000	-114'000
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	5'788'413	3'258'270
Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	10'909'831	19'561'109

Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen

1'295'417 **4'377'441**

Bericht zur Finanzlage

In den vergangenen zehn Jahren hat die abl regelmässig zwischen 20 und 30 Millionen Franken für die Erneuerung und den Unterhalt ihrer Liegenschaften ausgegeben. Gelder, die notabene vornehmlich in die örtliche Bauwirtschaft fliessen und die dazu beitragen, viele Arbeitsplätze zu sichern. Diese Gelder müssen erwirtschaftet werden. Erwirtschaftet einerseits durch den Mietertrag und andererseits durch erarbeitetes Vertrauen bei Geld- oder Kreditgebern. In erster Linie sind dies Banken und die Darlehenskasse. Der Mietertrag der abl muss also so kalkuliert sein, dass die Verzinsung dieser Gelder gewährleistet ist. Ist das Vertrauen in die abl und in ihr Wirken gegeben, profitiert sie von ausgezeichneten Konditionen bei den Finanzinstituten und Unternehmen und kann so ihre Kosten tief halten. Dadurch wiederum reduzieren sich die Wohnungsmieten und weil die abl das Kostenmietemodell kennt, sind deren Mieten üblicherweise deutlich tiefer als die ihrer Mitbewerber auf dem Wohnungsmarkt.

Viele Faktoren müssen also stimmen, will die abl ihre Wohnungen kostendeckend und möglichst ohne Leerstand vermieten. Erfreulicherweise war dem auch im Berichtsjahr so.

Ertrag

Der Mietzinsenertrag hat gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen. Diese erfreuliche Tatsache resultiert vornehmlich aus der erstmaligen Vollvermietung der Siedlung TribschenStadt und dann aus den Erneuerungen der Siedlungen Himmelrich 2 und Weinbergli 2 (Gebeneggweg). Der Leerstand bei den Wohnungen hat sich kaum verändert, derjenige bei den Garagen und Autoabstellplätzen allerdings hat sich klar erhöht. Die Vermutung, dass sich das Mobilitätsverhalten der abl-Mieterschaft verändere, scheint sich zu bestätigen. Auch in der neuen Siedlung TribschenStadt bleibt eine namhafte Zahl der Autoeinstellhallenplätze bisher unvermietet.

Aufwand

Im Berichtsjahr sind die Zinsen am Kapitalmarkt weiter leicht angestiegen, für fünf- bis zehnjährige Verpflichtungen beispielsweise um durchschnittlich 0.5%. Dadurch ist auch die Fremdkapitalverzinsung für die abl teurer geworden. Der Durchschnittszinssatz für die Fremdvverschuldung hat sich im Berichtsjahr von 2.72 auf 2.87% erhöht.

Wie erwartet haben sich auch die Kosten für Heizöl und Erdgas weiter verteuert. Auch für 2007 werden die Mietenden der abl mit Nachforderungen bei der Heizkostenabrechnung zu rechnen haben.

Teuerungsausgleich, Lohnerhöhungen und die Auswirkungen der Erweiterung des Verwaltungspersonalbestands im Vorjahr liessen die Kosten für die Verwaltung weiter leicht ansteigen. Nicht nur die Verwaltungsangestellten, sondern das gesamte Personal der abl war im Berichtsjahr enorm gefordert. Vor allem die laufenden Erneuerungsprojekte stellten hohe Anforderungen an Fachwissen, Flexibilität und Ausdauer. Die vielen, auch zusätzlichen Aufgaben wurden mit Bravour bewältigt. Die Aufwendungen für Vorstand und Kommissionen sind leicht auf 87'900 Franken zurückgegangen. Dies entspricht 0.36% des gesamten Aufwands.

