

# abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 9 · September 2014 · 87. Jahrgang



## IN DIESER AUSGABE

Die Ersatzneubauten Himmelrich 3 vor der Urabstimmung, ab S. 3 ■ Zur «richtigen» Förderung gemeinschaftlichen Wohnungsbaus, S. 11 ■ Wohnen in andern Ländern – früher, S. 14

## IN EIGENER SACHE – FAIRE PARTNERSCHAFT!



In Zürich tobt zurzeit eine heftige Auseinandersetzung über die Wohnbaugenossenschaften. Der Hauseigentümerverband wirft den Genossenschaften vor, von besonders günstigen Bedingungen zu profitieren, das heisst, von der öffentlichen Hand direkt und indirekt subventioniert zu werden. Es geht dabei und vor allem um die Bedingungen, für die der Boden zur Verfügung gestellt wird, also auch um die Ausgestaltung der Baurechtsverträge. Dann wird jeweils nachgeschoben, in den Genossenschaften würden eh die falschen Leute wohnen: dreiste Spitzenverdiener statt solche mit kleinem und mittlerem Portemonnaie.

### Die Leistungen der Genossenschaften!

Nun ist diese Polemik vor dem Hintergrund einer Abstimmung zu sehen. Da rumpelt es oft etwas stärker. Aber so einfach ist es nicht. Hinter dieser Argumentation stecken handfeste Interessen privater Investoren, die die Leistungen der Genossenschaften miesmachen. Und diese Haltungen sind wegen der grossen Nachfrage nach Wohnungen und dem damit verbundenen Geschäft zu vernünftigen Mietzinsen nicht nur in Zürich verbreitet, sondern drohen auch Luzern zu erfassen. Es

geht nun an dieser Stelle nicht darum, alle Leistungen der Wohnbaugenossenschaften aufzuzählen und alle Vorurteile zu widerlegen. Aber es braucht einige Klarstellungen:

- Gemeinnützige Genossenschaften stellen seit Jahrzehnten im Wohnbereich grosse Summen an Risikokapital zur Verfügung und sorgen für ein enormes Angebot an Wohnungen zu erschwinglichen Mieten. Ohne Genossenschaften ging und geht es nicht!
- Die aktuelle Belegungspolitik der Wohnbaugenossenschaften geht mit dem Wohnflächenbedarf sparsam um und hat den grossen Vorteil, dass das durchmischte Wohnen gefördert wird und sich keine Ghettos bilden. Es entstehen so funktionierende und leistungsfähige Nachbarschaften, die kaum nennenswerte Probleme und zusätzliche Kosten für die Stadt verursachen. Und sollte ein Quartier mal in den Strudel geraten, so lassen sich in Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften relativ schnell Korrekturen und Verbesserungen erzielen.
- Die Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften ermöglicht es nicht nur, soziale und kulturelle Ziele des funktionierenden Zusammenlebens zu erreichen. Auch ökologische Anliegen (sparsamer Umgang mit Energie und Boden) lassen sich so umsetzen.

### Baurechtsverträge: Attraktiv für die Stadt!

- Baurechtsverträge sind vor allem für den Grundbesitzer attraktiv, beispielsweise die Stadt Luzern. Sie sorgen für regelmässige Einnahmen, im Gegensatz zu einem Verkauf, bei dem der Gewinn nur einmal anfällt.
- Mit der periodischen Anpassung des Baurechtszinses wird die Baurechtsgeberin auch an der Wertsteigerung beteiligt.
- Nach dem Auslaufen des Baurechts fällt der Boden zudem vollständig an die Stadt oder Gemeinde zurück.

Wenn dies nicht attraktiv ist für die Stadt! Funktionierende, attraktive Siedlungen, erschwingliche Mieten, regelmässige Einnahmen!

### Faire Partnerschaft!

Das Baurecht-Fuder darf auf keinen Fall überladen werden. Die Genossenschaften wollen keine Baurechts-Almosen. Sie sind bereit, einen vernünftigen Preis zu bezahlen. Sie wären auch bereit, den Boden zu kaufen. Sie sind aber auf faire (finanzielle) Bedingungen angewiesen. Sonst funktioniert es nicht! ■

*Zum Titelbild: Die Baueingabe ist ersichtlich – Baugespanne für die Ersatzneubauten Himmelrich 3, Foto Stefano Schröter; diese Seite Beat Brechbühl.*



## Das Projekt Ersatzneubauten Himmelrich 3 steht kurz vor der Urabstimmung

Benno Zraggen, Fotos Stefano Schröter

### EIN QUARTIERVERTRÄGLICHES PROJEKT

Rund ein Jahr dauert es noch, dann wird eine der ältesten Siedlungen der abl im Luzerner Neustadtquartier, das Himmelrich 3, komplett erneuert. Das Projekt LARIX der Enzmann Fischer Architekten AG in Zürich verspricht eine Weiterentwicklung des Quartiers. Im November dieses Jahres kommt es vor die Urabstimmung.

Zu schief liegen die alten Häuserzeilen im Himmelrich 3, zu hoch wären die Kosten für das Aufrichten gewesen, zu klein sind die bestehenden Wohnungen. Ein Sanieren des Himmelrich 3 hätte kein befriedigendes Resultat gebracht. Der Entscheid der abl, neu zu bauen, war der einzig Richtige, das haben Gutachten unabhängiger Ingenieurbüros ergeben. Ein Architekturwettbewerb schuf Ende 2012 Klarheit, wie das neue Himmelrich 3 aussehen wird. Das Projekt LARIX (benannt nach den Lärchen, die künftig im Innenhof der neuen Siedlung stehen sollen) der Enzmann Fischer Architekten AG in Zürich überzeugte die Jury. Die Bauabteilung und die zuständigen Architekten haben seit dem Entscheid intensiv am Grossprojekt Ersatzneubauten Himmelrich 3 weitergearbeitet und bei der Stadt Luzern das Baugesuch eingereicht.

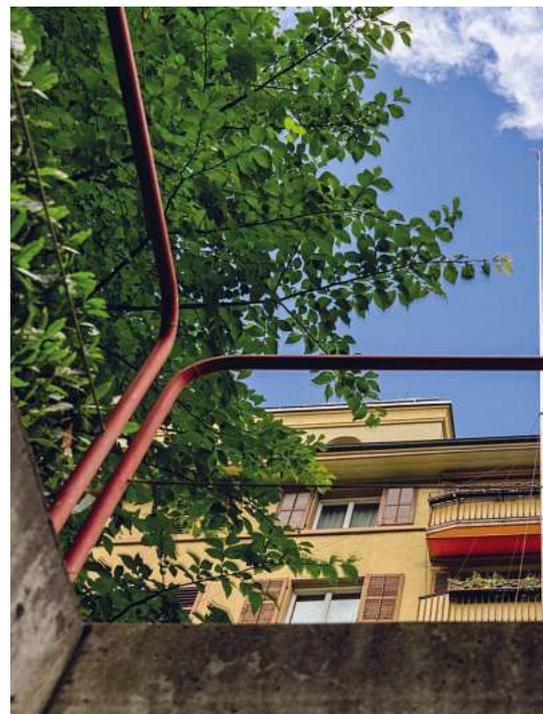
#### Ausserordentliche Generalversammlung und Urabstimmung

Läuft alles nach Plan, kann die abl mit den ersten Abbrucharbeiten am Heimatweg und an der Tödi-strasse im Herbst 2015 beginnen. Bevor es so weit ist, sind noch zwei Meilensteine zu erreichen: Zum

einen ist dies die Baubewilligung. Zum anderen muss das Projekt von den abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschaftern bewilligt werden. Die Urabstimmung erfolgt im November 2014, nachdem die Mitglieder vorangehend, am 23. Oktober 2014 im Forum der Messe Luzern, an einer ausserordentlichen Generalversammlung detailliert über das Projekt informiert worden sind. Eine offizielle Einladung wird folgen.

