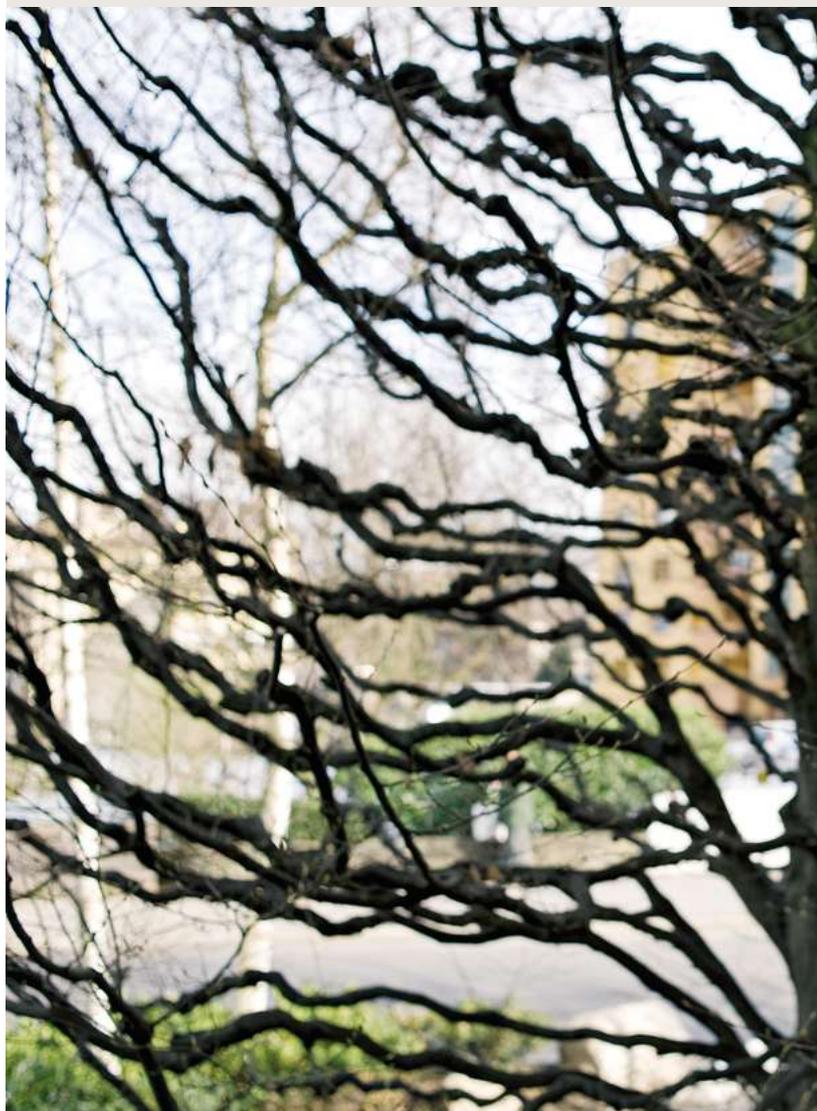


# abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 3 · März 2008 · 81. Jahrgang



*Wartend hinter der Kante – der Frühling!*

## IN DIESER AUSGABE

Rechnungsprüfende Blicke	3	Zukunftskonferenz im Juni	15
abl's starke Finanzfrauen	7	Wohnungsmarkt	16
Weinbergli-Umfrage	9	Varia	18
WohnSinn-Serie (4)	12	Gefährliches Monatsende	19



## VERSCHIEDENE BLICKWINKEL

Marlise Egger Andermatt

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Beides ist wichtig in einem Unternehmen. Die sorgfältige Prüfung der Genossenschaft durch die Revisionsstelle und durch die Geschäftsprüfungskommission schafft Vertrauen und Transparenz. Das magazin hat hinter die Kulissen der jährlichen Revision geschaut und zeigt, wie genau und mit welcher Tiefenschärfe die Revisoren der PricewaterhouseCoopers AG Luzern die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung sowie Bauabrechnungen prüfen. Das Resultat mit sehr guten Noten freut. In der Finanzabteilung können die Revisoren auf kompetente Partnerinnen zählen, denn bei der abl sind die Finanzen fest in Frauenhand. Monika Scheiwiler, Leiterin Rechnungswesen, Brigitte Gärtner, Verwalterin der Darlehenskasse, und Raphaela Sager, Buchhaltung, kennen sich aus mit Zahlen und lassen sich auch während der Revision nicht aus der Ruhe bringen. Die Experten der PwC verfolgen auch die langfristige Strategie der Genossenschaft mit Investitionen in Neubauten und Erneuerungen älterer Siedlungen.