Der Liegenschaftsunterhalt bewegte sich innerhalb der budgetierten Vorgaben und des Vorjahres. Am meisten zu Buche schlugen die Erneuerungen der Siedlungen Himmelrich 2, Gebeneggweg und Weinberglistrasse 11–17. Wozu es im Gegensatz zum Vorjahr nicht reichte, war eine Rückstellung für Grossreparaturen, welche steuerfrei zulässig gewesen wäre. Die Abschreibungen allerdings konnten im steuergesetzlich vorgesehenen Rahmen von 1.5% getätigt werden.

Cash Flow

Der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der abl hat sich auf rund 19% des Ertrages reduziert. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr rührt daher, dass deutlich weniger Abgrenzungen für laufende Bauprojekte vorgenommen werden mussten.

Darlehenskasse

Die Konti und Darlehen bei der Darlehenskasse haben weiter überdurchschnittlich zugenommen. Die absolute Sicherheit, welche den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern durch die vollumfängliche Hinterlegung mit Schuldbriefen garantiert wird, macht die kurz- und mittelfristig möglichen Geldanlagen äusserst attraktiv. Die abl erspart sich mit den Geldern der Darlehenskasse in der heutigen Zinssituation Hypothekenzinsen von fast einer Million Franken pro Jahr.

Grosse Projekte und Investitionen stehen in den nächsten Jahren an. Es ist beruhigend zu wissen, dass die abl auf allen Ebenen gut gerüstet ist, diese Aufgaben anzupacken. Sie geniesst rundum Vertrauen und ist überall verlässliche Partnerin. Vorstand und Geschäftsstelle werden mit ihrer fachlichen und sozialen Kompetenz dafür besorgt sein, dass dies auch in Zukunft so bleibt.

Bruno Koch, Geschäftsleiter

Ausweis der Fonds 2007

	CHF	CHF
Reservefonds		
Bestand am 1. Januar	1'286'782.95	
Zuweisung im Berichtsjahr	37'561.00	1'324'343.95
Reparaturfonds		
Bestand am 1. Januar	542'891.45	
3 % Zins im Berichtsjahr	16'286.70	559'178.15
Unterstützungsfonds		
Bestand am 1. Januar	347'435.68	
4.5 % Zins im Berichtsjahr	15'137.40	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	1'370.29	
Einlage von GenossenschafterInnen	26.00	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-11'076.00	352'893.37
Versicherungsfonds		
Bestand am 1. Januar	295'028.55	
3 % Zins im Berichtsjahr	8'850.90	303'879.45
Zinsausgleichsfonds		
Bestand am 1. Januar	234'658.10	
3 % Zins im Berichtsjahr	4'225.00	
Mietzinssubventionen	-117'633.00	121'250.10
Gesamtbestand der Fonds		2'661'545.02
Bestand zu Jahresbeginn		2'706'796.73
Abnahme des Fondsvermögens 2007		-45'251.71

Vergleich der Bilanzen 2003 – 2007

	2003	2004	2005	2006	2007
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven					
Flüssige Mittel	4'065'620	6'188'613	2'527'439	6'545'679	8'068'333
Wertschriften	996'183	959'628	3'951'240	4'242'079	4'502'905
Debitoren	459'485	1'046'851	952'005	1'178'324	1'071'818
Aktive Rechnungsabgrenzung	39'655	56'822	51'509	65'621	43'548
Heiz- und Nebenkosten	2'545'346	2'624'436	2'853'499	3'559'665	3'731'438
Warenvorräte	235'693	249'883	308'609	365'425	315'672
Immobilien	215'915'120	231'846'489	245'057'386	264'819'003	274'334'361
Mobilien	151'302	108'951	217'840	295'500	595'538
Total	224'408'404	243'081'673	255'919'526	281'071'296	292'663'613
Passiven					
Eigene Mittel	20'487'100	20'809'900	20'860'300	22'016'600	23'255'550
Reserven	1'209'855	1'223'477	1'237'477	1'251'575	1'286'783
Fremde Mittel, kurzfristige	2'413'821	2'701'897	5'318'155	5'055'078	5'034'747
Heiz- und Nebenkosten	2'428'803	2'434'267	2'441'219	3'090'465	3'394'614
Fremde Mittel, langfristige	102'833'000	114'825'000	117'894'528	133'882'027	138'593'315
Darlehenskasse abl	90'074'299	95'258'037	101'569'187	104'827'457	110'615'870
Rückstellungen und Fonds	4'454'659	5'375'940	6'142'600	10'059'257	9'471'042
Passive Rechnungsabgrenzung	220'496	158'726	158'630	148'517	221'542
Fondseinlagen	13'934	14'428	15'466	36'160	38'930
Verzinsung Genossenschaftskapital	272'437	280'001	281'965	704'160	751'220
Total	224'408'404	243'081'673	255'919'526	281'071'296	292'663'613