#### Das Himmelrich 3 mit neuen attraktiven Aussenräumen

Die Neubauten im Himmelrich bestechen nicht nur durch die rund 250 modernen und barrierefreien Wohnungen. Auch im Aussenbereich wird sich einiges verändern. Mit einem Dreiklang aus privatem grünem Genossenschaftshof, einem belebten und unterschiedlich bespielbaren Boulevard an der jetzigen Claridenstrasse und dem neu gestalteten Bleichergärtli wird das Quartier entscheidend aufgewertet. Das geplante Restaurant/Café an der Ecke Clariden-/Bleicherstrasse wird diese Aussenraumaufwertung zusätzlich unterstützen und zum Verweilen einladen. Auch für die Kinder wird genügend



Spielfläche zur Verfügung stehen. Das neue Himmelrich 3 wird sowohl Privatsphäre als auch Freiraummöglichkeiten bieten – mitten in der Stadt. Die Umgebungsgestaltung vom Innenhof des Hofrands ist noch in Planung. Diese wird sich aber an die Gestaltung der Claridenstrasse anlehnen, sind doch beide Flächen mittels eines Durchgangs miteinander verbunden.

#### **Attraktiver Wohnungsmix, Gemeinschaftsraum und durchgehende Dachterrasse**

Das Himmelrich 3 wird verschiedene, gut durchdachte Wohnungstypen anbieten können. Der Mix aus aktuell 7 x 1.5-, 52 x 2.5-, 79 x 3.5-, 105 x 4.5- und 6 x 5.5-Zimmer-Wohnungen erlaubt generationenübergreifendes Wohnen und begünstigt eine gute soziale Durchmischung. So bietet das Projekt neben Familienwohnungen auch Platz für Sonderwohnformen wie betreutes Wohnen und Pflegewohnungen. Es überzeugt weiter durch eine flexible Nutzung der Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss. Als Besonderheit gelten hierbei die vorgeschlagenen Atelierwohnungen, die durch interne Treppen direkt mit Wohnungen im oberen Geschoss erschlossen sind. Mit eingeplant ist ebenfalls ein Gemeinschaftsraum für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Die abl wartet zudem mit einem Novum für die Stadt Luzern auf, indem sie auf dem Blockrandgebäude eine einzige durchgehende Dachterrasse für die Bewohnerinnen und Bewohner realisiert.

#### **Wohnen mit Dienstleistungen**

Im neuen Himmelrich 3 wird ausserdem das Projekt Wohnen mit Dienstleistungen umgesetzt. Dieses ermöglicht älteren Menschen bis zum Lebensende im Quartier wohnen zu bleiben. Hierbei können Dienstleistungen bezogen werden, die vom «Netzwerk-Kafi» als Austauschplattform, über die Wohnungsbetreuung, die Pflanzen- und Tierpflege oder den Einkaufsdienst bis hin zu pflegerischen Leistungen der Spitex reichen.

#### **Alte neue Einstellhalle – Zufahrt über die Bundesstrasse**

Bereits in der frühen Planungsphase hat sich gezeigt, dass aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gründen die bestehende Einstellhalle am Heimatweg abgebrochen werden muss. Die doppelstöckige Halle unter der Claridenstrasse bleibt hingegen bestehen und wird in Richtung Bundesstrasse hin zusätzlich erweitert. Mit dem Wegfall der Halle am Heimatweg fällt auch die bisherige Halleneinfahrt weg. Während der Bauzeit wird deshalb eine Übergangslösung bestehen. Die neue Einstellhalleneinfahrt wird künftig an der Bundesstrasse sein, womit der Begegnungs- und Erholungsraum in der Claridenstrasse und beim Bleichergärtli aufgewertet wird.

#### **Alternative Energiezentrale – Testphase**

Mit den Ersatzneubauten Himmelrich 3 begibt sich die abl auch auf den Energieeffizienzpfad der 2'000-



Watt-Gesellschaft. Die Nutzung des Grundwassers hat sich nach genauer Analyse als beste und effizienteste alternative Energieform herausgestellt. Bereits sind drei Bohrungen in rund 40 bis 50 m Tiefe erfolgt, die zu einem Filterbrunnen ausgebaut werden. Mit einem langfristigen Pumpversuch werden die nutzbare Grundwassermenge sowie die chemische Zusammensetzung des Wassers geprüft. Sobald die Daten des Geologen vorliegen, können definitive Entscheide gefällt werden. Da die bestehende Heizzentrale auch die Siedlungen Himmelrich 1 und 2 mit Wärmeenergie versorgt, muss während der Bauzeit der Siedlung Himmelrich 3 die Energieversorgung jederzeit gewährleistet sein. Daher wird ein Teil der verbleibenden Einstellhalle

unter der Claridenstrasse zur neuen Energiezentrale umgebaut. Durch den neuen Standort können die Verbindungswege zu den Siedlungen Himmelrich 1 und 2 optimiert werden.

#### **Kosten in Bearbeitung**

Die Bauabteilung der abl ist fortwährend daran, das Projekt zu optimieren, was auch positive Auswirkungen auf die Kosten haben wird. So ist heute von Gesamtkosten von 170 Millionen Franken auszugehen, nachdem ein erster Kostenvoranschlag noch mit Kosten von über 190 Millionen Franken rechnete. Die definitiven Zahlen werden an der ausserordentlichen Generalversammlung präsentiert.

#### **Der provisorische Zeitplan**

**23. Oktober 2014:** Ausserordentliche Generalversammlung im Forum der Messe Luzern

November 2014: Urabstimmung

Dezember 2014: Erwarteter Zeitpunkt für den Erhalt der Baubewilligung

Sommer 2015: Die Heizzentrale wird in die bestehende Tiefgarage eingebaut, damit die Energieversorgung der Häuser an der Claridenstrasse gewährleistet werden kann.

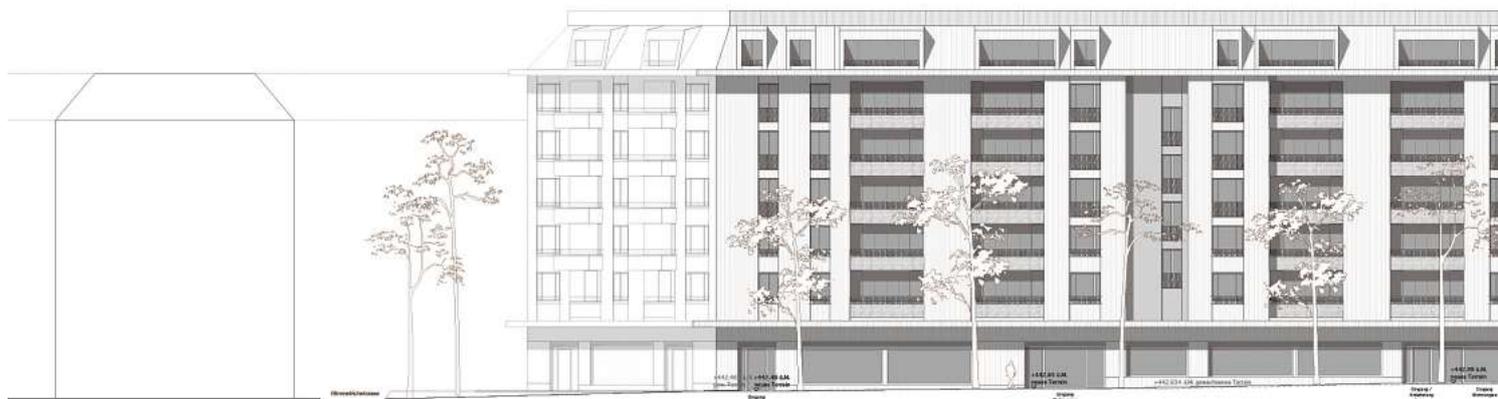
Herbst 2015: Abbrucharbeiten, Aushub Tödistrasse und Heimatweg