So steht beispielsweise die Gesamtsanierung im Weinbergli-Quartier an. Mit Spannung und verständlicherweise auch einiger Unsicherheit blicken die MieterInnen in die Zukunft. Entsprechend gibt es neben positiver Erwartungshaltung auch kritische Stimmen aus dem Weinbergli. Doch die Sicht aus den eigenen vier Wänden versperrt manchmal den Blick aufs Ganze – auf eine notwendige Erneuerung dieser Siedlung, damit hier auch in Zukunft guter Wohnraum angeboten werden kann. Angesichts erfolgreicher Sanierungen wie im Breitenlachen oder im Himmelrich 2 können die MieterInnen optimistisch sein und Vertrauen in neue Projekte haben. Gesucht wird immer die bestmögliche Lösung.

Erfrischend unvoreingenommen ist der Blick von Nicole Arnold und Gabriele Sepulcri auf die abl. Seit fast einem Jahr wohnen sie unter dem Dach im Himmelrich und lernen die Genossenschaft immer besser kennen. Sie sind positiv überrascht, was die abl so alles bietet. Und zuletzt blicken wir in die Zukunft. Am 21. Juni 2008 ist der Tag der Zukunftskonferenz bei der abl. Reservieren Sie sich diesen Samstag! ■

Fotos (Titelseite, oben) Jean-Pierre Grüter

Marlise Egger Andermatt

## PROFESSIONELLES RECHNUNGS- WESEN MIT HOHER QUALITÄT

**Ende Februar läuft bei der abl die Revision auf Hochtouren. Ein Team von PricewaterhouseCoopers (PwC) ist für einige Tage vor Ort und prüft Buchführung, Jahresrechnung und Geschäftsführung. Markus Kronenberg, leitender Revisor, und Thomas Illi von der PwC Luzern zeigen im Gespräch auf, was hinter einer Revision steckt und welche Fragen sich bei der Prüfung einer Genossenschaft wie der abl und ihrer Darlehenskasse besonders stellen.**

3

«Good Questions» – im Mittelpunkt der neuen Markenkampagne von PricewaterhouseCoopers steht die Kultur des Fragens. Gute Fragen führen zu Lösungen, fördern den Dialog und den Wissensaustausch und zeugen von vernetztem Denken, erklärt die PwC in ihrem Jahresbericht. Und das bestätigen auch die Spezialisten Markus Kronenberg, Direktor der Geschäftsstelle Luzern und Thomas Illi als Revisoren, die der abl für die Prüfung der Buchführung, Jahresrechnung und der Geschäftsführung die richtigen Fragen stellen. Sie kennen ihr Metier und sie kennen mittlerweile auch die abl sehr gut. Wie jedes Jahr steht Ende Februar die Revision bei der abl auf dem Programm. Die beiden Experten und ihr Team mit Pascale Schwyn und Thomas Vogel prüfen die Genossenschaft und die Darlehenskasse mit Analysen, Erhebungen auf der Basis von Stichproben und mit dem sicheren Gespür, den Finger dort drauf zu legen, wo es nötig ist.

«Wohnbaugenossenschaften sind ein besonders interessantes Segment, das wir inzwischen mit viel Erfahrung und Kenntnis als Spezialität betreuen», erklärt Markus Kronenberg. «Die abl ist die führende Wohnbaugenossenschaft in der Zentralschweiz und vergleichbar mit einem mittleren Unternehmen.» Dass die PwC Luzern Mandate in verschiedenen Wohnbaugenossenschaften hat, sieht Thomas Illi denn auch als Vorteil, da die spezifische Fachkompetenz letztlich allen zugute kommt.

Was ist speziell bei Genossenschaften? Bei Genossenschaften fällt zusätzlich zur Buchführung und Jahresrechnung auch die Geschäftsführung ins Pflichtenheft der Revision. «Es handelt sich um

eine Rechtsmässigkeitsprüfung», erklärt Markus Kronenberg. «Wir prüfen, ob Geschäfte, Abläufe, Kompetenzregelungen usw. den Statuten entsprechen und gesetzeskonform sind».

Die Prüfung der Geschäftsführung laufe parallel zur gesamten Revision. Dabei wird je nachdem auch mal der Fokus auf ein bestimmtes Geschäft oder einen Betriebsbereich gerichtet, wie zum Beispiel Investitionen in eine neue Immobilie oder die Neuorganisation der EDV.

### **Blick nach vorn**

Nicht geprüft wird hingegen die Zweckmässigkeit eines Geschäfts oder eines Entscheides. Das würde weiterführen und direkt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit nehmen. Gefragt ist aber die Meinung der Experten zu bestimmten Projekten. Die Revisoren verfolgen die Entwicklung genau und richten den Blick nicht nur auf das vergangene Geschäftsjahr, sondern auch in die Zukunft. «Revision ist weit mehr als das Abhaken von Belegen», erklärt Thomas Illi, «wir schauen auch voraus und können kritische Inputs geben». Es sei wichtig, auf Schwachstellen hinzuweisen, ergänzt Markus Kronenberg, der sich auch als «Sparring-Partner» zum Kunden versteht.