Vergleich der Erfolgsrechnungen 2003 – 2007

	2003	2004	2005	2006	2007
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Ertrag					
Mietzinseinnahmen	19'756'304	20'920'435	21'914'360	22'533'433	24'644'868
Übriger Ertrag	161'410	80'769	328'088	326'943	82'719
Total	19'917'714	21'001'204	22'242'448	22'860'376	24'727'587
Aufwand					
Passivzinsen	6'431'679	6'599'064	6'264'978	6'138'768	7'595'543
Unterhalt der Liegenschaften	8'460'622	7'836'813	8'776'676	9'182'466	8'896'086
Zinsen Genossenschaftskapital	272'437	280'001	281'965	704'160	751'220
Steuern	300'447	400'871	401'268	295'923	313'716
Versicherungen	290'918	302'774	281'894	310'805	338'268
Nicht verteilbare Nebenkosten	150'609	149'200	169'430	124'296	127'291
Strom und Wasser	121'290	127'631	120'757	0	0
Büro- und Verwaltungskosten	1'287'748	1'318'918	1'356'699	1'424'525	1'506'739
Diverse Unkosten	682'195	642'999	626'156	607'296	747'137
Abschreibungen und Rückst.	1'733'899	3'328'505	3'942'745	4'033'281	4'173'382
Kursverluste	171'936	0	4'414	2'696	239'275
Fondseinlagen	13'934	14'428	15'466	36'160	38'930
Total	19'917'714	21'001'204	22'242'448	22'860'376	24'727'587

Bericht der Revisionsgesellschaft

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung der
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern
Luzern

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung / Seiten 18 und 19) sowie die Geschäftsführung der Allgemeine Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

24

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung, die Geschäftsführung und der Antrag über die Gewinnverwendung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ergänzend halten wir fest, dass wir die vom Vorstand vorgelegten Bauabrechnungen betreffend dem Neubau MFH TribtschenStadt, dem Neubau Einstellhalle Mönchweg, die Fassadensanierung MFH Studhaldenhöhe und die Sanierung des Eigerwegs sowie der Spannortstrasse geprüft haben. Diese sind in Ordnung.

PricewaterhouseCoopers AG
Markus Kronenberg Thomas Illi
Leitender Revisor

Luzern, 17. März 2008

Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die
Generalversammlung der
Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern
Luzern

Die Statuten der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) halten in Art. 34 die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission (GPK) fest. So hat sie unter anderem darüber zu wachen, dass die Beschlüsse der Generalversammlung im Interesse der Genossenschafter umgesetzt werden und die Entscheidungen des Vorstandes und der verschiedenen Kommissionen der abl den gesetzlichen Vorgaben und internen Reglementen entsprechen.

Im Rahmen unserer Tätigkeit stellen wir allgemein fest, dass

- im Protokoll der Generalversammlung 2007 die wichtigen Punkte umfassend wiedergegeben und die Beschlüsse des Plenums richtig aufgeführt sind.
- alle uns vorliegenden Aufzeichnungen von Sitzungen und des zweitägigen Seminars des Vorstandes die Reglemente der abl befolgen.
- die Kommissionen (z.B. Mieter- oder Baukommission) die Anzahl ihrer Sitzungen auf ein Minimum konzentrieren und genügend dokumentieren.