Sommer 2016: Beginn der Hochbauten

Winter 2018/19: Voraussichtliche Fertigstellung des Blockrands

Frühling 2019: Beginn der Arbeiten an den Zeilenbauten Claridenstrasse

Winter 2020/21: Voraussichtliche Fertigstellung des Zeilenbaus Claridenstrasse

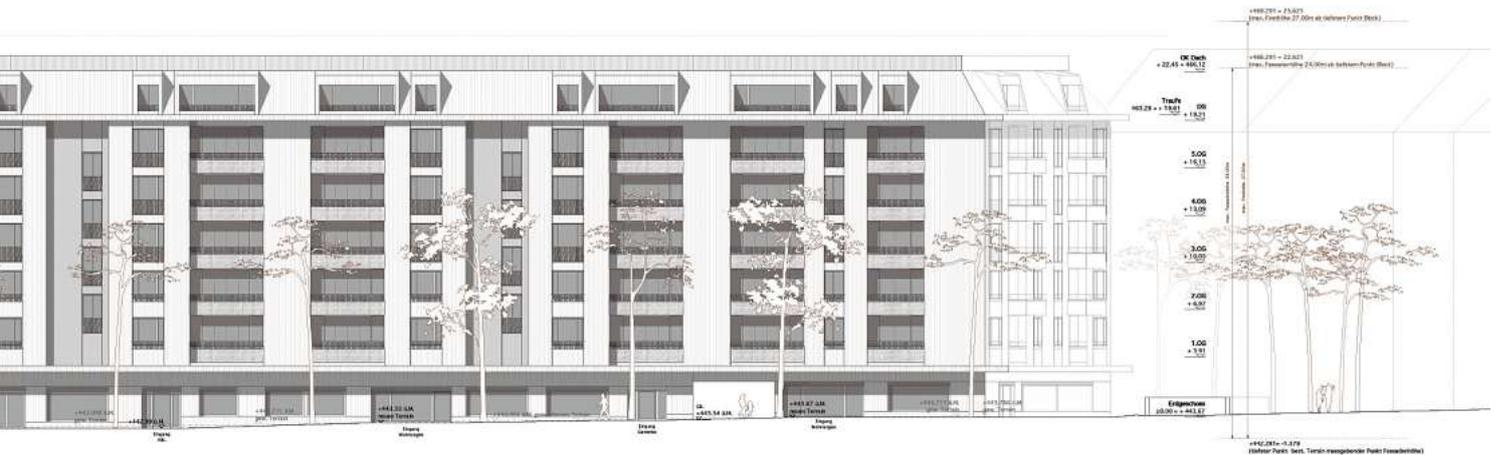


## Das architektonische Konzept – gekürzter Jurybericht

Das architektonische Konzept der Neubauten Himmelrich 3 basiert auf einer sorgfältigen Analyse der Qualitäten und Defizite des vorhandenen Ensembles und dessen stadträumlicher Vernetzung. Die bestehenden Zeilenbauten werden weitgehend aus bautechnischen Gründen und zur Sicherung der Zukunft durch Neubauten ersetzt. Zum sogenannten «Zeitgemässen» bezieht das Projekt Larix in seiner kritischen Haltung klare Stellung. Unaufgeregt und schlüssig wird das dichte Programm so in die vorhandene Raumsequenz von Strassen und Plätzen eingefügt, dass ein neuer, räumlicher Dreiklang von Genossenschaftshof, kleinem Boulevard und Stadtplatz entsteht. Städtebaulich bildet das Projekt einen Hybriden aus einem Zeilenbau und einem neuen grossen Blockrand. Der aufgewertete Claridenweg wird zu einer belebten Verbindung von der Bundesstrasse zum Bleicherpark. Der grosse Wohnhof des Blockrands wirkt zusammen mit der gewerblichen Erdgeschossnutzung ergänzend auf die Bespielbarkeit des kleinen Boulevards.

Der Wohnhof ist in seiner Ausformung und Durchwegung mit zwei grossen, offenen Durchgängen im Erdgeschoss deutlich auf die Bewohner ausgerichtet. Die Wohnzeile im Süden dagegen schützt ihre EG-Wohnungen durch eine geschickte Schnittlösung gegenüber dem Claridenweg. Die zweigeschossig erweiterte Tiefgarage im Claridenweg sowie die neue Tiefgarage unter dem Blockrand werden neu über die Bundesstrasse erschlossen.

Für die architektonische Durchbildung wird ein aus dem Bestand entwickeltes Vokabular vorgeschlagen. Strassenflucht, Horizont und Sockel bilden eine Art Metaebene, die sowohl die räumliche als auch baukörperliche Setzung definiert. In einem Massnahmenkatalog werden Regeln festgelegt für die Ausbildung der Sockel, der Attikas, der Simse, Erker und Balkone. Diese Strategie wird mit der Absicht verbunden, das Einfügen der grossen neuen Volumina in die bestehende Stadt quartierverträglich zu gestalten. Diese Elemente sind unabdingbar zur



*Ansicht Bundesstrasse*

Rhythmisierung und Gliederung der langen Fassaden. Eine robuste und zeitlose Architektursprache wird angewandt. Die konstruktive Durchbildung mittels einem Zweischalenmauerwerk und einem Strukturputz folgt diesem selbstauferlegten Prinzip.

Der Grossteil der Wohnungen ist dreispännig organisiert. Über die Ecktreppenhäuser des Blockrandes werden bis zu vier Wohnungen erschlossen. Dies ermöglicht eine kompakte, nachhaltige Bauweise. Es ergeben sich schöne räumliche Sequenzen, was teilweise auch in einer grosszügigen Dreidimensionalität bei einigen Wohnungstypen zum Ausdruck kommt. Die Wohnzimmer und die offenen Küchen sind meistens als durchgängige Räume ausgebildet. Die Lärmproblematik wird über Lärmschutzgrundrisse und Lüftungsmöglichkeiten über die Loggien gelöst. Die Sonderwohnnutzungen sind sehr geschickt ins Gesamtensemble eingefügt, sodass in der Siedlung und im Quartier eine gute soziale Durchmischung entstehen kann, was den Vorstellungen und Zielsetzungen der abl entspricht.

Das Konzept bietet überzeugende und im positiven Sinne selbstverständliche Raumangebote für den

öffentlichen und privaten Freiraum im neuen Quartier. Der grün dominierte Innenhof mit grossen und vielschichtigen Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner, der Claridenweg/Boulevard mit temporären und fixen Freiraummöglichkeiten für das öffentliche Quartierleben sowie das geöffnete Bleichergärtli als baumbestander Quartier- und Stadtplatz ergeben zusammen eine starke Adresse im städtischen Raum.

Gesamthaft überzeugt das Projekt durch seine Zurückhaltung bei der Einfügung von relativ viel Masse ins Quartier und in die bestehende Stadtstruktur. Das Projekt ermöglicht eine klare und starke Identität und Identifikation. Darüber hinaus leistet es durch die Schaffung des «kleinen Boulevards» Claridenweg einen Beitrag zum Quartier. Der Innenhof ermöglicht verschiedene Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten. Das Projekt bietet einen breiten Wohnungsmix für verschiedenste Lebenslagen an. Das Angebot reicht von Single-, Alters- und Familienwohnungen über Studenten- und Alters-Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen bis hin zum Heimbüro und Wohnen und Arbeiten mit zuschaltbarem Atelier.



