

# abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 7 · Juli 2016 · 89. Jahrgang



## IN DIESER AUSGABE

Sag es durch die Blumen!, S. 3 ■ Gemeinschaftliche Lebensräume 1–3, S. 6 ■  
Gesamtstrategie fürs abl-Leben, S. 8 ■ Schritte zum Wohnglück, S. 12

## VOM BAUEN, WOHNEN UND GÄRTNERN



Die abl baut im Himmelrich 3, erneuert im Obermaihof, plant an der Bern- und an der Industriestrasse. Das Kerngeschäft läuft. Wohnungen für immer mehr Genossenschafterinnen und Genossenschafter entstehen. Allein im Juni konnten bei der abl 59 neue Mitglieder begrüsst werden – eine bunte Mischung vom neugeborenen Mädchen, dem die Mitgliedschaft in die Wiege gelegt wird, bis zur Seniorin, die vielleicht eine Wohnung im Himmelrich 3 für ihre nächste Lebensphase im Auge hat. Bald werden es 11'000 Mitglieder sein, die der abl ihr Vertrauen schenken und an der Entwicklung des Wohnungsangebots interessiert sind.

Mit einer langfristig ausgerichteten Gesamtstrategie will die abl auch in Zukunft ein starkes Zeichen im gemeinnützigen Wohnungsbau setzen und einen ausgewogenen Mix an Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse anbieten. Wer eine abl-Wohnung mietet, hat mehr als eine Wohnung. «WohnSinn» nannte das die abl vor zehn Jahren bei der Eröffnung der TribtschenStadt-Siedlung, und das stimmt noch immer. Es geht um das «Mehr als wohnen» in einer Genossenschaft. Im Leitbild und in der Gesamtstrategie sind die Grundlagen für eine lebendige Soziokultur bekräftigt worden. Mit Blick auf laufende Projekte und spontane Bewegungen in einigen Siedlungen werden nun Fragen der Mitwirkung, Durchmischung, Gemeinschaftsförderung und Nachbarschaft vertieft erörtert.

Was in einzelnen Siedlungen auf Initiative von engagierten Leuten entsteht, stimmt sehr zuversichtlich. Es liegt an den Mieterinnen und Mietern, Angebote zu nutzen und mehr aus dem Wohnen in ihrem Umfeld zu machen. Ein schönes Bild dafür sind die Gärten, die in einigen Siedlungen wie dem Breitenlachen eine lange Geschichte haben. An anderen Orten entstehen sie als Projekt auf Zeit, wie etwa hinter den Häusern an der Claridenstrasse. Dort hat eine Gruppe Interessierter den schmalen Streifen Boden Richtung Geleise für die Zeit der Bauphase zum Gärtnern und Zusammensitzen erobert. Übers eigene Gärtli hinausdenken kann man nirgends besser als im Gemeinschaftsgarten, wo sich verschiedene Kulturen treffen. ■

*Zum Titelbild: Am zwischengenutzten «Tatort» an der Bernstrasse hat sich die Kreativität der Kunstschaffenden aufs Gärtnern ausgedehnt. Foto Dragan Tasic. Diese Seite Priska Ketterer*



*Dominik Taisch und Vera Leisibach kümmern sich an der Bernstrasse neben anderem um Krautstiele und Salate.*

Christine Weber, Fotos Dragan Tasic

## SAGES DURCH DIE BLUMEN!

Ein Garten ist nützlich. Aber nicht nur: Gemeinsam pflanzen, jäten und ernten verbindet auch unterschiedlichste Menschen. Das zeigen zwei Gartenprojekte bei Liegenschaften der abl.

Ein Zug rauscht vorbei und die Sonne scheint auf die Überdachung des Sitzplatzes, an dem Edith und Jost Dahinden sitzen. Der Sitzplatz ist Teil der Aufwertung des Grünstreifens vor den Häusern an der Claridenstrasse gegen die Bahngelände hin. Diese Idee ist entstanden, weil auf der Vorderseite wegen der Himmelrich-Überbauung der Lärm dominiert. «So haben die Leute eine Alternative und können draussen sitzen, gärtnern oder spielen. Und es ist ein guter Treffpunkt», sagen die Dahindens. Sie sind die Hausbetreuer und haben sich zusammen mit anderen Bewohnerinnen und Bewohnern an einem Workshop der abl dafür engagiert, wie die Aufwertung aussehen könnte.

«Einen Pool hat es zwar nicht gegeben, aber dafür eine Grillschale», lachen die beiden. Gerade kommt Maria Ricci dazu und stellt einen Topf mit einer jungen Kürbispflanze auf den Tisch. «Die kommt dann ins Gemeinschaftsbeet. Da können alle setzen und ernten, was sie möchten», erklärt Edith Dahinden. In den Beetli wachsen bereits Zwiebeln, Tomaten, Bohnen und Blumen.

### Verschiedene Generationen, mehrere Nationalitäten

Wer Lust hat, macht sich beim Gemeinschaftsbeet ans Werk. Andere bepflanzen ihr eigenes Plätzchen mit Grünzeug und Gemüse. Zum Beispiel Yasir H. aus Aleppo in Syrien. Die Familie mit drei Kindern lebt seit

ein paar Monaten in einer von vier Wohnungen, die hier von der abl für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt wurden. Der Familienvater spritzt gerade mit dem Schlauch sein Beet und zeigt zwecks Sprachverständigung lachend auf eine leere Gemüsehülse. Aha, Knoblauch steckt in der Erde! Seine Töchter Aia (9) und Liwah (10) tollen herum und gesellen sich dann zu den Leuten am Sitzplatz. Sie sprechen schon etwas Deutsch – das lernen sie in der Schule.