Näher unter die Lupe genommen haben wir im Berichtsjahr unter anderem,

- die Neuausgabe des Reglements «Interne Subventionen» und die Umsetzung der angepassten Artikel.
- den Ablauf eines mittleren Bauvorhabens der abl inkl. der Kontrolle eines Vergabungsantrages und Werkvertrages.
- die Zielsetzungen des Vorstandes für die Geschäftsstelle und die Erreichung der qualitativen Vorgaben.

Bei der Bearbeitung hat die GPK auch drei Punkte herausgezogen, welche zu Empfehlungen an den Vorstand geführt haben. Dabei handelt es sich nicht um gesetzliche Verfehlungen, sondern um Prozesse, welche aus unserer Sicht neu gestaltet werden sollen. Grundsätzlich gelangt die GPK zur Ansicht, dass die Organe der abl ihre Pflichten gegenüber den Genossenschaf tern pflichtbewusst wahrnehmen und vorab der Vorstand sich auch intensiv mit der Zukunft der abl befasst.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl
Beat Wiget (Obmann), Pius Glanzmann, Therese Walser

Luzern, 26. Februar 2008

DARLEHENSKASSE

Bilanz per 31.12.2007

	2007 CHF	2006 CHF
Aktiven		
Kasse	62'868.90	56'900.05
Post	1'651'581.54	1'110'447.89
Debitor abl	110'615'870.10	104'827'457.30
Mobilien	1.00	1.00
Total Aktiven	112'330'321.54	105'994'806.24
Passiven		
Kurzfristige Darlehen	-22'673'621.64	- 25'844'103.44
Langfristige Darlehen	-88'735'000.00	- 79'299'500.00
Kreditor Verrechnungssteuer	-872'805.30	- 800'157.80
Kreditor Emissionsabgaben	-48'894.60	- 51'045.00
Total Passiven	- 112'330'321.54	- 105'994'806.24

26

Erfolgsrechnung 2007

	2007 CHF	2006 CHF
Ertrag		
Aktivzinsen	-2'574'120.75	- 2'368'557.20
Total Ertrag	-2'574'120.75	- 2'368'557.20
Aufwand		
Passivzins kurzfr. Darlehen	252'338.50	260'541.35
Passivzins langfr. Darlehen	2'237'062.90	2'023'305.15
Total Passivzins	2'489'401.40	2'283'846.50
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000.00	5'000.00
Porti	4'000.00	4'000.00
Postgebühren	719.35	710.70
Verwaltungskosten	70'000.00	70'000.00
Unterhalt und Wartung EDV	5'000.00	5'000.00
Total Betriebskosten	84'719.35	84'710.70
Total Aufwand	2'574'120.75	2'368'557.20

Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse

Bericht der Kontrollstelle
an die Generalversammlung der
Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern
Luzern

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung / Seite 26) sowie die Geschäftsführung der Darlehenskasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Im Weiteren halten wir fest, dass für die Sicherheit der Darlehen ein Hypothekendepot im Tresor der Luzerner Kantonalbank sowie freie Grundpfanddeckungen (Pfandhalterschaften) bei der Coop Bank, der Luzerner Kantonalbank, der Raiffeisenbank und der Credit Suisse bestehen.

PricewaterhouseCoopers AG
Markus Kronenberg Thomas Illi
Leitender Revisor

Luzern, 17. März 2008

Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2007

	Baujahr (bzw. Erwerbsjahr)	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.07 nach Abschreibung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	1925 – 1926	130	2	7'400'000
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	3	14'557'000
Himmelrich 3	1931 – 1934	236	4	13'760'000
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	21'500'000
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	23'400'000
Breitenlachen 3	1953	8		488'000
Hochrüti 1	1953	8		1'580'000
Weinbergli 1	1936 – 1948	104	1	5'200'000
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	4'260'000
Weinbergli 3	1987	6		1'140'000
Spannort	1947	62	2	4'374'000
Obermaihof 1	1948	139	2	7'241'000
Obermaihof 2	1960	31		1'933'000
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'310'000
Studhalden 1	1957	90	1	5'215'000
Studhalden 2	1963	45		2'695'000
Studhalden 3	1964	28		2'340'000
Studhalden 4	1967	65	1	7'860'000
Studhalden 5	1974	62		5'974'000
Studhalden 6	1981	38		4'518'000
Studhalden 7	1983	21		3'362'000
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'383'000
Untergrund 2	1930	24		652'000
Untergrund 3	1953	3		146'000
Brunnmatt	1970	84		6'756'000
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	35'128'000
Grünauring	1992	34	4	7'871'200
Schachenweid	1994	24		9'149'000
TribschenStadt	2006	85	11	33'980'000
Garagen, Einstellhallen- und Abstellplätze etc.			12 1503	25'335'000
Wald, Strassen, Bauland etc.				8'500
Total		2010	48 1503	262'515'700