Es können auch Meinungsverschiedenheiten auftauchen, die zu konstruktiven Diskussionen führen. «Es geht darum, unterschiedliche Meinungen auf gute Weise auszutauschen». Und es kann durchaus einmal unterschiedliche Positionen geben. So hat die Revisionsstelle an der GV auch schon einen anderen Antrag gestellt als der Vorstand, zum Beispiel bei der Anteilsschein-Verzinsung. Als kritischen Punkt erwähnt Markus Kro-



*Die Prüfer der abl: von links Beat Wiget, Präsident der Geschäftsprüfungskommission, Markus Kronenberg, Leitender Revisor, und Thomas Illi von der PricewaterhouseCoopers AG, Luzern.*

nenberg die fehlenden Rückstellungen für den Unterhalt in der Vergangenheit, was heute noch nachwirkt. Mit dem neuen Kostenmodell und der Anpassung der Mietzinse habe sich die Situation deutlich verbessert.

Mit den Jahren lebt man sich in eine Organisation ein und gewinnt einen grossen Überblick. Regelmässige Kontakte in speziellen Fragen oder bei auftauchenden Problemen gehören dazu. «Wir sind nahe am Geschäft und pflegen auch eine gute Kundenbeziehung», erklärt Thomas Illi und weist aber im gleichen Atemzug auf die notwendige Distanz in dieser Funktion hin. Dieses Thema verlangt Sorgfalt und Glaubwürdigkeit. «Wir kennen in unserer Branche die Rotationspflicht. Alle zehn Jahre sollte der leitende Revisor aus Unabhängigkeitsgründen gewechselt werden. Das ist eigentlich schade, denn mit den Jahren versteht man das Business und weiss, wie eine Genossenschaft oder ein anderes Unternehmen tickt», zeigt Markus Kronenberg dieses Dilemma auf. Die PwC trägt mit einer freiwilligen Rotation innerhalb eines Mandates zusätzlich zu einer unabhängigen Prüfung bei. Bei der abl ist zum Beispiel ein Wechsel in der Zuständigkeit in den Bereichen Genossenschaft und Darlehenskasse gut möglich.

### **Blick aufs Wesentliche**

Wie läuft eine Revision denn genau ab? Die Prüfung konzentriert sich nicht auf ein paar Tage Ende Februar, sondern beginnt bereits mit einer Vorprüfung im Herbst. Kontakte ergeben sich auch unter dem Jahr, so Thomas Illi, wenn es um Fragen bei speziellen Buchungen usw. geht. Die Revisionsstelle wird jeweils an der Generalversammlung gewählt und plant ihre Arbeit zusammen mit der Präsidentin Ursula Stämmer-Horst, dem Geschäftsleiter Bruno Koch und auch der Geschäftsprüfungskommission. «Es geht um eine ganzheitliche Risikobeurteilung. Wir erstellen einen Risiko-Kataster und legen die Schwerpunktbereiche der Prüfung fest. 2007 haben wir speziell die EDV unter die Lupe genommen.» Besonders genau geprüft werden auch die Bauabrechnungen von grossen Bauprojekten. In die aktuelle Prüfungsphase fällt die Schlussabrechnung für die Tribtschenstadt, die im Detail geprüft und das Resultat im Geschäftsbericht auch festgehalten wird. «Das gibt zusätzliche Informationen für die GenossenschaftlerInnen und dient der Transparenz», erklärt Markus Kronenberg.

Bei den Zwischenrevisionen werden schwerpunktmässig gewisse Bereiche analysiert und in einem Mehrjahresvergleich die Zahlen verglichen.



*Das kompetente Team auf abl-Seite: Geschäftsleiter Bruno Koch und Monika Scheiwiller, Leiterin Rechnungswesen.*

Je nach Risikograd wird eine Position vertieft überprüft. «Das kann dann in einem grossen Bauprojekt bis zur Rechnung eines einzelnen Handwerkers gehen», erklärt Thomas Illi. Doch grundsätzlich gehe es um die Wesentlichkeit. Den Revisoren entgeht keine Abweichung oder Auffälligkeit. Ein wichtiger Begriff ist die «Plausibilität» bei einer Prüfung. So muss zum Beispiel der Sozialaufwand für das Personal nachvollziehbar sein, so Markus Kronenberg.

Es kann auch sein, dass die Revisoren Bestätigungen einholen bei Banken oder Unternehmen. «Die Erfahrung spielt mit, gerade dort genau hinzuschauen, wo die Fehlerwahrscheinlichkeit am höchsten ist», erklärt Thomas Illi. Das steuert auch die Auswahl der Stichproben. «Besonders interessant sind die Buchungen am Jahresende; darauf legen wir ein Schwergewicht der Prüfung». Eine Buchhaltung müsse immer nachvollziehbar sein, so die Experten. Und wie sieht es mit der Buchhaltung bei der abl aus? «Die Buchhaltung weist einen hohen Stand und sehr gute Qualität auf», ist unisono die Meinung beider Experten.