*«Als ich ein Mädchen war, grasten hier Kühe.»*

Dass die Ferien vor der Tür stehen und sechs Wochen lang kein Unterricht ist, passt den Mädels nicht. «Schade!», sagt Liwah und malt mit grossen Buchstaben die Zahlen hinter die Namen der Nachbarinnen, die am Tisch sitzen: 46, 54, 66 und 92. «Oh, das ist viel!», rufen die Mädchen und schauen erstaunt Elisabeth Schneider an. Sie lacht und erzählt, dass sie 1924 geboren und hier im Quartier aufgewachsen ist. «Als ich ein kleines Mädchen war, grasten auf der Himmelrich-Wiese sogar noch Kühe.»

Tempi passati: Im Himmelrich sind die Bagger aufgefahren, und auch die noch etwa 100 verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner werden in ein bis zwei Jahren Platz machen müssen. «Was und wie wir hier auf dem Grünstreifen gestalten und pflanzen, ist



*Edith und Jost Dahinden geniessen mit Nachbarinnen ihre grüne Oase an der Claridenstrasse, derweil Liwah und ihr Vater Yashir H. das Gemüsebeet pflegen. An der Bernstrasse hat ein Nachbar sogar ein Hühnerhaus aufgestellt.*

entsprechend nicht für die Ewigkeit gedacht», sagen die Dahindens. Aber bis dahin wachsen noch einige Tomaten und Peperoni in den Beetli an der Claridenstrasse.

#### Ein wilder Garten als «Tatort»

Laut ist es auch an der Bernstrasse. Täglich brausen Tausende Autos an der Liegenschaft vorbei, die noch für rund zwei Jahre zwischengenutzt wird, bevor das Gelände überbaut wird: Der «Tatort» wird von jungen Kunstschaffenden belebt und genutzt, die hier ihre Ateliers haben. Diesen Sommer haben sie ihre Kreativität ausgeweitet und gemeinsam mit Nachbarn ein Gartenprojekt angerissen. Hinter der Fassade zur Hauptstrasse hin erstreckt sich ein überraschend grosses Gelände. Wild wuchern Weiden, Brombeeren und Blumen. «Hier wachsen ganz von selbst die gleichen Pflanzen wie an einer Autobahn», sagt Dominik Taisch, der sich im Gärtnern auskennt und zusammen mit Adriana Zürcher und Vera Leisibach die Fäden des Gartenprojekts locker in den Händen hält.

#### Roden, jäten, Schnecken «jagen»

Rund zwölf Leute aus der Nachbarschaft machen mit, und das braucht es auch. «So ein Garten gibt viel zu tun: roden, jäten, tränken und Schnecken «jagen». Je

mehr mitmachen, umso besser», sagt Dominik. Ein Nachbar hat sogar ein Hühnerhaus aufgestellt, und auf mehreren versteckten Terrässchen wachsen Tomaten und Topinambur.

«Der Garten ist auch ein Experimentierfeld und für einige von uns Neuland. Wir probieren hier aus und freuen uns, wenn wir beim gemeinsamen Grillieren etwas selbst Gepflanztes als Beilage haben», lacht Vera und beugt sich über eines der etwa fünf Hochbeete. Saftige Salatblätter und knackige Krautstiel-Stängel lugen über den Beetrand. Abgedeckt sind sie mit Netzen, denn trotz Hochbeeten ist das Gemüse ein gefundenes Fressen für die Schnecken. «Nach den Bierfallen und anderen Tricks wollte ich es mit biologischen Schneckenkörnern versuchen – das wurde aber nach eingehender Diskussion verworfen», sagt Vera. Gegärtnert wird hier nur mit natürlichen Methoden, kein Tropfen Gift soll auf und in den Boden gelangen.

**«Hier wächst alles wie in einem Dschungel zu.»**

Ein so grosses Gelände nebenher in Schuss zu halten, ist ein Ding der Unmöglichkeit. Darum konzentriert sich die Gruppe darauf, ein paar Oasen mit Beetli und



Pflanzplätzen anzubauen. Viel mehr liegt nicht drin in der Freizeit und ohne professionelle Unterstützung seitens Stadtgärtnerei oder anderen Profis. «Auf dem steilen Gelände wächst alles innert Kürze wie in einem Dschungel zu. Besonders die Brombeeren und die Weiden sind kaum in Schach zu halten», sagt Adriana. Macht nichts. Das Gartengelände gibt dem Quartier an der Bernstrasse einen charmanten Touch von Wildheit und Natur und das tut der ansonsten sehr urbanen Gegend gut.

Die «Tatort»-Leute sind sich einig: Es wäre schön, wenn ihr Gartenprojekt bei der Planung für die neue Überbauung eine Inspiration wäre und genügend Grünflächen ausgespart würden. Ein solcher Garten ist wertvoll und das gemeinsame Arbeiten verbindet die Leute, die hier wohnen. ■

## 2016 ist das Gartenjahr

**bas.** Gärten, Grünflächen und andere Freiräume sorgen für Lebensqualität in der Stadt. Solche Oasen zu erhalten und weiterzuentwickeln ist das Ziel der schweizweiten Kampagne «Gartenjahr 2016 – Raum für Begegnungen». Die Stadtgärtnerei hat deshalb neben dem Natur-Museum beim Kasernenplatz eine Ausstellung samt Installationen gestaltet. Dieser Auftritt zeigt, wie städtischer Raum dank Bepflanzungen – auch essbaren – aufgewertet werden kann. Weiter finden während des Gartenjahrs zahlreiche Veranstaltungen statt, die auf der Website [gartenjahr2016.ch](http://gartenjahr2016.ch) abgerufen werden können, so zum Beispiel Führungen durch Innenhöfe der Stadt Luzern und ihrem «grünen Potenzial».