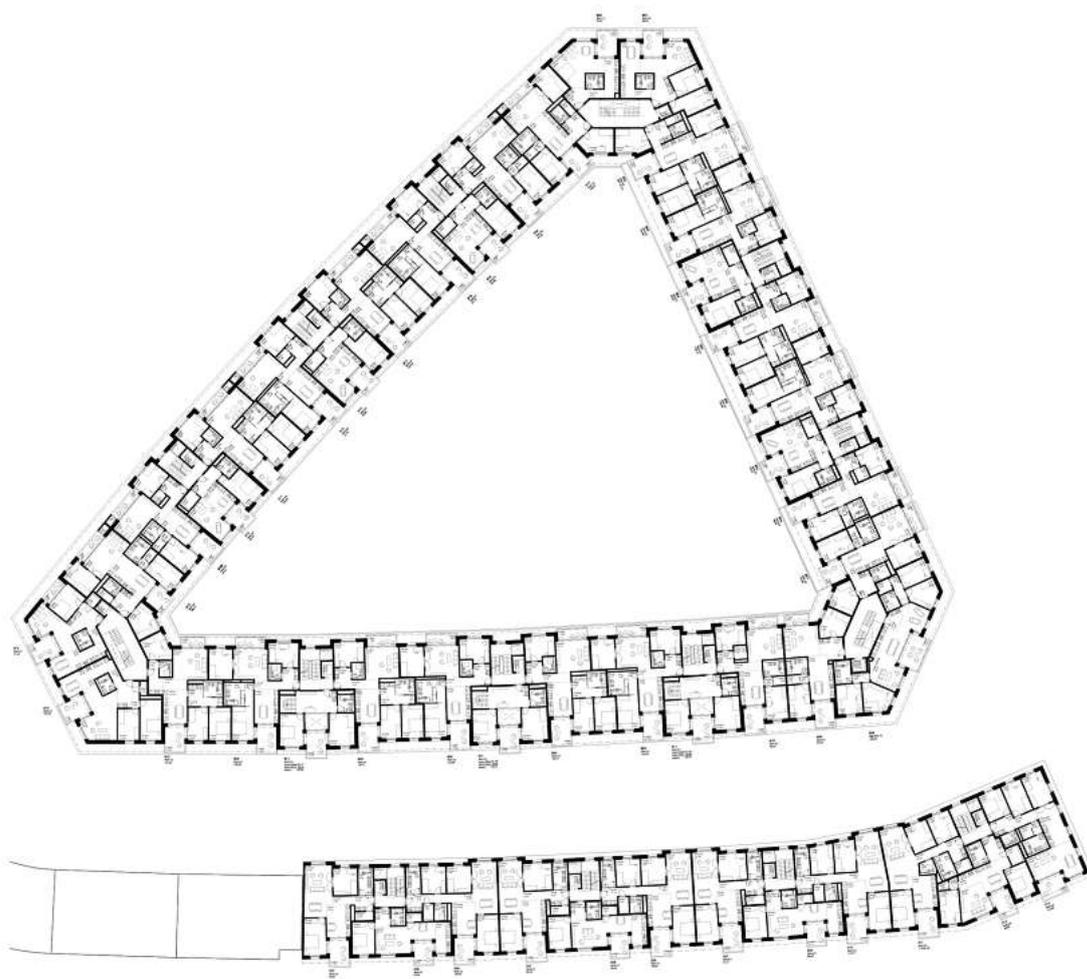
Grundrissausschnitt Himmelrichstrasse



Erdgeschoss mit Umgebungsgestaltung



Grundrissausschnitt Zeilenbau



Regelgeschoss (3.OG)

## Die Mitglieder des G-Net



### SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern

Benno Zraggen

## GESUNDE WOHNUNGEN

Sie baut preiswerte Wohnungen, setzt hauptsächlich auf familiäres Wohnen und ermöglicht neuerdings auch das Wohnen im Alter. Die SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern legt grossen Wert auf nachhaltiges, faires und mieterfreundliches Handeln.

Als die Genossenschaft in den Krisenjahren nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet wurde, standen für die Gründerväter zwei Ziele im Vordergrund: Zum einen war es wichtige Arbeitsbeschaffung für ihre eigenen Unternehmen, zum anderen galt es, den damals zu wenig vorhandenen preisgünstigen Wohnraum für die eigenen Arbeiter und deren Familien zu erstellen.

In den Statuten aus der Gründerzeit sprach man sinnig von «gesunden» Wohnungen. Ein Versprechen, das heute noch bei der SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern auf dem Programm steht. Sie erstellt qualitativ gute, zeitgemässe und preiswerte Wohnungen an attraktiven Lagen in der Region Luzern. Dass die Genossenschaft finanziell gut situiert ist und mit einer gut aufgestellten Verwaltung arbeitet, beweist ihre Bautätigkeit im letzten Jahr. In Kriens wurden gleich zwei Bauten mit insgesamt 29 Wohnungen und im Stadtteil Littau ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen fertiggestellt. Das eine im traditionellen Sinne mit Schwerpunkt Familienwohnen, beim zweiten handelt es sich um einen zentrumsnahen Bau mit elf 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen, die ausschliesslich für ältere Menschen in der Nachfamilienphase bestimmt sind. Das dritte Haus verfügt über eine Mischung von Familien- und Kleinwohnungen. Mit zwei Projekten ist die SBL neue Wege im Umweltbereich gegangen. So sind beide Häuser Minergie-A-tauglich, das heisst, sie erzeugen mehr Energie, als sie selber benötigen.

Gespannt blickt die SBL in die Zukunft, deshalb engagiert sie sich auch beim G-Net. Für Markus Mächler, SBL-Präsident und Luzerner CVP-Grossstadtrat, ist

das G-Net eine gute Institution: «Ich selber habe gestaunt, wie viele unterschiedliche Genossenschaften es gibt, auch wie unterschiedlich aktiv diese vor dem G-Net-Zusammenschluss waren und wie sie seit unseren Treffen wieder aktiver geworden sind.» Klar ist für ihn, dass das G-Net bisher viel bewirkt hat. Der wichtige Austausch untereinander und der Know-how-Transfer liessen die Berührungängste für eine allfällige Zusammenarbeit kleiner werden. Ein aktuelles Beispiel ist die Zusammenarbeit von mehreren Genossenschaften an der Industriestrasse, bei der sich die SBL zwar nicht beteiligt, aber mit grossem Interesse die Verhandlungen mit der Stadt beobachten wird. «Die Stadt wird letztendlich Vorgaben machen, die präjudizialen Charakter für den gemeinnützigen Wohnungsbau auf Stadtgebiet haben werden. Ich denke hier vor allem an die Themen Baurecht und 2'000-Watt-Gesellschaft.» Seine Empfehlungen als SBL-Präsident an die Stadt Luzern: «Viel mehr Vertrauen in die Vorstände und Geschäftsstellen der Genossenschaften haben, die alle ihre Statuten haben und danach leben müssen. Und viel weniger Auflagen machen. Erst dann kann gemeinnützig gebaut werden. Denn jede behördliche Auflage verteuert das Bauen.»

Gründungsjahr: 1947

Bewohner/-innen: ca. 1'000

Mitglieder: 196

Siedlungen: 13

Wohnungen: 360

Kontakt: SBL Wohnbaugenossenschaft Luzern, Pilatusstrasse 64, Postfach 7743, 6000 Luzern 7, Telefon 041 249 00 20, info@sbl-luzern.ch

## WESHALB TAUGLICHE BAURECHTSVERTRÄGE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG SIND

Die Stadt Luzern ist von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zweimal beauftragt worden, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Die Umsetzung des Volkswillens geht nur schleppend voran, was die abl beschäftigt – im Falle der Bernstrasse seit nunmehr fast zehn Jahren. Die magazin-Redaktion hat den «Genossenschafts-Spezialisten» Christian Portmann gebeten, seine Gedanken über den gemeinnützigen Wohnungsbau zu formulieren und darzulegen, auf welchen Elementen eine zukunftsgerichtete Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern aufbauen sollte. Grundsätzlich, aber erst am Schluss, geht es darum, was in einem zweckmässigen Baurechtsvertrag stehen sollte und was nicht.

Eine vorausschauende städtische Siedlungsplanung und -entwicklung ist angesichts des immer knapper werdenden Bodens wichtiger denn je. Mit den jüngst in Kraft getretenen Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) wird der Fokus weg von Neueinzonungen auf eine Innenentwicklung gelenkt, das heisst, es geht um die Erneuerung der bestehenden Liegenschaften, sei es durch grundlegende Sanierungen oder Ersatz. Mehr Wohnraum auf der gleichen Grundstücksfläche bei gleicher oder höherer Qualität und weiterhin erschwinglich – das ist das Ziel.

Erneuerung oder Ersatz, das heisst immer auch: teurer. Im Gefüge einer Stadt oder Gemeinde ist es daher sehr wichtig, Altes und Neues nebeneinander zu haben. Man könnte sagen, je diversifizierter, desto besser. Eine Bestandserneuerung sollte daher kontinuierlich und nicht erdrutschartig erfolgen, denn so lässt sie sich viel besser auf die gesellschaftlichen Bedürfnisse – den Markt – abstimmen, und sie lässt sich auch ohne weiteres sozialverträglich umsetzen. Es ist nicht kompliziert, erfordert aber vor allem eine vorausschauende Planung und Kommunikation sowie Absprache unter den verschiedenen Akteuren, beispielsweise über die zeitliche Staffelung der Erneuerungsvorhaben und das gegenseitige Angebot an Übergangslösungen für die Bauzeit.

### Sorgfältige Analysen und Grundlagen

Auf der Grundlage von Raum-, Bestandes- und Bevölkerungs-Analysen zur Ermittlung von Defiziten und Chancen erfolgt die Formulierung von Entwicklungszielen für die einzelnen Ortsteile oder Quartiere. Planungsrechtliche Grundlagen sind zu schaffen

oder anzupassen, so dass die einzelnen Wohnbauträger ihre Erneuerungs- und Entwicklungsplanung langfristig anlegen können.

Da es gleichzeitig immer auch um knapper werdenden, zahlbaren Wohnraum geht, kommt dem gemeinnützigen Wohnungsbau, wie schon mehrmals in seiner mehr als hundertjährigen Geschichte, eine zentrale Rolle zu. Dies kann allerdings nur gelingen, wenn Gemeinde und Bauträger gut zusammenarbeiten. Künftig wird man nach meinem Dafürhalten nicht darum herumkommen, vermehrt parzellen- und bauträgerübergreifend zu denken, denn den heutigen Anforderungen stehen nicht selten ungünstige Erschliessungs- oder Parzellenverhältnisse entgegen.