Unter eine separate Prüfung fällt die Darlehenskasse, die mit Darlehen von über 110 Mio Franken von 4240 Genossenschafterinnen und

Genossenschaffern eine beachtliche Grösse erreicht hat. In diesem sensiblen Bereich im Umgang mit den Geldern der GenossenschafterInnen ist die Sicherheit sehr wichtig. Markus Kronenberg verweist darauf, dass sie für die Revision der Darlehenskasse jeweils intern eine Fachperson aus dem Bankenbereich beziehen. Gemäss Statuten ist die Revisionsstelle zu Zwischenrevisionen berechtigt und kann sich jederzeit und auch unangemeldet informieren und Einsicht nehmen in die

**«Die Erfahrung spielt mit, gerade dort genau hinzuschauen, wo die Fehlerwahrscheinlichkeit am höchsten ist».**

**(Thomas Illi)**

Geschäfte. «Die Darlehenskasse ist für die abl ein wichtiges Finanzierungsinstrument», erklärt Markus Kronenberg. Die Einleger und Einlegerinnen profitieren ihrerseits von guten Zinskonditionen, insbesondere für langfristige Darlehen. Und sie haben eine sehr hohe Sicherheit, da für die Darlehen Schuldbriefe im Tresor der Luzerner Kantonalbank sowie freie Grundpfanddeckungen bei der Coop Bank, der Luzerner Kantonalbank, der Raiffeisenbank und Credit Suisse bestehen. Die



*Brigitte Gärtner, Verwalterin der Darlehenskasse, hat die Finanzen im Griff.*

6

Sicherheiten werden jeweils auch im Bericht der Revisionsstelle bestätigt.

Die abl ist auf gutem Weg, wenn man die Meinung der Experten hört. Mit der Tribtschen-Stadt und den neuen Wohnraumangeboten auch

**«Die abl gilt etwas in der Zentralschweiz». (Markus Kronenberg)**

in älteren Siedlungen habe die abl ihren Wohnungsmix optimiert und den zukünftigen Bedürfnissen angepasst, erklärt Markus Kronenberg. Die Genossenschaft bekommt von den Revisoren nicht nur in Bezug auf ihre Position auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch für Innovation und besonders auch für ihre soziale Verantwortung gute Noten. «Die abl gilt etwas in der Zentralschweiz», hält Markus Kronenberg fest. Und er ist überzeugt, dass die Genossenschaft auch in Zukunft die Chancen packt und sich am richtigen Ort engagieren werde. So sei zum Beispiel die Entwicklung in der Basel-Bern-Strasse eine echte Herausforderung. ■

**PrivewaterhouseCoopers AG PwC international bis lokal führend**

PricewaterhouseCoopers PwC steht synonym für Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung sowie Wirtschaftsberatung und ist weltweit und in der Schweiz Marktleader. 140'000 Mitarbeitende in 149 Ländern bieten in einem Netzwerk branchenspezifische Lösungen in ausgewählten Märkten. In der Schweiz ist die PwC mit 15 Geschäftsstellen und 2'491 MitarbeiterInnen und 161 Partnern in allen Regionen vertreten. Auf dem Platz Luzern arbeiten 85 Personen. Neben Handel, Industrie, Dienstleistungen, Banken, Finanzgesellschaften und Versicherungen gehören öffentliche Institutionen und verschiedene Wohnbaugenossenschaften zum Kundenkreis. Fachkompetenz, breite Erfahrung und vertiefte Kenntnisse des Genossenschaftswesens sprechen für die Zusammenarbeit mit der PwC, die als Revisionsstelle der abl und der Darlehenskasse jeweils von der Generalversammlung gewählt wird. Als Revisoren zeichnen Markus Kronenberg, Direktor der Geschäftsstelle Luzern, und Thomas Illi.

## FRAUEN HABEN DIE FINANZEN FEST IM GRIFF

In aller Ruhe arbeitet Monika Scheiwiller weiter, während das Revisorenteam im Haus ist. Die Leiterin Rechnungswesen hat auch keinen Grund zur Beunruhigung. Breite Erfahrung und hohe Fachkompetenz zeichnen die Finanzfachfrau aus. Das trifft auch auf die Verwalterin der Darlehenskasse Brigitte Gärtner zu, die für die Buchführung verantwortlich ist. Die Frauen sind wichtige Ansprechpartnerinnen der Revisoren und können ihre Fragen kompetent beantworten.