*Gemeinsam Fussball schauen macht mehr Spass: «Public Viewing» im Glashaus im Innenhof des Himmelrich 1.*



*Mieterinnen und Mieter der Siedlung Weinbergli 4 ergriffen die Initiative und kehrten der Anonymität bewusst den Rücken.*

## Industrieanerinnen und Industrieaner gesucht

**bz.** An der Industriestrasse wird eine bunt gemischte und innovative Wohn-Arbeits-Kultur-Natursiedlung entstehen. Realisiert wird sie vom Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse, an der die allgemeine baugenossenschaft luzern (abl) beteiligt ist. Für das Projekt ist ab Herbst 2016 ein Mitwirkungsprozess vorgesehen. In einem ersten Schritt werden alle der fünf beteiligten Kooperationsgenossenschaften ihre Ideen in das Programm des fürs Frühjahr 2017 geplanten Architekturwettbewerbs einbringen.

Der Vorstand und die Geschäftsleitung der abl laden hierzu am **2. September 2016 von 17 bis 20 Uhr** rund zehn Genosschafterinnen und Genosschafter zu einem Mitwirkungsworkshop ein, um gemeinsam Vorstellungen für das Bauprojekt zu entwickeln.

Können Sie sich vorstellen, an der künftigen Industriestrasse zu wohnen und sind Sie interessiert, beim Entstehungsprozess eines besonderen abl-Projekts mitzuwirken? Dann freuen wir uns auf Ihre kurze Anmeldung mit Angabe Ihrer Beweggründe per E-Mail an: [genossenschaftskultur@abl.ch](mailto:genossenschaftskultur@abl.ch). Ein paar Sätze genügen. Die Auswahl erfolgt nach den Kriterien der «Durchmischung». Der Ort des Workshops wird mit der Auswahl mitgeteilt.

Benno Zraggen, Fotos Stefano Schröter

## RAUS AUS DER ANONYMITÄT, REIN IN GEMEINSCHAFTLICHE LEBENSÄUME

Die abl-Siedlungen sind nicht nur baulichen Veränderungen ausgesetzt. Auch die Mieterstruktur verändert sich: Generationen wechseln, kinderarme Siedlungen werden kinderreich – oder umgekehrt. Dementsprechend verändern sich die Ansprüche.

Diesen Umständen will die abl – wie in den Leitsätzen beschrieben – vermehrt Beachtung schenken und nach Bedarf Mitwirkungsprozesse initiieren. Mit zwei kleineren Pilotprojekten im Himmelrich 1 und im Weinbergli 4 sammelt sie Erfahrungen, um den Umgang mit der Mitwirkung für beide Seiten klar zu definieren. Ziel ist ein Leitfaden, der den Prozess, die Kommunikationswege, Pflichten und Grenzen der Mitwirkung klärt.

Die Wahl der beiden Siedlungen drängte sich nahezu auf. Die Anzahl Kinder in der sanierten respektive neu gebauten Siedlung erhöhte sich in den letzten beiden Jahren stark, was sich auch auf die Bedürfnisse bezüglich der Aussenräume auswirkt.

### Bringschuld?

Gestartet wurden die beiden Projekte unterschiedlich. Im Zusammenhang mit dem Bau des Gemeinschaftsglashauses im Innenhof der Siedlung Himmelrich 1 lud die abl zum Workshop mit dem Ziel, Fragen zur Nutzung des Häuschens und Ideen für ein gemeinschaftliches Zusammenleben zu diskutieren. Da sich das Interesse der Mieterinnen und Mieter in Grenzen hielt, entschied man sich, vorerst zuzuwarten und die Wirkung des Glashauses auf das Siedlungsleben zu beobachten. Das Haus wurde erfreulicherweise schon im Winter rege genutzt.

Der zweite Versuch, die Menschen im Himmelrich 1 an einen Tisch zu bringen, klappte im Frühling wesentlich besser. An zwei informellen Treffen wurden Ideen ausgetauscht und Wünsche angebracht. Erste kleinere Massnahmen, die zur Aufwertung des Innenhofs führten, konnten von der abl schnell und unkompliziert umgesetzt werden. Entstanden sind zudem erste gemeinsame Aktivitäten wie Hausfeste oder das «Siedlungs-Fussball-EM-Studio» im Glashaus.

### Holschuld?

Völlig anders im Weinbergli 4: Initiative Mieterinnen und Mieter kamen mit unterschiedlichsten Fragen und Anliegen bezüglich der Aussenraumgestaltung auf die abl zu. Die abl regte daraufhin ein internes Treffen innerhalb der Siedlung an, bei dem sich alle Interessierten zuerst austauschten und die Vorstellungen bündelten. Daraus resultierten sogenannte Quickwins, kleine Umsetzungswünsche, die schnell zu einer freundlicheren Umgebung führen sollen. Erst dann fand ein Austauschtreffen statt, um das weitere Vorgehen und die Frage der internen Kommunikation in den Häusern zu klären.

### Raus aus der Anonymität, rein in den Konsens

Beide Vorgehensweisen haben neben einer relativ schnellen Verbesserung der Zufriedenheit auch dazu geführt, dass sich die Menschen der Siedlungen (noch) besser kennengelernt haben. Dieser «Austritt» aus der Anonymität hat die Kommunikation untereinander verbessert. Auch die Verantwortlichen der abl haben etliche Mieterinnen und Mieter näher kennengelernt. Diese sind wichtige Ansprechpersonen, wenn es um die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen und die Konsensfindung in der Siedlung geht.