### Was gemeinnützige Wohnbauträger bieten

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, wie die abl eine ist, zeigen sich gegenüber öffentlichen Anliegen grundsätzlich sehr offen. Neben dem Angebot von zahlbarem Wohnraum sind die Anstrengungen für ein harmonisches Zusammenleben und das möglichst reibungslose Funktionieren einer urban-heterogenen Gesellschaft letztlich auch für die Stadtentwicklung von grosser Bedeutung. Mit einem ausgewogenen Bewohnermix in ihren Siedlungen leisten die Baugenossenschaften wichtige Integrationsarbeit, das heisst: Alt und Jung, Einheimische und Ausländer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, Einkommensklassen ... kommen zusammen.

Wenn Baugenossenschaften ganz selbstverständlich Kindertagesstätten oder andere öffentliche Angebote in die Genossenschaftssiedlungen integrieren oder ihre Siedlungen auf einem weit hö-

heren ökologischen Stand halten, als dies gemäss den gesetzlichen Vorgaben erforderlich wäre, dann entspricht das auch einem heutigen genossenschaftlichen Selbstverständnis (niedergelegt in der Charta der Wohnbaugenossenschaften Schweiz).

### **Wirtschaftsförderung ohne Subvention**

Genossenschaftliches Wohnen ist aus mehreren Gründen preisgünstig. Zentrales Element der Gemeinnützigkeit ist das Prinzip der Kostenmiete. Da sich die Bewohnerinnen und Bewohner mit tieferen Flächenstandards zufriedengeben und gemäss den bei den meisten Genossenschaften geltenden Belegungsvorschriften bei einer Unterbesetzung in eine kleinere Wohnung wechseln, schneidet das genossenschaftliche Wohnen über einen tiefen Pro-Kopf-Flächen-Verbrauch zusätzlich in ökologischer Hinsicht gut ab. Gleichzeitig sorgt die «gerechte» Verteilung des knappen bezahlbaren Wohnraums in Städten für einen sozialen Ausgleich.

Ein klassischer Fall: In einer grossen Genossenschaftswohnung lebt ein betagtes Ehepaar. Der Mann stirbt, die Witwe bewohnt die 4-Zimmer-Wohnung fortan alleine. Kann die Genossenschaft in ihrer Siedlung und damit in der gewohnt vertrauten Umgebung der Frau eine 2-Zimmer-Wohnung anbieten, stimmt sie bestenfalls dem Umzug zu und freut sich, wenn ihr «altes» Zuhause künftig von einer jungen Familie bewohnt wird. Übrigens: bei der abl beansprucht derzeit eine Person durchschnittlich knapp unter 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche, schweizweit sind es 45 m<sup>2</sup>.

Vor diesem Hintergrund können die, beispielsweise aktuell in Zürich geäusserten Vorwürfe, Genossenschaften seien «bequeme Subventionsnehmer», nicht nachvollzogen werden, denn sie erbringen Leistungen zugunsten ihrer Bewohnerschaft, aber auch gegenüber der Gesellschaft, die weit über das hinaus gehen, was «gewöhnliche» Investoren anbieten. Ausgeblendet wird auch, dass ein beträchtlicher Teil der Genossenschaftswohnungen weder auf Land der öffentlichen Hand steht noch mittels staatlichen Zuschüssen erstellt wurde.

### **Indiz für Markttauglichkeit**

Viele Städte vergeben Bauland an Private und Genossenschaften nur noch über Baurechtsverträge. Baurechtsverträge werden in der Regel auf 60 Jahre – und meistens mit Verlängerungsoptionen – abgeschlossen, was in etwa der veranschlagten Lebensdauer der Gebäude entspricht. Das Grundeigentum verbleibt beim Baurechtsgeber (zum Beispiel der Stadt Luzern), während die Gebäude durch den Bau-

rechtsnehmer (zum Beispiel die abl) erstellt und bewirtschaftet werden. Die daraus resultierende langfristige Zwecksicherung und das Erzielen eines finanziellen Ertrags sind absolut legitim.

### **Schlanke und attraktive Baurechtsverträge**

Während in einzelnen Städten die Bemessung der Baurechtszinsen im Zentrum der Diskussion steht, lässt sich in jüngerer Zeit ein Trend beobachten, in den Baurechtsvertrag Auflagen für die Erstellung und spätere Bewirtschaftung nicht nur verbindlich festzuschreiben, sondern auch laufend zu erweitern. Vieles ist ohne Weiteres umsetzbar, beispielsweise die Bereitstellung einer bestimmten Anzahl an Sozialwohnungen. Einige dieser Auflagen gehen allerdings ziemlich ins Geld, und man fragt sich, ob eine generelle Labelpflicht wie Minergie-P-Eco nicht über das Ziel hinausschiesst – zumal heute viele private Investoren diesbezüglich eine differenzierte Haltung einnehmen. Eine ökonomische Bewertung dieser Mehrwerte ist bislang nur ansatzweise in die Diskussion über die Bemessung der Baurechtszinsen eingeflossen. Die Zürcher Baugenossenschaften überlegen sich heute vermehrt, ob sie die zahlreichen mit dem Baurechtsvertrag verknüpften Auflagen einzugehen gewillt sind.

Angesichts finanzieller Engpässe in den städtischen Haushalten wird der Ruf nach marktgerechten Baurechtszinsen laut. Wird auf einem grundsätzlich auf einer Marktbewertung basierten Baurechtszins ein «Gemeinnützigkeitsrabatt» gewährt, so steht auch rasch der erwähnte Subventionsvorwurf im Raum. Dieser offenen Frage sollte man auf den Grund gehen: über eine finanzielle Bewertung der sich aus diesen Auflagen ergebenden zusätzlichen Kosten für Bau und Betrieb sowie der daraus resultierende Mehrwert zugunsten der Öffentlichkeit. Der Umstand, dass sich auf die Ausschreibung von Baurechtsgrundstücken mit den erwähnten Auflagen – jedenfalls nach meinem Wissensstand – bislang noch nie kommerzielle Investoren beworben haben, bildet doch immerhin ein gewisses Indiz für die Markttauglichkeit.

### **Schlussfolgerungen**

Der Baurechtsvertrag kann Anlass und Grundlage für eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinwesen und Genossenschaft sein. Vor dem Abschluss sind jedoch grundsätzliche Fragen der Siedlungsentwicklung zu klären. Der Baurechtsvertrag ist ein wichtiges, aber nicht das einzige Instrument zur Ausbalancierung der verschiedenen Interessen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, und er

sollte sich von seiner Rechtsnatur her und wegen seiner sehr langen Laufzeit auf die Belange des Bauens und des Baurechtszinses beschränken. Zur Sicherung anderweitiger öffentlicher Interessen bietet sich die Schaffung gesetzlicher Grundlagen

oder der Abschluss entsprechender Leistungsvereinbarungen an, die wesentlich einfacher den aktuellen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden können. ■



**Christian Portmann**, gelernter Landwirt und promovierter Jurist, war viele Jahre für die öffentliche Hand tätig, wo er sich unter anderem vertieft mit Fragen der Raumplanung und der Stadtentwicklung befasste. Seit Februar 2014 arbeitet er mit seiner Firma conport als selbstständiger Berater und Planer in Zürich. Unter anderem berät er derzeit die Städte Biel und Thun in Sachen Zusammenarbeit öffentliche Hand – Wohnbaugenossenschaften und entwickelt Konzepte für Baurechtsverträge. Portmann war von 1993 bis 2014 Präsident der Baugenossenschaft Oberstrass, Zürich, und ist Vorstandsmitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich.

## Schlankes Reglement

**bas** Das städtische Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist am 1. Januar 2014 in Kraft getreten. Art. 1 Abs. 1 beschreibt den in den beiden Abstimmungen bekundeten Volkswillen, den es umzusetzen gilt. Um die in Art. 2 Abs. 1 festgehaltene Zusammenarbeit zu fördern, haben die Stadtluzerner Genossenschaften das G-Net gegründet (siehe: [www.g-net-luzern.ch](http://www.g-net-luzern.ch)). In Sachen «zusätzliche Areale» (Art. 2 Abs. 2) ist aktuell vor allem das Industriestraszen-Areal in Diskussion – und umstritten. Die Stadt hat die Ausschreibungskriterien definiert und will über die Abgabe im Baurecht voraussichtlich im Frühling des nächsten Jahres entscheiden. Die Ansichten, wie und zu welchen Konditionen das Industriestraszen-Areal gestaltet und bebaut wird, sind aus verschiedenen Gründen geteilt. Die Vorgabedichte ist hoch. Es ist zu hoffen, dass schnell ein gutes Projekt realisiert werden kann, wie dies die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger klar gefordert haben.