7

mea. Das Frauenteam der Finanzen lässt sich durch die Präsenz des Revisionsteams von PricewaterhouseCoopers im Haus nicht nervös machen. Die grosse Arbeit mit den Jahresabschlüssen ist getan und das Alltagsgeschäft geht weiter. Monika Scheiwiller zeichnet als Leiterin Rechnungswesen für die Jahresabschlüsse der abl und der Darlehenskasse verantwortlich. Die intensivste Zeit ist der Jahreswechsel. Die Tage nach Neujahr sind voll und ganz dem Abschluss gewidmet. Am 3. und 4. Januar 2008 ist auch die Geschäftsstelle geschlossen und das System gesperrt, dass in aller Ruhe und Konzentration die Abschlüsse ungestört vom Tagesgeschäft gemacht werden können. In der Spitzenzeit von rund fünf bis sechs Wochen stockt sie ihr 80%-Pensum im Rahmen der Jahresarbeitszeit vorübergehend auf über 110 Prozent auf und arbeitet auch mal am Samstag. Unterstützt wird sie in der Buchhaltung von Raphaela Sager, die dritte Frau in der Finanzabteilung.

«Mittlerweile sind die Jahresabschlüsse Routine», sagt Monika Scheiwiller, welche die Abläufe bestens kennt. Die Revision bringe vielleicht einen gewissen Stress mit sich, verursache ihr aber kein Bauchweh.

### Ein neuer Stil

Mit der Zusammenarbeit mit PricewaterhouseCoopers hat sich aus ihrer Sicht einiges zum Positiven verändert. «Es ist ein neuer Stil», erklärt sie. Sie erinnert sich an frühere Revisoren, die sehr

von oben herab ihre Funktion wahrgenommen haben. Mit der PwC sei die Zusammenarbeit sehr angenehm und gut. Monika Scheiwiller findet die Revision sehr gut und erachtet eine gründliche Prüfung von unabhängiger Seite als sehr wichtig: «Die sorgfältige Revision ist auch eine Absicherung nach aussen», erklärt die Finanzfachfrau. Und es ist klar auch eine Bestätigung einer professionellen und einwandfreien Arbeit im Rechnungswesen, welche Markus Kronenberg und Thomas Illi im Gespräch mehrfach betont haben.

### Besondere Sorgfaltspflicht bei der Darlehenskasse

Auch Brigitte Gärtner nimmt die Rechnungsführung bei der Darlehenskasse sehr genau. «Ich bin immer à jour mit meiner Arbeit», erklärt die langjährige Verwalterin. Sie macht jeden Tag den Abschluss über alle Bewegungen bei der Darlehenskasse und übers PC-Konto und legt jeweils per Ende Monat einen Kapitalbericht vor. «Ich muss jede Bewegung aus dem Stand belegen können», betont sie und ist jederzeit gefasst auf eine Frage oder eine spezielle Stichprobe.

Brigitte Gärtner schätzt die Zusammenarbeit mit dem Revisorenteam, ist aber jeweils trotzdem froh, wenn die ganze Revision vorbei ist: «Sie sind einem schon auf den Fersen», lacht sie. 13 Jahre Erfahrung erleichtern die Arbeit, aber die Verwalterin legt grössten Wert auf eine absolut korrekte Kontierung und Ablage bis ins Detail. «Ich muss



bis auf zehn Jahre zurück alle Belege griffbereit haben», erklärt sie.

Gärtner führt nicht nur die Darlehenskasse, sondern auch die Kasse der abl, erledigt die Mutationen der Anteilscheinbuchhaltung, bucht den Mietzinseingang und ist zuständig für das Mahnwesen. Ein wichtiger Bestandteil ist auch der direkte Kontakt mit den Kundinnen und Kunden am Schalter. Diese sind aufgrund der Statuten und des Reglements alle Mitglieder oder ArbeitnehmerInnen der abl. Personen, die Brigitte Gärtner nicht persönlich kennt, müssen sich ausweisen. Die Sorgfaltspflicht hat höchste Priorität. Die Verwalterin muss prüfen, woher die Gelder kommen. «Es ist jeweils eine sehr persönliche

Sache, wenn ich Kundinnen und Kunden nach der Herkunft der Gelder befragen muss», erklärt Brigitte Gärtner die sensible Situation. Besonders bei höheren Geldbeträgen ist das Controlling oberstes Gebot. So müssen Bank- oder Postbelege ausgewiesen werden, welche den Geldtransfer rechtsgültig dokumentieren. Die Darlehenskasse kann zum Beispiel auch ohne Angaben von Gründen die Eröffnung eines Kontos ablehnen.

In der Zwischenzeit ist die Revision abgeschlossen und das Tagesgeschäft im Rechnungswesen läuft bei der abl und der Darlehenskasse weiter, mit der gewohnten Professionalität und Sorgfalt der zuständigen Fachfrauen. ■

## GENERALVERSAMMLUNG 2008

Die nächste ordentliche abl-Generalversammlung findet am Montag, 26. Mai 2008, im Luzerner Saal des KKL statt. Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich eingeladen.