Ob Mitwirkung eine Hol- oder Bringschuld ist? Die abl sagt: Beides, und wird wohl künftig beim Thema Mitwirkung von Siedlung zu Siedlung situativ entscheiden, wie sie die Prozesse führt. Klar ist jetzt schon: Mitwirkung funktioniert sehr gut über den Aussenraum. Oft braucht es wenig zur Zufriedenheit. Ernsthaft zuhören ist der erste Schritt zu lebenswerteren und gemeinschaftlicheren Lebensräumen. ■

Marlise Egger Andermatt, Illustration Tino Küng

## GESAMTSTRATEGIE WEIST DEN WEG IN DIE ZUKUNFT

Der Vorstand hat eine Gesamtstrategie entwickelt, die alle Bereiche des abl-Lebens abdeckt. Schwerpunkte wie die Entwicklung des Wohnungsangebots, die Wohnungszuteilung, das Kostenmietemodell, Mitwirkung und Nachbarschaft sowie die Organisationsentwicklung werden in Teilstrategien vertieft.

Die Strategiediskussion im ersten Halbjahr war eine logische Fortsetzung des Leitbildprozesses 2015 und der Verabschiedung der entsprechenden Leitsätze. Vor Augen hatte die Strategiegruppe dabei auch das Resultat der Vernehmlassung bei den abl-Mitgliedern. Die Entwicklung von Projekten wie Himmelrich 3 und Obermaihof, die Vorbereitung des Wettbewerbs für die Bernstrasse zusammen mit der Genossenschaft Matt und das Zusammenspiel von fünf Genossenschaften im Projekt Industriestrasse passen ebenso zur Stossrichtung der Gesamtstrategie wie das Projekt Sagenmatt.

### Regelmässig unter die «Strategie-Dusche»

Mit der Gesamtstrategie wird die abl nicht neu erfunden, aber die Entwicklung gezielter gesteuert und das Controlling in laufenden Prozessen verbessert. Der Vorstand will fortan zwei Mal pro Jahr an einem Workshop und einem Seminar die Teilstrategien und Projekte überprüfen und mit Blick auf die Gesamtstrategie Prioritäten setzen. Das Bild der «Strategie-Dusche», das den Vorstand seit dem kreativen Vorschlag eines Vorstandsmitglieds im Prozess begleitet, steht für diese kritische Auseinandersetzung mit zentralen Fragen und möglichen entsprechenden Strategieanpassungen. Verschiedene Teams sind mit der Erarbeitung der Teilstrategien beauftragt. Bis zum Seminar Ende November 2016 sollen die Projektbeschriebe vorliegen.

Der Überblick über die wichtigsten strategischen Handlungsfelder zeigt die Dimension und Komplexität der Fragen, mit denen sich die abl auseinandersetzt und in Projekten vertiefen wird.

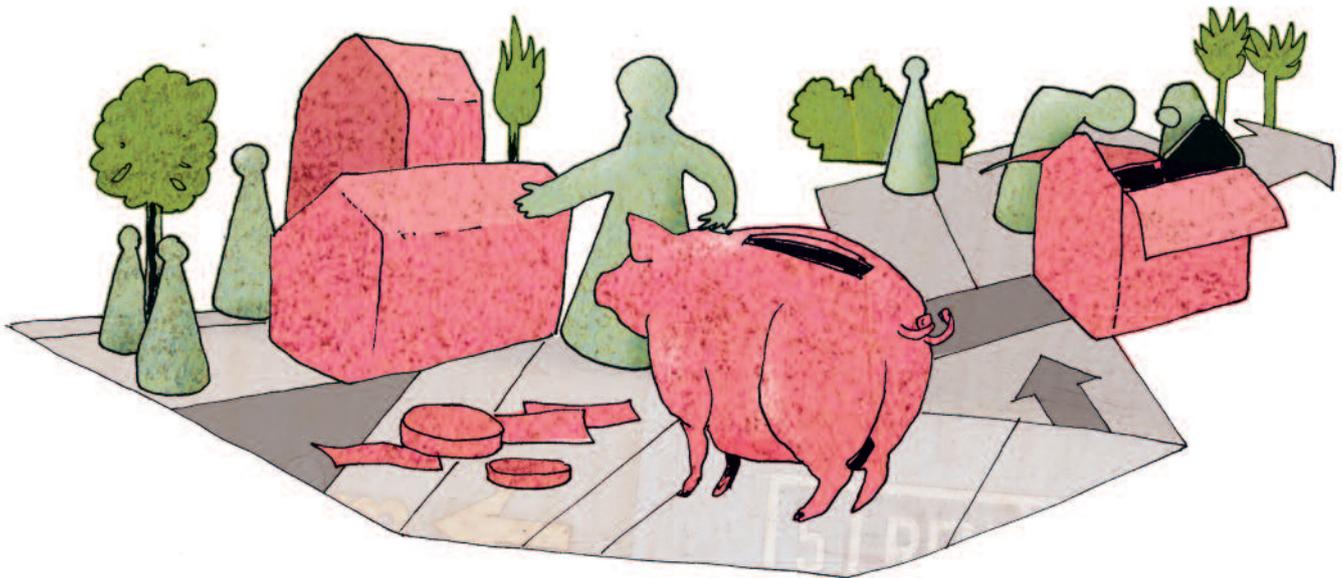
### Immobilien, Wohnungen, Räume, Ökologie

Die Immobilienstrategie soll eine langfristige Perspektive für die Entwicklung aufzeigen. Dabei hält die abl am bedürfnisgerechten Wachstum primär in Stadt und Agglomeration fest. Je nach Nachfrage und Angeboten an Grundstücken ist eine Investition – auch gemeinsam mit Partnern – in der Zentralschweiz denkbar. Sinnvolle Verdichtungen in Quartieren werden aus betriebswirtschaftlichen Gründen gegenüber Neuzukäufen bevorzugt, wobei die städtebauliche Qualität zu berücksichtigen ist.