### I. Zielvorgabe

#### Art. 1: Anzahl zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen

<sup>1</sup> In 25 Jahren bis Ende 2037 soll der Anteil der Wohnungen, die nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet werden, auf mindestens 16%, gemessen am gesamten Wohnungsbestand der Stadt Luzern, erhöht werden.

<sup>2</sup> Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

### II. Massnahmen

#### Art. 2: Unterstützung gemeinnütziger Wohnbauträger

<sup>1</sup> Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Luzern und den gemeinnützigen Wohnbauträgern wird aktiviert und institutionalisiert mit dem Ziel, diese frühzeitig in laufende Entwicklungen einzubinden, Informationen auszutauschen und Herausforderungen und Probleme gemeinsam zu lösen.

<sup>2</sup> Die Stadt macht den gemeinnützigen Wohnbauträgern zusätzliche Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau zugänglich.

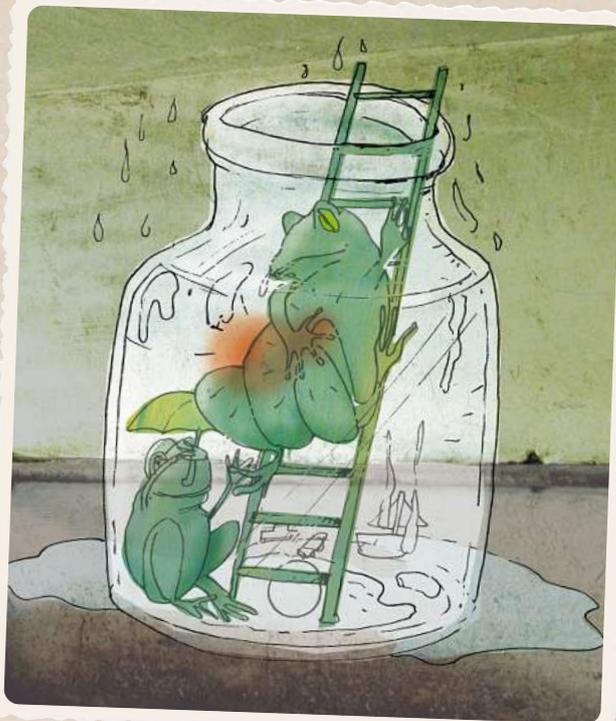
#### Art. 3: Controlling

Die Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind laufend zu überprüfen, und über die Ergebnisse ist jeweils nach Ablauf von fünf Jahren dem Grosse Stadtrat im darauffolgenden Jahr Bericht zu erstatten. Dabei wird der Stand bezüglich Erreichung der Zielvorgabe aufgezeigt, und es werden, soweit erforderlich, zusätzliche Massnahmen vorgeschlagen.

## Was Mieter damals beschäftigte

*«Ich habe Rheumatismus und ein Kind von vier Jahren, dieses ist auf die Feuchtigkeit zurückzuführen.»*

*1. Jahrgang, Nr. 7, September 1928*



Sandra Baumeler, Illustrationen Tino Küng

## SIE BETEUERTE VOR GERICHT, KEINE BLUMEN AN DEN WÄNDEN ZU VERTRAGEN

Auf der Zeitreise ist Klaus, die Maus in den 1960er-Jahren angekommen. Das abl-Organ trägt nun den sperrigen Namen «Offiz. Mitteilungsblatt der Allgemeinen Baugenossenschaften Luzern sowie der Sektion Innerschweiz des Verbandes für Wohnungswesen». Bemerkenswert: Die Redaktion blickt weit über den Gartenhag und veröffentlicht hübsche Geschichten aus anderen Ländern. Die Motivation bleibt dahingestellt – amüsant ist es allemal. Einige Auszüge.

**Amerikanerinnen, die zu verkalken drohen**  
«(...) Amerikanische Versicherungsgesellschaften setzen sich neuerdings dafür ein, dass sich die Frau im Haushalt mehr bewegen soll, weil sie sonst ihre Lebenserwartung verkürzt. 67 Prozent der amerikanischen Haushalte sind heute vollmechanisiert (...). Die Versicherungen meinen nun, die hohe Quote der Haushaltmechanisierung führe zu einer Verkalkung der Hausfrau, stärke ihr Phlegma und schädige damit ihre Gesundheit. (...) Deshalb müsse jede Hausfrau darauf achten, dass sie sich einen Bewegungsausgleich zur Technisierung des Haushaltes verschaffe. Wege, die der Kehrichtschlucker abnimmt, Handlungen, die automatisch gesteuert werden können, seien Abstriche an der Gesundheit. Es gelte also, den Haushalt mit Vernunft zu mechanisieren.»  
(Oktober 1960)

-----

**Schwedische Gardinen, äh ..., Tapeten**  
«Ein Hausbesitzer in der südschwedischen Stadt Hälsingborg liess die Wohnung einer Mieterin erneuern und schlug dieser drei verschiedene geblümete Tapeten vor. Die Mieterin wollte jedoch ein Karomuster haben. Das führte zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Das örtliche Amtsgericht war der Meinung, dass der Mieter das Recht habe, die ihm gefallenden Tapeten zu wählen, aber das Oberlandesgericht entschied in zweiter Instanz, es bestehe weder eine gesetzliche Grundlage noch habe sich eine Gepflogenheit herausgebildet, nach der die Mieter ein Recht haben, Tapetenmuster auszusuchen. Beide Teile mussten ihre nicht unbeträchtlichen Anwalts- und Gerichtskosten selbst tragen, und die Mieterin musste sich damit abfinden, Räume mit geblümmten Tapeten zu bewohnen, obwohl sie vor Gericht beteuerte, sie könne keine Blumen an den Wänden vertragen.»  
(Januar 1962)

-----

### Wenn Französinnen bauen

«Im Pariser Westen wird demnächst ein zehnstöckiges Wohnhaus errichtet werden, bei dessen Anlage Frauen entscheidend mitgewirkt haben. Die als Bauherr auftretende Grundstücksgesellschaft hat (...) eine Gruppe von Frauen zu Rate gezogen, die als künftige Bewohnerinnen des Hauses ihre Wünsche anmelden und Neuerungen vorschlagen konnten. Die hauptsächlichsten Neuerungen (...): Das Gebäude wird mit einer weissen Marmorfassade verkleidet, da der Putz der modernen Wohnhäuser häufig recht bald unansehnlich wird. (...) Die Dienstbotenträume sind (...) auf der gleichen Etage wie das zugehörige Appartement untergebracht, jedoch mit separatem Eingang. Weiter erhält jede Wohnung besondere Thermostaten, (...) und in der Küche unter dem Ausguss einen Müllschlucker mit Zerkleinerungsanlage und Wasserspülung (...). Jede Wohnung hat ihren eigenen Briefkasten an der Wohnungstür, der durch eine gläserne Leitung mit dem Briefkasten der Post im Erdgeschoss verbunden ist. (...) In den Wohnungen sind alle technischen Anlagen (...) in die Wände eingelassen. Eine unterirdische Garage ist mit einem automatischen Autolift ausgestattet, der jeden Wagen auf blossen Druck eines Knopfes hin in seine Box befördert. Über die Kosten des weiblichen Traumhauses und die Höhe der Mieten liegen allerdings keine Angaben vor. (...)» (August 1962)

-----

### Die Sowjets mögens regenbogenfarbig

«Nach einer Mitteilung der Moskauer Zeitschrift «Technik der Jugend» haben die obersten Sowjetbehörden beschlossen, die Häuser neuer Städte in Zukunft in verschiedenfarbigen Baumaterialien zu errichten, wobei alle Farben des Regenbogens verwendet werden sollen. Dies wird dank einer neuen Erfindung möglich sein, den Bauzement bereits als Grundmaterial zu färben, so dass diese Farbe absolut wetterbeständig ist. Erste Versuche mit dem farbigen Zement wurden bei den Bauten am Wolga-Don-Kanal und am Palast der Wissenschaften in Warschau unternommen (...).» (Januar 1963)

-----

### Klaus, die Maus geleitet Sie durch die Jahrzehnte

Klaus, die Maus lebt im Keller, wo die abl-Akten der vergangenen 90 Jahre aufbewahrt werden. Dazu gehören auch die Jahrgänge des offiziellen Organs namens «A.B.L.», wie das abl-magazin früher hiess. Klaus, die Maus hat sich durch die teilweise längst vergilbten Seiten gewühlt und präsentiert fortan in jeder magazin-Ausgabe des Jubiläumsjahres 2014 einige Perlen des Archivs. Die Redaktion wünscht viel Vergnügen.