**Anträge** aus der Mitgliedschaft, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen (Artikel 24 der Statuten), sind spätestens bis am **Freitag, 11. April 2008**, beim Vorstand schriftlich einzureichen (gemäss Artikel 25 der Statuten).

Die Einladung mit den Traktanden wird im nächsten magazin ausführlich publiziert.

## «MIT DER ERNEUERUNG KANN MAN NICHT ZUWARTEN»

René Regenass

**Die baulichen Pläne für die Weinberglisiedlung treffen viele ältere Mieter und Mieterinnen in einem schwierigen Zeitpunkt. Viele von ihnen wissen, dass sie ihre Wohnsituation gelegentlich verändern müssen. Und trotzdem fühlen sich einige überfordert, jetzt zu entscheiden. Dass die abl etwas machen muss, ist für die meisten nachvollziehbar. Doch man möchte mehr wissen über Umbauten und Zeitpläne. Jüngere Mieter hingegen freuen sich auf die Veränderungen.**

Toni Ruckstuhl ist 76 und wohnt mit seiner Frau an der Weinberglistrasse 22, seit zwölf Jahren. Aus seiner Sicht ist die geplante Erneuerung der Siedlung richtig. «Die Häuser sind über sechzig Jahre alt, da muss baulich erneuert werden. Aber ich bin vielleicht kein Massstab. Ich habe dreissig Jahre auf dem Bau gearbeitet, zwanzig davon als Maurerpolier.» Die Wohnungen seien zwar gut unterhalten, aber der Standard entspräche vom Grundriss her nicht mehr den heutigen Vorstellungen.

Wie steht Ruckstuhl zu den grösseren Wohneinheiten. «Wir selbst möchten keine grössere Wohnung. Wir würden vermutlich nochmals reduzieren, vielleicht eine Alterswohnung ins Auge fassen. Wir haben vor dem Weinbergli um die dreissig Jahre in einer grosszügigen Fünfstimmerwohnung im Imfang gewohnt und nach meiner Pensionierung einfach die Ansprüche reduziert.» Die geplante Estrichnutzung kann sich der frühere Maurerpolier vorstellen. «In einer Hälfte des Dachgeschosses gestattet das Volumen den Einbau einer Wohnung.» Ruckstuhl sieht jedoch eher eine andere Fragestellung: Sind die Mieter bereit, noch eine Treppe höher zu steigen? In einzelnen Weinberglhäusern steige man allein schon zum Hauseingang zwei bis drei Treppenabschnitte hinauf.

Wie ist die Stimmung im Quartier? Was meinen die Anwohner zur geplanten baulichen Erneuerung? Die Leute hätten Bedenken, sagt Ruckstuhl. Ein gewisses Unbehagen habe sich etwas gelegt. «Es gibt die einen oder andern Mieter, die sich nach anderen Varianten umsehen. Es gibt aber auch viele, die vom Einkommen her froh sind um die günstigen Wohnungen. Es wohnen viele alte Menschen im Weinbergli. Auch für uns ginge die Dreizimmerwohnung schon noch. Aber man kann mit der Erneuerung nicht zuwarten, bis wir alle gegangen sind.» Was zur Unsicherheit bei-

trage, sei der zur Zeit noch unbestimmte Baubeginn. Man beginne 2011, habe es geheissen. «Aber wo zuerst, wie ist die Reihenfolge, was kommt wann an die Reihe. Da vermisst man genauere Angaben.»

### **Mühe mit den Umbauplänen**

Emanuel Bortis (85) wohnt seit 1962 an der Weinberglistrasse 45. Das Haus mit den sechs Dreizimmerwohnungen steht am steilen Hang ganz oben. Bortis kann die Umbaupläne der abl nicht nachvollziehen, wenigstens was sein Domizil und seine Wohnung betrifft. «Solange ich hier wohne, rührt mir da niemand etwas an. Es wäre sünd und schade, hier etwas erneuern zu wollen, ausgenommen in Bad und Küche.»

46 Jahre wohnt das Ehepaar Bortis jetzt im Weinbergli. Da wird es schwierig, an Umstellungen oder gar an einen Umzug zu denken. «Ich kann verstehen, dass die abl erneuern muss, aber nicht in diesem Ausmass, wie es geplant ist», sagt Bortis. Er hatte sich vorgestellt, dass die Erneuerung im Weinbergli etwas sanfter und vor allem zeitlich später erfolgen würde, nachdem die abl in den vergangenen Jahren sehr viel gebaut und investiert habe. Emanuel Bortis kann es nicht ändern: «Es ist für mich nach dieser langen Zeit kaum vorstellbar, eine andere Wohnung zu suchen, falls die abl Vier- und Fünfstimmerwohnungen einbauen will. Solange ich berufstätig gewesen bin, habe ich hier oben die Grünanlagen gepflegt, den Rasen gemäht, für Ordnung geschaut. Ich habe hier gewirkt, als ob es mein Haus wäre.»