— *Die langfristig ausgerichtete Teilstrategie Immobilien hat Landreserven und Verdichtungspotenzial auf dem Radar, beleuchtet Erneuerungszyklen und Ausbaustandards und berücksichtigt die ökologischen Anforderungen beim Bauen. Die abl will ihren Beitrag zur gesunden und nachhaltigen Umwelt leisten und bevorzugt alternative Energietechnologien. Flächenverbrauch, Kundenbedürfnisse und Qualitätsstandard sind im Kontext der Kostenmiete mittels Benchmark zu überprüfen.*

### Finanzen/Kostenmiete

Mit einer ausgewogenen Finanzpolitik stellt die abl die Finanzierung auf lange Sicht sicher. Ein hoher Eigenfinanzierungsgrad dank Genossenschaftskapital und Depositenkasse schafft beste Konditionen für die Aufnahme von Hypotheken und die Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern. Die abl setzt auch in Zukunft auf das Kostenmietemodell, das den Zielsetzungen



des gemeinnützigen Wohnungsbaus entspricht. Die Kostenmiete deckt alle über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie anfallenden Kosten. Auch ermöglicht sie eine angemessene Verzinsung des Genossenschaftskapitals und schafft Vertrauen in eine Finanzpolitik jenseits der Spekulation. Die Vertrauenswürdigkeit gegen innen und aussen spielt bei der Finanzstrategie die zentrale Rolle.

- Die **Teilstrategie Finanzen** soll das Modell Kostenmiete überprüfen und die rechtliche Situation im Kontext des Mietrechts klären. Weiter sind Aussagen zur langfristigen Strategie betreffend Eigenkapitalquote und breiterer Abstützung der Finanzierung zu machen und das Risikomanagement dem Wachstum entsprechend auszubauen.

## Soziokultur

Die Kultur der Mitsprache und Mitwirkung, der Nachbarschaft und der Gestaltung des Sozialraums macht zusätzlich zum vielfältigen Wohnraum eine Genossenschaft aus. Gemeinschaftsfördernde Räumlichkeiten, Aussenräume und Infrastrukturen werden, wo immer möglich, zur Verfügung gestellt. Die abl setzt strategisch die Eckpfeiler für eine ausgewogene Durchmischung der Mieterinnen und Mieter und bietet entsprechend diversifizierte Mietangebote in unterschiedlichen Preiskategorien an. Unterschiedliche Wohnbedürfnisse, Einkommensverhältnisse und sich verändernde Wohnsituationen werden berücksichtigt.

- Die **Teilstrategie Soziokultur** setzt den Akzent einerseits auf die Frage des breiten Wohnungsangebots, das auch Raum für Wohngemeinschaften, für Einkommensschwache sowie Sonderwohnformen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen umfasst. Der andere Schwerpunkt umfasst die Gestaltung der soziokulturellen Angebote, die Definition der Mitwirkungsmöglichkeiten sowie die Förderung von Begegnung und Nachbarschaft.

- Im **Teilprojekt Belegungsrichtlinien** sollen die Wohnungszuteilung und die Kriterien für die Vermietung neu gedacht werden. Das heutige Modell ist zwar ein bewährtes und bietet Spielraum. Dennoch ist eine Überprüfung nach so langer Zeit richtig, um flexibler auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren zu können; dies auch im Hinblick auf die gewünschte Durchmischung und eine bessere Nutzung der Wohnflächen.

## Organisation und Prozesse

Die Anpassung der Organisation ans Wachstum und an neue Anforderungen verlangen eine zeitgemässe Infrastruktur sowie eine professionelle Entwicklung und die Definition der Prozesse. Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung sollen auf allen Stufen klar geregelt sein. Die Förderung und Entwicklung der Mitarbeitenden stärken deren Kompetenzen.

- Das bereits seit längerer Zeit laufende Projekt **move** wird als **Teilstrategie Organisation und Prozesse** weitergeführt. Auf dem Programm steht zudem die Teamentwicklung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der abl inklusive die Nachfolgeplanung der Geschäftsführung.

Mit den genannten Teilstrategien setzt der Vorstand Prioritäten und schafft Grundlagen für die konkrete Umsetzung auf der Projektebene. Unterstützt wird der Strategieprozess mit einer aktiven Kommunikation nach innen und aussen. In der Gesamtstrategie kommt der Kommunikation sowie der Vernetzung in Politik und Gesellschaft eine wesentliche Bedeutung zu. Partnerschaften werden gefördert und Projekte und Organisationen im Interesse von Gemeinschaft und Integration unterstützt. Das sozialpolitische Engagement und die Mitgestaltung der Wohnraumpolitik bilden die Basis für die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.



### Gruebe-Fäscht

**bz.** Traditionsgemäss organisiert die Firma Löttscher AG ein Fest, sobald die Aushubarbeiten fertiggestellt sind. Dieses sozusagen «umgekehrte Aufrichtefest» gab am 14. Juni 2016 den Startschuss für die Baumeisterarbeiten im Himmelrich 3, die Ende Juni mit dem Einbau der Tiefgarage an der Claridenstrasse begonnen haben.  
Fotos Stefano Schröter



Benno Zraggen

## WIE KLEINE SCHRITTE ZUM GROSSEN WOHNGLÜCK FÜHREN KÖNNEN

Die abl bekräftigt in ihrer Gesamtstrategie und in ihren Leitsätzen eine lebendige Soziokultur. Was das heisst und wie die abl die Themen Partizipation und Mitwirkung behandelt, weiss Jesús Turiño, Leiter Soziales und Genossenschaftskultur.