Gebäudewerte pro Siedlung

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	9'271'079	11'850'000	14'593'600	19'544'000
Himmelrich 2	16'538'456	15'000'000	14'861'800	20'382'000
Himmelrich 3	17'176'157	16'999'000	33'335'600	38'954'000
Breitenlachen 1	23'841'925	28'570'000	30'391'200	27'582'000
Breitenlachen 2	26'350'232	22'510'000	37'343'700	32'705'000
Breitenlachen 3	609'413	340'000	1'268'300	1'219'000
Hochrüti 1	1'704'571	1'400'000	1'800'800	1'224'000
Weinbergli 1	6'691'518	6'183'000	16'849'300	17'261'000
Weinbergli 2	5'105'177	7'354'500	12'118'900	12'458'000
Weinbergli 3	1'313'688	1'500'000	1'817'900	1'418'000
Spannort 1	5'392'308	6'600'000	9'061'200	11'399'000
Obermaihof 1	9'189'704	9'440'000	19'497'600	19'718'000
Obermaihof 2	2'365'107	2'035'000	3'715'200	4'515'000
Obermaihof 3	3'579'767	4'500'000	7'912'300	2'863'000
Studhalden 1	6'464'822	6'440'000	15'100'000	15'016'000
Studhalden 2	3'407'517	4'300'000	7'244'000	6'924'000
Studhalden 3	2'895'838	2'600'000	5'389'400	4'983'000
Studhalden 4	9'501'330	7'800'000	14'869'200	13'179'000
Studhalden 5	7'340'988	7'800'000	12'245'800	9'257'000
Studhalden 6	5'430'761	5'500'000	9'855'100	6'864'000
Studhalden 7	4'402'446	2'500'000	4'443'400	3'734'000
Untergrund 1	1'900'657	2'217'000	5'190'900	6'067'000
Untergrund 2	914'229	727'000	2'639'700	3'354'000
Untergrund 3	198'656	58'000	452'700	537'000
Brunnmatt 1	8'115'561	8'800'000	16'136'700	13'864'000
Mittlerhus 1	41'652'470	26'340'000	47'774'900	29'963'000
Grünauring 1	9'368'956	7'400'000	7'153'200	7'624'000
Schachenweid 1	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'551'000
TribschenStadt 1	34'949'061	29'600'000	34'936'400	28'391'000
Garagen, Einstellhallen- und Abstellplätze etc.	28'234'418		7'980'100	31'621'000
Wald, Strassen, Bauland etc.	8'500	0	1'685'900	0
Total	304'618'482	255'283'500	406'615'900	399'171'000