### **«Der Neubau ist massiv»**

Die Optik von Käthi Limacher (71) ist etwas anders. Sie wohnt seit dem zweiten Lebensjahr am Gebeneggweg 10. 1938 ist sie mit ihren Eltern dort eingezogen. Jetzt hat sie während anderthalb Jahren den Umbau erlebt. «Die bauliche Erneuerung ist



*Gute Wohnlage im Weinbergli. Der geplante Neubau ersetzt die bestehenden Einfamilienhäuser und wird die Sicht auf den See für die bestehenden Häuser nicht wesentlich einschränken.*

10

absolut gelungen.» Was sie am Weinbergli-Projekt nicht verstehen kann, ist die Dimension des Neubaus. «Der Weinberglihang wird überbaut. Das Bauvolumen ist beträchtlich.» Käthi Limacher ist auch skeptisch, was den Einbau grösserer Wohneinheiten in den bestehenden Häusern betrifft. «Die beiden Dreizimmerwohnungen in einem Haus sind ja nicht auf gleicher Höhe.» Als möglich erachtet sie die Nutzung des Estrichgeschosses. Doch auch sie macht auf die vielen Treppen aufmerksam, die man von der Weinberglistrasse aus in die Häuser hinaufsteigen müsse.

Bereits weggezogen sind Gabi und Otto Engetschwiler. Sie wohnten vierzig Jahre an der Weinberglistrasse 37 und sind jetzt an der Studhaldenstrasse 26 zu Hause, ebenfalls in einer abl-Wohnung. Beide sind 83. «Wir sind wegen des hundert Meter langen Neubaus, der die Aussicht einschränkt, und wegen der zu erwartenden Bauimmissionen weggezogen. Wir sind nicht gern gegangen», sagt Gabi Engetschwiler. Die Wohnung an der Weinberglistrasse sei gut gewesen.

#### «Man weiss nicht, was wann geschieht»

«Man ist einfach etwas unruhig und weiss nicht recht, wie man sich verhalten soll», sagt Otto Gsell (79), der seit 42 Jahren an der Weinberglistrasse 30 wohnt. Aus der Präsentation der Wettbewerbsprojekte konnte er in Sachen Umbauten nichts Genaueres erfahren. Und den Zeitplan für die Abfolge der Renovationen kenne man nicht. «Wir wissen nicht, was mit diesem Haus geschieht, ob

nur Bäder und Küchen neu gemacht werden, oder ob es auch Veränderungen am Grundriss der Wohnungen geben wird. Dann natürlich muss man ausziehen.» Im Ganzen gesehen, hat Otto Gsell Verständnis für die Sanierungspläne der abl. «Die Grundrisse der Weinbergli-Wohnungen sind für heutige Bedürfnisse überholt.»

Die mehrmals kritisierte mangelhafte Information der abl über die baulichen Pläne trifft so nicht zu. Die abl hat im Juni letzten Jahres alle Mieter und Mieterinnen zur Präsentation der Wettbewerbsergebnisse für das Weinbergli eingeladen. Was dort verständlicherweise noch nicht vorgelegt werden konnte, waren die baulichen Detailpläne oder genaue Zeitangaben für die Umbauten.

#### «Ein gutes Quartier»

Ganz andere Meinungen sind bei jüngern Mietern und Mieterinnen zu hören. Ana Paola Soares (39) wohnt seit neun Jahren an der Weinberglistrasse 51 und freut sich sehr auf den Einbau grösserer Wohnungen. «Wir haben drei Kinder. Das wird jetzt langsam eng. Aber wir wollen in diesem guten Quartier bleiben. Die Schule ist nah.» Die Mieterin hofft, bald etwas genauere Informationen über die Umbaupläne zu erhalten.

«Es ist alles gut hier. Ich fühle mich pudelwohl», sagt der Student Artan Sadiku (23), der seit anderthalb Jahren an der Weinberglistrasse 30 wohnt. «Wir sind gekommen, um zu bleiben und wir freuen uns auf die Umbauten. Das ist goldrichtig, weil dann unser Studium fertig ist.» ■

## Peter Bucher, Leiter Bau abl, nimmt Stellung zur Kritik aus der Mieterschaft

Interview René Regenass

### DAS GANZE IST EIN PROZESS

***Vor allem ältere Mieter und Mieterinnen im Weinbergli sind verunsichert wegen den geplanten baulichen Erneuerungen. Wo steht das Projekt?***