***Partizipation und Mitwirkung sind bei den Genossenschaften in aller Munde. Was ist Mitwirkung und wie ist das Verständnis der abl?***

**Jesús Turiño:** Mitwirkung hat viele Facetten. Das Genossenschaftswesen erlebt in der Schweiz seit etwa zehn Jahren eine Renaissance. Wohnungsbestände müssen teilweise neu gebaut werden. Die Möglichkeit, diesen Prozess mitzugestalten, hat eine grosse Sogwirkung auf Neugenossenschafterinnen und Neugenossenschafter. Man bestimmt und gestaltet alles gemeinsam – mitsamt den künftigen Verwaltungsstrukturen und den zu bauenden Wohnungen. Die gestandenen Baugenossenschaften wie die abl haben ihre Pionierphase hinter sich. Die Mitsprache hat einen anderen Fokus. Zentral ist die Gestaltung des direkten nachbarschaftlichen Lebens: Wie sieht unser Zusammenleben aus, wie gestalten wir den Zusammenhalt in der Siedlung, wie werden die gemeinsam genutzten Flächen gestaltet, wie sieht der Spielplatz aus ...?

***Wo sind die Grenzen der Mitwirkung bei einer Genossenschaft in der Grösse der abl?***

Ausschlaggebend sind das Alter und der Professionalisierungsgrad einer Genossenschaft, nicht die Grösse. Mit ihrer über 90-jährigen Geschichte weiss die abl, wie man bedürfnisgerechte, sozial nachhaltige Wohnungen baut und diese effizient und mieterfreundlich verwaltet. Eine Mitsprache ist fast nicht möglich. Partizipation kann auch überfordern und eingespielte Abläufe stören. Bei kleinen Baugenossenschaften können die Bewohnerinnen und Bewohner zum Beispiel bei Sanierungen, Unterhaltsarbeiten oder finanziellen Themen mitbestimmen. In einer Institution von der Grösse der abl würde das zum Stillstand führen; man wäre gar nicht entscheidungsfähig. Darum be-

schränkt sich bei uns die Mitsprache oder Mitgestaltung aus pragmatischen Gründen auf die Gestaltung des nahen Umfeldes und auf die Frage, wie man mit den direkten Nachbarn oder in der Siedlung zusammenleben will.

***Mitwirkung ist oft eine Sache von wenigen engagierten Genossen, so hört man. Wie geht die abl damit um?***

Die abl ist in einem Lernprozess. Wir müssen möglichst viele Personen in die Entscheidungsfindungen einbeziehen; auch jene, die sich nicht engagieren wollen und wenig Kontakt mit der Nachbarschaft suchen. In einer Forschungsarbeit der Hochschule Luzern zum Thema «Nachbarschaften in Genossenschaften» war eine These, dass die Wohnzufriedenheit steigt, wenn man sich kennt und gemeinsam beispielsweise Hausfeste oder Grillpartys organisiert. Aus solchen losen Nachbarschaftsgruppen heraus werden später oft konkrete Forderungen an die Verwaltung der Baugenossenschaften gestellt. Wir müssen schauen, dass die Engagierten nicht über die oft schweigende Mehrheit bestimmen. Anliegen sollten so kanalisiert werden, dass möglichst viele Leute ihre Meinung dazu äussern können und ein mehrheitsfähiger Kompromiss entsteht. Ansonsten kann es zu Interessenkonflikten kommen, die im Nachhinein sehr schwer zu lösen sind.

***Im Leitbild der abl ist Partizipation ein wichtiges Thema. Wie sieht die Umsetzung aus?***

Aktuell erarbeiten wir in einer abl-internen Projektgruppe ein Beteiligungskonzept. Konkret beschäftigen wir uns mit der Frage: Wie müssen wir vorgehen, damit die Leitsätze eine spürbare Steigerung



*Jesús Turiño: «Wir möchten die Bewohnerinnen und Bewohner einer Siedlung befähigen, Verantwortung in ihrem nahen Umfeld zu übernehmen.»*

der Wohnqualität bewirken? Wir arbeiten auch mit anderen Genossenschaften zusammen. Wir suchen nach einem «Best-Practice-Modell», das funktioniert. Auch mit der Hochschule Luzern pflegen wir regen Wissenstransfer. Alle grossen Genossenschaften betreten hier Neuland; es gibt fast keine Beispiele, wie man die neuen Ansätze von genossenschaftlichem Zusammenleben in die Praxis umsetzt.

***In der TribschenStadt hat sich vor einiger Zeit eine Gruppe interessierter Nachbarinnen und Nachbarn zusammengesetzt, um gemeinsam mit der abl das Zusammenleben in der Siedlung zu diskutieren. Welche Lehren können daraus gezogen werden?***

Die TribschenStadt war für uns ein Versuchsballon, wie Mitsprache in einer Siedlung konkret aussehen kann. Aus einem Anliegen von zwei Bewohnerinnen zur Verbesserung des Spielplatzes wurde über eine Zukunftswerkstatt ein Siedlungsverein gegründet. Der Prozess hatte eine grosse Dynamik, und in einer anfänglichen «Sturm-und-Drang-Phase» wurde vieles umgesetzt, was den Bewohnerinnen und Bewohnern schon lange unter den Nägeln brannte. Daraus haben wir erste Lehren gezogen: Im Nachhinein hätte die abl die Meinung der «nicht Aktiven» besser abholen und auch nicht alle Anliegen aus dem Siedlungsverein direkt umsetzen, sondern mit einer Vernehmlassung einen mehrheitsfähigen Kompromiss schaffen sollen. Auch würden wir weniger Wert auf formelle Strukturen wie einen Siedlungsverein setzen und eher versuchen, projektorientierte Interessengruppen einzusetzen. Trotzdem ist die TribschenStadt

ein Erfolgsmodell, und die Rückmeldungen aus der Siedlung sind grundsätzlich sehr positiv: Die Mitsprache hat das Zusammenleben in der Siedlung merklich gefördert, und die Wohnzufriedenheit ist gestiegen.