### Die Deutschen warnen vor drückenden Decken

«Allzu viele Menschen schlafen nach einer Feststellung des Hamburger Instituts für Zeitforschung unter zu schweren Schlafdecken. Die Erholbarkeit des Schlafs hängt nach ärztlicher Feststellung wesentlich davon ab, dass die Decke nur leicht auf dem Körper ruht und dass ihr Gewicht nicht zu spüren ist. Zu stark drückende Decken bewirken unruhigen Schlaf, gelegentliches Aufschrecken und stellenweise auch eine ungesunde Überwärmung des Körpers.» (September 1963)

-----

### Wie sich die Italiener wehren

«Aus Protest gegen das Ansteigen der Wohnungsmieten traten am 28. September sämtliche Arbeiter Mailands für mehrere Stunden in den Streik. Das Leben in der 2-Millionen-Stadt kam praktisch zum Erliegen. Mehr als 40'000 Demonstranten versammelten sich auf der Piazza del Duomo, um den Forderungen der Gewerkschafter nach einem Stop der Mieten und nach Einrichtung besonderer Mietzinskommissionen bei den italienischen Gerichten Nachdruck zu verleihen. (...) In Mailand sind die Mieten in jüngster Zeit teilweise um 80 Prozent gestiegen.» (November 1963)





# woerdz

v.l.n.r.: Gabriel Vetter, © module+;  
Hazel Brugger, © Fabian Stuetz;  
Patti Smith, © Robert Mapplethorpe.

Fünf Tage mit über 40 Wort-Kunstschaaffenden auf zwei Bühnen

## WOERDZ – DAS SPOKEN WORD FESTIVAL

Vom 15. bis 19. Oktober 2014 findet in Luzern das erste internationale Spoken Word Festival der Schweiz – im Südpol und Kleintheater – statt.

woerdz ist ein Stelldichein der bekanntesten Köpfe der Spoken-Word-Szene. Dank Werkaufträgen, Workshops, Premieren von neuen Bühnenprogrammen und Angeboten in der Vernetzung und Vermittlung setzt das Festival Impulse für die Weiterentwicklung dieser immer stärker beachteten Kunstform.

### Slam Poetry, musikalische Leseformate und Experimente

Der hochkarätige Anlass ist fast ausschliesslich dem gesprochenen Wort gewidmet und beinhaltet populäre Formate wie Slam Poetry als auch musikalische Leseformate und Experimente mit neuen Formaten. woerdz bietet eine stilistische Vielfalt innerhalb des Spoken Word auf zwei Bühnen mit über 40 regionalen, nationalen und internationalen Künstlerinnen und Künstlern.

### Workshops

Während des woerdz Festivals können spannende Workshops bei Liedermachern und Sprechprofis besucht werden. Alle Infos dazu finden sich unter [www.woerdz.ch](http://www.woerdz.ch).

woerdz wird künftig alle zwei Jahre durchgeführt und etabliert Luzern somit als Spoken-Word-Hauptstadt der Schweiz.

Tickets: [www.starticket.ch](http://www.starticket.ch)

Informationen: [www.woerdz.ch](http://www.woerdz.ch)

Künstler/-innen: Patti Smith, Speak Easy Ensemble Chicago, Manuel Stahlberger, Urs Allemann, Nora Gomringer, Laurin Buser, Gabriel Vetter, Hazel Brugger, Bern ist überall, Christian Uetz u.a.

## Tickets gewinnen!

woerdz verlost 1 Ticket für die Spoken-Word-Nacht mit Patti Smith am 17. Oktober und 2 Festivalpässe (15./16./18. und 19. Oktober). Schreiben Sie eine E-Mail mit Angabe Ihrer Adresse an: [kultur@abl.ch](mailto:kultur@abl.ch) (Betreff: woerdz). Einsendeschluss: 25. September 2014.

**woerdz**  
das spoken word festival  
www.woerdz.ch

15.-19.  
oktober  
2014

5 tage mit über  
40 künstler/-innen

Bern ist überall  
Hazel Brugger  
Nora Gomringer  
Patti Smith  
Gabriel Vetter u.a.

auf 2 Bühnen

kleintheater  
südpol  
luzern

Unterstützer: Stadt Luzern, KANTON LUZERN Kulturförderung SWISSLOS, ERNST GÖHNER STIFTUNG, Aviva Stiftung | Fondation Jan Michalek | Gemeinnützige Gesellschaft Luzern | kosmoskultur-stiftung | Kulturförderung Kanton Nidwalden | Kulturförderung Kanton Obwalden | Kulturförderung Kanton Schwyz | Kulturförderung Kanton Zug | Luzern Tourismus AG | Marlene und Curt Dietschmann-Stiftung | Max Geisiger-Stiftung | Proletaria | Schöckli & Co. | Stadt Luzern | Städtepartnerschaften | Stiftung Kopp-Maria Luzern | Verein Städtepartnerschaft Luzern-Chicago | Architekturbüro Iwan Bühler GmbH | Jörg und Brigitte Purtschert-Rühli | Loris & Partner AG Architekten | Matthias Ingold und Maria Widmermeister | Pascale Lind | Peter Bühler & Marc Büsch-Truhler | TONART Schenker Audiovisuelle Technik | Transerra AG Luzern

Partner: SÜDPOL literarisches, BUCHHAUS, Heberta, 041, mahl.ch, LEZZERLE, LUTHER BALMER STOCKER, BUCHHAUS.CH, Heberta

Die Gewinnerinnen und Gewinner der letzten Verlosung (Museumsnacht):  
Wilma Arnold, Luzern; Armin Egli, Luzern; Alexandra Huber, Luzern; Andreas Straumann, Kriens;  
Mirjam Wallimann, Luzern.



## DIE GEWINNERINNEN UND GEWINNER DES GROSSEN SOMMERWETTBEWERBS

- 1.Preis: Ein Grillkurs für 12 Personen an einem wunderbaren Ort in der Stadt Luzern:  
Walter Luterbach, Emmenbrücke
- 2.Preis: Ein Weber-Elektrogrill. Gewinnerin: Ines Burkard, Luzern
- 3.Preis: Einkaufsgutschein bei der Metzgerei Uelihof im Wert von CHF 250,  
Gewinner: David Roth, Luzern
- 4.Preis: Gutschein für ein Konzert in einem der folgenden Konzerthäuser:  
Sedel, Schüür, Treibhaus, Südpol. Hedwig Lampart, Luzern
- 5.Preis: Guerilla-Blumen-Bomben (als kleiner Beitrag für eine bessere Lebensgrundlage der Grillen):  
Edith Dahinden, Luzern
- 6.Preis: Ein Pack Oropax: Adeline Bornatico, Luzern.

Die Lösung lautete: Schabe, Grille, Tigermücke, Mehlmotte, Ameise, Silberfisch, Tausendfüsser.