Mietzinserttrag

30

	Mietzinserttrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete 31.12.07	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
Wohnhäuser				
Himmelrich 1	1'125'618	1'369	657	820
Himmelrich 2	1'299'220	0	850	1'025
Himmelrich 3	2'290'949	2'507	711	840
Breitenlachen 1	1'632'591	0	993	1'168
Breitenlachen 2	1'868'058	2'000	941	1'008
Breitenlachen 3	74'860	0	0	857
Hochrüti 1	106'161	0	1'108	0
Weinbergli 1	957'665	0	713	772
Weinbergli 2	705'461	0	652	765
Weinbergli 3	107'581	4'207	0	1'507
Spannort	614'850	0	763	897
Obermaihof 1	1'166'992	0	684	812
Obermaihof 2	274'226	0	687	818
Obermaihof 3	180'960	0	1'319	1'593
Studhalden 1	833'177	2'000	748	815
Studhalden 2	402'783	0	732	827
Studhalden 3	300'444	2'000	760	939
Studhalden 4	846'888	0	918	1'125
Studhalden 5	666'197	0	889	1'120
Studhalden 6	492'598	0	890	1'176
Studhalden 7	246'120	0	1'069	1'115
Untergrund 1	326'619	0	533	644
Untergrund 2	170'705	0	537	665
Untergrund 3	29'278	0	760	929
Brunnmatt	894'125	1'200	919	1'024
Mittlerhus	2'435'592	346'040	1'378	1'689
Grünauring	392'544	0	964	1'158
Schachenweid	457'241	50'709	1'384	1'673
TribschenStadt	2'197'524	0	1'504	1'903
Garagen, Einstellhallen- und Abstellplätze etc.	1'547'841			
Total	24'644'868	412'032	824	1068
Vorjahr	22'533'433	395'589	810	1052

Liegenschaften der ABL

Himmelrich 1:	Bleicherstrasse 17, 19, 21 / Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
Himmelrich 2:	Bleicherstrasse 2, 4, 6, 8 / Bundesstrasse 22, 24, 26, 28 / Himmelrichstrasse 13, 15
Himmelrich 3:	Claridenstrasse 1 – 6 / Heimatweg 1 – 8 / Tödistrasse 9 – 13, 15, 17
Breitenlachen 1:	Jungfrauweg 2, 4, 6 / Margritenweg 1 – 6 / Mönchweg 1 – 8, 10
Breitenlachen 2:	Böshüsliweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
Breitenlachen 3:	Breitenlachenstrasse 17
Hochrüti 1:	Hochrütistrasse 38
Weinbergli 1:	Weinberglistrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 Weinberglistrasse 31, 33, 35, 44/44a, 46, 48
Weinbergli 2:	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 / Weinberglistrasse 11, 13, 15, 17
Weinbergli 3:	Gebeneggweg 16a
Spannort:	Spannortstrasse 2, 4, 6, 8, 10
Obermaihof 1:	Maihofhalde 7, 9 – 22, 24, 26, 28, 30 / Maihofmatte 10, 12, 14, 16, 18, 20
Obermaihof 2:	Maihofmatte 9, 11, 13, 15
Obermaihof 3:	Maihofhalde 32, 34
Studhalden 1:	Studhaldenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26
Studhalden 2:	Hirtenhofstrasse 23 / Studhaldenhöhe 2 / Studhaldenstrasse 29
Studhalden 3:	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10
Studhalden 4:	Hirtenhofstrasse 22, 24 / Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20
Studhalden 5:	Hirtenhofstrasse 25, 25a, 25b
Studhalden 6:	Vorderrainstrasse 15, 17
Studhalden 7:	Zumbachweg 8, 8a
Untergrund 1:	Kanonenstrasse 5, 7, 9, 11 / Bernstrasse 43, 45
Untergrund 2:	Stollberghalde 6, 8, 10, 12
Untergrund 3:	Stollbergstrasse 13
Brunnmatt:	Brunnmattstrasse 22, 22a, 22b, 24, 24a
Mittlerhus:	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 / Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18
Grünauring:	Grünauring 8, 10, 12
Schachenweid:	Schachenweistrasse 40, 42, 44
TribschensStadt:	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7





ORGANISATION PER 31.12.2007

Gremien

Vorstand

Stämmer-Horst Ursula, Präsidentin
Schmid Markus, Vizepräsident
Achermann Beat
Bürkle Markus
Martin Ingrid
San Esteban Elena
Vonesch Daniel