***Die Vorgehensweisen im Weinbergli 4 und im Himmelrich 1 sind anders. Wie?***

Bevor wir zu einengende, fixe Strukturen aufbauen, möchten wir die Bewohnerinnen und Bewohner einer Siedlung befähigen, Verantwortung in ihrem nahen Umfeld zu übernehmen. Ein längerfristiges Engagement zum Beispiel in einem Siedlungsverein kann die Leute abschrecken. Diesen Trend, sich nicht mehr langfristig und ehrenamtlich in Vereinen oder Institutionen zu engagieren, stellen wir in vielen Bereichen der Zivilgesellschaft fest. Man kann diesen Trend brechen, wenn man Personen ein projektorientiertes und zeitlich begrenztes Engagement bereitstellt.

***Können Sie uns noch mehr Details zum Vorgehen in den Siedlungen Weinbergli 4 und Himmelrich 1 verraten?***

Es gibt verschiedene Stufen einer gesunden Nachbarschaft. Die Bandbreite reicht von «Man-kennt-sich-nicht-man-grüsst-sich-nicht» bis hin zu tiefen Freundschaften. Wir werden eher eine Politik der kleinen Schritte verfolgen. Der erste Schritt ist ein freundschaftliches Zusammenleben in der Siedlung. Wenn man gemeinsam grilliert und sich kennt, ist der Schritt aus der Anonymität gemacht. Das ist eine unserer grossen Erkenntnisse: nicht neue, oft starre und fixe Strukturen mit langfristigen Engagements aufbauen, sondern die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler befähigen, mit kleinen Projekten ihr «Glück» selber in die Hand zu nehmen. ■



Adrian Albisser

## DER SEDEL FEIERT EIN NÄCHSTES JUBILÄUM

Seit 35 Jahren lebt der Sedel vor, was kultureller Freiraum ist und sein soll. Als 1981 der Schlüssel zum Hauptingang gedreht wurde und erste Bands den ehemaligen Knast enterten, verschwendete niemand einen Gedanken an das Jahr 2016. Doch aktuell denkt die Interessengemeinschaft Luzerner Musikerinnen und Musiker ILM, die den Sedel betreibt, gerne an 1981 zurück, schwelgt in Erinnerungen dieser fabelhaften 35 Jahre und freut sich vor allem, genau so weiterzumachen. Mit viel Power, unkonventionellen Ideen und einer Portion Unverfrorenheit.

Zuerst aber feiert das Musikzentrum den Moment: Mit einem einmaligen Open Air. Am 2. und 3. September gastieren über 35 lokale, nationale und internationale Bands und Künstler auf dem Rotseehügel. Von der grossen Bühne auf dem Vorplatz bis hin zu den Proberäumen soll im Zentrum stehen, was den Sedel ausmacht: Musik. Kultur. Freiraum. Was für ein Fest!

Mit dabei: Kadebostany (Genf), Vök (ISL), Göldin & Bit-tuner (Zürich), Millencolin (SWE), No Bunny (USA), Weval (NL), Bl'ast (USA), Radar men from the moon (NL), Cristian Vogel (UK), Disco Doom (Zürich), I made you a tape (Bern), Emily Zoé (Neuchâtel), Karli (Winterthur), Koonda Holaa (CZE), Pink Spider (Luzern), LT Jefferson (Luzern), Dietrich & Strolch (Luzern), Geiler As Du (Luzern), Gmür mit Gallati/Studer/Woll (Luzern), Rude Attack Sound-system (Luzern), Duo Meda (Luzern), Stiglitz & Bernstein (Luzern), Moped Lads @Pianobar, Laermheim (Lausanne), Mess Noir (Delémont), Cosnost (Bienne), DJ Jauss (Zürich), The Jules Winnfield Five (Sedel), Preamp Disaster (Sedel), Intoxica (Sedel), Hellvis (Sedel), Harrison's Trickbag (Sedel), Träume versus (Sedel), Ziper (Sedel), Wrong Rabbit (Sedel), Sin Logica (Sedel), Melanzani (Sedel), Tiny Giants (Sedel)

Die Anzahl Tickets ist begrenzt, es wird keine Abendkasse geben. Und es ist absehbar, dass das Open Air ausverkauft sein wird. Umso mehr lohnt es sich, im Vorfeld ein Ticket zu kaufen. Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre geniessen am Samstag vor 18 Uhr freien Eintritt.

Weitere Infos: [openair.sedel.ch](http://openair.sedel.ch)

### Tickets gewinnen

Die abl verlost zwei Tickets für den Freitag und zwei Tickets für den Samstag. Bitte beim Mitmachen erwähnen, welcher Tag bevorzugt wird. Schreiben Sie eine E-Mail an [kultur@abl.ch](mailto:kultur@abl.ch) oder senden Sie eine Postkarte an abl, Claridenstrasse 1, Postfach 2131, 6002 Luzern (Betreff: Sedel).

Einsendeschluss: 1. August 2016

### Die Gewinnerinnen und Gewinner der letzten Verlosung

Peter Blum, Emmenbrücke; Edith Keiser, Luzern; Walter Signer, Luzern; Josef Stutz, Luzern;  
Eva Zibung, Luzern



BIT BILDSTON **BFACH**  
 I MADE YOU A TAPE  
 SIN LOGICA  
 THE JULES WINFIELD FIVE  
 TRAUME VERSUS  
 BL'AST  
 DUO MEDA  
 HARRISON'S TRICKBAG  
 EMILY ZOE  
 INTOXICA  
 TINY GIANTS  
 PINK SPIDER  
 COSNOST  
 MESS NOIR  
 VOK  
 KARLI  
 GÖLDIN & BIT-TUNER  
 2+3.9.16  
 PREAMP DISASTER  
 35 JAHRE SEDEL  
 DISCO DOOM  
 RADAR MEN FROM THE MOON  
 STIGLITZ & BERNSTEIN  
 KOONDA HOLAA  
 LT JEFFERSON  
 WEVAL  
 MILLENCOLIN  
 HELLVIS  
 CRISTIAN VOGEL  
 GEILER AS DU  
 LAERMHEIM  
 JAUSS  
 DIETRICH + STROLCH  
 GMÜR MIT GALLATI STUDER WOLL