## PER 1. NOVEMBER 2014

- 1 3-ZIMMER-WOHNUNG** – KANONENSTRASSE 5, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 498 plus CHF 230 NK
- 2 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – HOCHRÜTISTRASSE 38, LUZERN  
3. Etage Dachwohnung, Netto-Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'783 plus CHF 220 NK
- 3 5.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – NEUWEG 17, LUZERN  
6. Etage Dachwohnung, Netto-Wohnfläche ca. 166 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 3'203 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

## PER 1. DEZEMBER 2014

- 4 2-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 7, LUZERN  
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 574 plus CHF 160 NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.7.2015)
- 5 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 15, LUZERN  
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 863 plus CHF 170 NK
- 6 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MARGRITENWEG 4, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'178 plus CHF 170 NK
- 7 4-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 12, LUZERN  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 83 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 829 plus CHF 220 NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.7.2015)
- 8 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LUZERN  
10. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'470 plus CHF 270 NK (inkl. Lift)
- 9 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – WERKHOFSTRASSE 5, LUZERN  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 110 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'840 plus CHF 220 NK (inkl. Lift)

## PER 1. JANUAR 2015

- 10 3-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 22, LUZERN  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 766 plus CHF 180 NK

## PER 1. JANUAR 2015

- 11 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 22, KRIENS  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 952 plus CHF 200 NK (inkl. Lift)  
(Erstvermietung nach Baderneuerung)

## PER 1. FEBRUAR 2015

- 12 3-ZIMMER-WOHNUNG** – BÖSHÜSLIWEG 3, LUZERN  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'038 plus CHF 170 NK
- 13 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 47, LUZERN  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'419 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 14 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 47, LUZERN  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'437 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 15 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 49, LUZERN  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'437 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 16 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 47, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'439 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 17 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 47, LUZERN  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'457 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 18 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 49, LUZERN  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'457 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 19 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 47, LUZERN  
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'459 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 20 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 49, LUZERN  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'477 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)

## PER 1. FEBRUAR 2015

- 21 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 49, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'482 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)
- 22 3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 49, LUZERN  
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'502 plus CHF 160 NK  
(Erstvermietung nach Gesamterneuerung)

## NEUBAUVORHABEN HIMMELRICH 3

Durch das geplante Neubauvorhaben in der Himmelrich-3-Siedlung werden die Gebäude Bundesstrasse 16, Tödistrasse und Heimatweg (1. Etappe) voraussichtlich im Herbst 2015 und die Häuserzeile an der Claridenstrasse (2. Etappe) voraussichtlich Anfang 2019 abgebrochen.

**Darum behält sich die abl-Geschäftsstelle vor, Wohnungsbewerber/-innen aus der Siedlung Himmelrich 3 aus der ersten Etappe mit unbefristeten Mietverhältnissen bei der Wohnungszuteilung zu bevorzugen.** Allenfalls nicht berücksichtigte Bewerber/-innen auf dem 1. Rang werden entsprechend informiert.

## BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 24. September 2014**, 16.30 Uhr online unter [meine.abl.ch](http://meine.abl.ch) oder mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 eingereicht werden.

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

## 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 Treppe.

Der normalgeschossige Teil ist wie eine Galerie um ein halbes Geschoss angehoben. Nasszelle mit Toilette, Lavabo, Dusche und Küche.

Insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup>; Bodenbelag Parkett, Wände und Decke weiss gestrichen, Nasszelle mit Platten, Bodenheizung.

Schmale Balkonzone gegen Innenhof, Kellerabteil.

Monatlicher Mietzins CHF 2'106 plus CHF 230 akonto Heiz-/Nebenkosten. Mitgliedschaft bei abl erforderlich, verlangtes Pflichtanteilscheinkapital CHF 8'000.

**Miete ab Oktober 2014 oder nach Vereinbarung.**

## DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden bis zum 30. September 2014 zu folgenden Konditionen verzinst:

| Laufzeit | Zinssatz |
|----------|----------|
| 2 Jahre  | 0.875 %  |
| 3 Jahre  | 0.900 %  |
| 4 Jahre  | 1.050 %  |
| 5 Jahre  | 1.500 %  |
| 6 Jahre  | 1.500 %  |
| 7 Jahre  | 1.875 %  |
| 8 Jahre  | 2.000 %  |

Langfristige Darlehen werden ab dem **1. Oktober 2014** zu folgenden Konditionen verzinst:

| Laufzeit | Zinssatz |
|----------|----------|
| 2 Jahre  | 0.750 %  |
| 3 Jahre  | 0.875 %  |
| 4 Jahre  | 1.000 %  |
| 5 Jahre  | 1.125 %  |
| 6 Jahre  | 1.500 %  |
| 7 Jahre  | 1.750 %  |
| 8 Jahre  | 1.875 %  |

Kurzfristige Anlagen werden aktuell zu 0.75 Prozent verzinst, ab dem **1. Oktober 2014 mit 0.50%**.

## AGENDA

### SENIOREN

#### JASSEN

Mittwoch, 15.10.2014, 14 Uhr  
Treffpunkt: Bahnhof Torbogen

fällt im Oktober aus

WANDERN  
Leitung: Sophie Marty  
041 210 77 44

## FAMILIÄRES

Cornelia und Aldo Casanova, Weinberglistrasse 33, sind glücklich über die Geburt ihres Sohnes **Elia**.

Eliane Huwiler und Sergio Maurizi, Eigerweg 1, freuen sich über die Geburt ihrer Tochter **Gianna**.

Herzliche Gratulation!

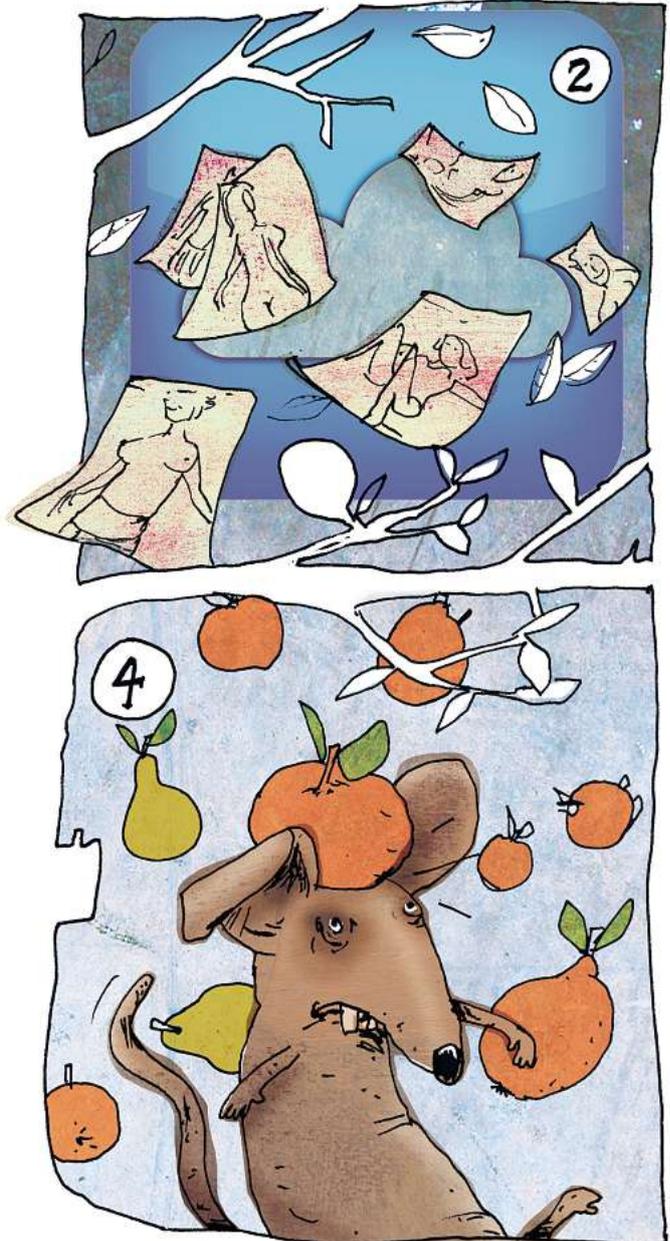
Aus der Gemeinschaft der abl-Mieterinnen und -Mieter ist in den vergangenen Wochen verstorben:

**Sieglinde Gössi**, Weinberglistrasse 32, im 86. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

# LEBEN UND WOHNEN IM SEPTEMBER

Tino Küng



*Aus dem Archiv raus endlich wiederum an der frischen Luft ... staunte Klaus nicht schlecht, was die realen und virtuellen Wolken (1, 2) so alles von sich gaben. Sinnierend, was denn als nächstes kommen könnte (3), wurde er von der Echtzeit überrascht. (4: Weil der sogenannte «Sommer» fürs Obst erfreulicherweise doch als solcher wahrgenommen wurde.)*

# abl<sup>®</sup> magazin

## IMPRESSUM

### Redaktion

Bruno Koch

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

7'100 Exemplare

### abl

Claridenstrasse 1

Postfach 2131

6002 Luzern

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

Internet: [www.abl.ch](http://www.abl.ch)

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

### Darlehenskasse abl

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

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

### Schalteröffnungszeiten

Mo–Mi, 9–12 / 13.30–16.30 Uhr

Do + Fr geschlossen

### Sozialberatung

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

Neuweg 19, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 14. Oktober 2014.

Redaktionsschluss: 1. Oktober 2014