Geschäftsprüfungskommission

Wiget Beat, Obmann
Glanzmann Pius
Walser-Spalingher Therese

Revisionsgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG

Revisionsstelle der Darlehenskasse

PricewaterhouseCoopers AG

Kommissionen

Verwaltungs- und Finanzkommission

Stämmer-Horst Ursula, Präsidentin
Achermann Beat
Brügger Barbara
Koch Bruno
Schmid Markus
Vonesch Daniel

Baukommission

Bürkle Markus, Präsident
Bucher Peter
Meier Alfred
San Esteban Elena
Schaber Daniel

Kommission für Mieterschaftsfragen

Martin Ingrid, Präsidentin
Brügger Barbara
Camenzind Trudi
Schmid Markus

Kommission für Kommunikation und Marketing

Koch Bruno, Präsident
Egger Andermatt Marlise
Martin Ingrid
Regenass René
E-Mail: magazin@abl.ch

Personalvorsorgekommission

Delegierte des Vorstandes:
Achermann Beat, Präsident
Schmid Markus
Stämmer-Horst Ursula
Delegierte des Personals:
Gasser Roland
Müller Fritz
Scheiwiller Monika

Verwaltung

Geschäftsstelle

Koch Bruno, Geschäftsleiter
Brügger Barbara
Bucher Peter
Camenzind Trudi
Gärtner Brigitte
Halter Silvia
Heller Urs
Meier Niklaus
Niederberger Monika
Sager Raphaela
Scheiwiller Monika
Schmid Conny
Vainio Mika
Wunderlin Urs
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern
Telefon: 041 227 29 29
Telefax: 041 227 29 00
Postkonto: 60-1017-1
Postadresse: Postfach 94, 6000 Luzern 4
E-Mail: admin@abl.ch
Internet: www.abl.ch

Malerteam

Müller Marcel, Chef Malerei
Müller Fritz
Schneider Monika
Schüepp Corinne
Tallarico Pino

Serviceteam

Gasser Roland
Isaak Raymond
Thürig Peter
van Weezenbeek Bart

Gärtner

Meier Beni

Auszubildender

Rohrer Raphael

Darlehenskasse abl

Gärtner Brigitte
Telefon: 041 227 29 11
Postkonto: 60-3666-8
E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Schalteröffnungszeiten abl

Montag bis Mittwoch:
09.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr
Donnerstag und Freitag geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und

Mieter der abl

Camenzind Trudi, Sozialarbeiterin
Neuweg 23, 6003 Luzern
Telefon: 041 227 29 36
Telefax: 041 227 29 00
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch
Büro besetzt: Montagnachmittag,
Dienstag und Mittwoch ganzer Tag,
restliche Zeit Telefonbeantworter

Zu den Bildern

Titelseite	Weitläufiger Spielplatz mit Grillstelle – am Hang zwischen Gebeneggweg und Weinberglistrasse.
Seiten 4/5	Gartenlandschaft vor dem Böhüsliweg – eben aus dem Winterschlaf erwacht.
Seiten 8/9	Grosszügig gestalteter Spielplatz auf der Einstellhalle an der Vorderrainstrasse.
Seite 11	Spaziergang im Bireggwald zwischen abl-Tannen auf moosigem Grund.
Seite 12	Frühlingserwachen im Baumhof in der TribschenStadt.
Seite 14	Die Stiefel sind bereit für das lustvolle Gärtnern im Breitenlachen-Quartier beim Böhüsli- und Mönchweg.
Seite 16	Ein Paradies für Abenteurer – spielende Kinder beim «Wäldchen» an der Vorderrainstrasse.
Seite 32	Es blüht und spriesst – Spielplatz an der Vorderrainstrasse, im Hintergrund Hirtenhofstrasse 25b.
Seite 33	Kletterbaum mit Hochsitz mitten im Wohnquartier (links); Treppe zur Studhaldenhöhe (rechts).



Impressum

Redaktion

Marlise Egger Andermatt, mea kommunikation
Bruno Koch, abl

Visuelle Gestaltung

Tino Küng

Fotos

Jean-Pierre Grüter, Luzern

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

8'600 Exemplare

Herausgeberin

abl
Luzern, April 2008

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