Ein paar der zahlreichen Auftretenden (v.l.): Kadebostany, Geiler As Du, Karli, No Bunny, Tobi Gmür (mit Gallati/Studer/Woll), Vök. (Abb. Sedel)

## PER 1. SEPT. 2016

- 1 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 21, LUZERN  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 631 plus CHF 200 NK  
(befristeter Mietvertrag bis 31.7.2017)
- 2 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 15, LUZERN  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 742 plus CHF 200 NK  
(befristeter Mietvertrag bis 31.7.2017)
- 3 3-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 10, LUZERN  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 852 plus CHF 170 NK
- 4 3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – JUNGFRAUWEG 1, LUZERN  
3. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'622 plus CHF 170 NK
- 5 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – RENGSTASSE 19A, HERGISWIL  
1. Etage Mitte, Netto-Wohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'973 plus CHF 170 NK (inkl. Lift)  
(Mietbeginn nach Vereinbarung)
- 6 4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – WEINBERGLISTR. 29, LUZERN  
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 111 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'619 plus CHF 190 NK (inkl. Lift)
- 7 5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – RENGSTASSE 19B, HERGISWIL  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 131 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'443 plus CHF 200 NK (inkl. Lift)  
(Mietbeginn nach Vereinbarung)

## PER 1. OKTOBER 2016

- 8 2-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 24, LUZERN  
3. Etage Mitte, Netto-Wohnfläche ca. 56 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 904 plus CHF 170 NK (inkl. Lift)
- 9 3-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 5, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 683 plus CHF 180 NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis 30.9.2018)
- 10 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 17, LUZERN  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 669 plus CHF 200 NK  
(befristeter Mietvertrag bis 31.7.2017)
- 11 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 4, LUZERN  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'123 plus CHF 170 NK

## PER 1. OKTOBER 2016

- 12 3-ZIMMER-WOHNUNG** – NEUWEG 23, LUZERN  
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'173 plus CHF 170 NK (inkl. Lift)  
(Mietbeginn früher möglich)
- 13 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 42, EBIKON  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'246 plus CHF 230 NK (inkl. Lift)

## PER 1. NOVEMBER 2016

- 14 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – ZUMBACHWEG 8, LUZERN  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 995 plus CHF 200 NK
- 15 4-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFHALDE 21, LUZERN  
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 786 plus CHF 230 NK  
(befristeter Mietvertrag bis 31.7.2017)

### Vorschriften über die Wohnungszuteilung, Artikel 4

Die Vorschriften sowie die Richtlinien für die Wohnungszuteilung der abl sollen gewährleisten, dass die Grösse der Wohnungen und die Zahl der darin wohnenden Personen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen (gemäss abl-Statuten Artikel 3, Absatz 4).

**Darum behält sich die abl-Geschäftsstelle vor, grosse Wohnungen mit vier und mehr Zimmern primär Wohngemeinschaften mit Kindern zuzuteilen.** Allenfalls nicht berücksichtigte Bewerberinnen und Bewerber auf dem 1. Rang werden entsprechend informiert.

## BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 27. Juli 2016, 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!

## DEPOSITENKASSE

Langfristige Anlagen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	0.500 %
3 Jahre	0.500 %
4 Jahre	0.750 %
5 Jahre	0.750 %
6 Jahre	1.000 %
7 Jahre	1.250 %
8 Jahre	1.500 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.500% verzinst.

## AGENDA SENIOREN

Donnerstag, 18.8.2016  
Details im Magazin Juni

WANDERN  
JAHRESAUSFLUG

Und nicht vergessen: Anmeldeschluss für den Jahresausflug nach Grindelwald ist der 10. August 2016.

## FAMILIÄRES

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

**Augustin Cajacob**, Hirtenhofstrasse 22, im 86. Lebensjahr  
**Meinrad Zumwald**, Maihofhalde 21, im 97. Lebensjahr  
**Silvia Grösser**, Schachenweidstrasse 42, Ebikon, im 81. Lebensjahr  
**Josy Oswald**, vormals Claridenstrasse 3, im 93. Lebensjahr  
**Gertrud Sigg**, vormals Tödistrasse 15, im 91. Lebensjahr  
**Hans Utzinger**, Zumbachweg 8a, im 86. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

## PERSONELLES

**ko.** Hanspeter Käppeli, seit dem 1. Januar 2016 als Leiter Finanzen und Immobilien für die abl tätig, hat sich entschieden, eine neue berufliche Herausforderung anzunehmen. Er hat die abl Ende Mai verlassen. Wir danken ihm für die geleistete Arbeit.

## LEBEN UND WOHNEN IM JULI

Tino Küng



Mit einigen kleinen Adaptionen aus dem Fussball-Frankreich wurden Bauer KnüselSSONS «Ferien auf dem ~~Bauern~~Wikingerkhof» in Windeseile zum absoluten Renner in der Region.

# abl<sup>®</sup> magazin

## IMPRESSUM

### Gruppe Kommunikation abl; Redaktion

Sandra Baumeler (bas), Bruno Koch (ko),  
Tino Küng (tk), Benno Zraggen (bz)

### Weitere Textbeiträge von

Adrian Albisser, Co-Präsident ILM Sedel;  
Marlise Egger Andermatt, Vorstand abl;  
Christine Weber, freie Journalistin

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Medien AG, Luzern

### Auflage

7'500 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

### Depositenkasse abl

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

Claridenstrasse 2, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

Das nächste abl-magazin erscheint am 19. August 2016.  
Redaktionsschluss: 2. August 2016