Die Verunsicherung bei älteren Leuten können wir gut verstehen. Wir werden jedoch versuchen, mit den Mietern und Mieterinnen vertretbare Lösungen zu finden. Das Ganze ist ein Prozess, der von der Ausschreibung des Wettbewerbs bis zum Bezug der Wohnungen mehrere Jahre dauert. In der Weinbergli-Siedlung sind aus technischen und baulichen Gründen grössere Renovationen nötig. Die abl entschloss sich für einen Architektenwettbewerb, um ein optimales Projekt zu erhalten, das vor der Bewilligungsbehörde bestehen kann und eine breite Akzeptanz erhält. Wir haben 14 Architekturbüros eingeladen, 12 haben ein Projekt eingereicht. Die Jury hat sich dann nach ausführlichen Diskussionen für den Vorschlag der Architekten Bosshard/Luchsinger ausgesprochen. Das siegreiche Wettbewerbsprojekt zeigt den Neubau anstelle der abzubrechenden Einfamilienhäuser und die mögliche Erneuerungen der übrigen Wohnhäuser auf, wo der Einbau von Dachwohnungen und die Vergrösserung der Balkone zu prüfen waren.

***Mit andern Worten: Die genaue Planung für die Umbauten liegt noch gar nicht vor?***

Noch nicht. Das Wettbewerbsprojekt ist überarbeitet worden, insbesondere beim Neubau. Die Architekten sind jetzt in den bestehenden Wohnhäusern an der Detailplanung. Es steht bereits fest, dass wir nur vier bis fünf Dachwohnungen an der unteren Weinberglistrasse werden einbauen können, weil die Dachgeschosse in den anderen Häusern dies von der Höhe her gar nicht zulassen.

***Und wo gibt es Vier- und Fünzimmerwohnungen?***

Das ist noch nicht entschieden. Es ist auch nicht geplant, alle Dreizimmerwohnungen aufzuheben. Was wir anstreben, ist ein guter Woh-

nungsmix. Die Architekten haben den Auftrag, der Baukommission entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Dann müssen wir prüfen, ob der neue Wohnungsmix mit möglicherweise Zwei- bis Fünzimmerwohnungen umsetzbar ist. Es ist unsere Absicht, dass möglichst viele Mieter im Weinbergli bleiben können. Wenn die Grundlagen erarbeitet sind, wird der Vorstand entscheiden müssen, welche Variante ausgeführt wird.

***Wann wird das sein?***

Ich denke, dass man im April über den Wohnungsspiegel entscheiden wird. Das heisst aber nicht, dass wir dann schon wissen, in welchem Haus welcher Wohnungstyp erstellt wird. Diese Aufteilung erfolgt in den nächsten Monaten. Die eigentliche Etappierung der Umbauten wird in einer späteren Phase festgelegt werden. Ich denke, dass wir die Umbauarbeiten in drei bis vier Etappen vornehmen werden. Das hängt auch von der langfristigen Finanzplanung der abl ab.

***Und wann werden die Mieter und Mieterinnen wissen, was genau in ihrem Wohnhaus verändert wird?***

Wir halten die Mieterinnen und Mieter über die Planung auf dem Laufenden. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. September 2008 wird das Projekt – zusammen mit der Planung Himmelrich 1 – im Detail vorgestellt.

***Wann wird mit den Arbeiten für den Neubau begonnen?***

Der Neubau ist die erste Etappe in der Weinbergli-Erneuerung. Wir möchten dort in den Jahren 2009/2010 bauen. Wir wollen, dass die Wohnungen im Neubau bezugsbereit sind, wenn die Umbauarbeiten in den anderen Weinbergli-Häusern beginnen. So können wir den Mieterinnen und Mietern eine gute Alternative im gleichen Quartier anbieten. Dieser Zeitplan hängt noch ab vom Bewilligungsverfahren bei den Stadtbehörden. Wenn alles normal läuft, werden wir im 2011 mit der ersten Umbau-Etappe beginnen können.

## (4) – Zu Besuch bei Nicole Arnold und Gabriele Sepulcri im Himmelrich



«DAS IST LEBENSQUALITÄT»

Marlise Egger Andermatt

**Sie lieben ihr Neustadt-Quartier schon lange und sind seit fast einem Jahr bei der abl an der Bundesstrasse 22 zuhause. Unter ihrem Dach fühlen sie sich durchaus im Himmelrich und geniessen ihre Wohnung. Nicole Arnold (38) und Gabriele Sepulcri (50) wohnen und kochen mit Leidenschaft und laden am liebsten spontan zu einem Teller Pasta ein.**

Vor ihrem Einzug in die neue Dachwohnung bei der abl wohnte das Paar seit 1999 an der Hirschmattstrasse. Die Wohnung war eher klein und sie suchten mehr Raum, einen grossen Balkon und weniger Verkehr. Gesucht hat vor allem Nicole Arnold über ein Immobilien-Suchabo «homegate» im Internet. Und da war unter anderem dieser Link auf die abl-Angebote im richtigen Quartier, in der richtigen Grösse und abgehoben vom Verkehr hoch oben unter dem Dach. Es ging alles sehr schnell. Gabriele Sepulcri wurde sofort Mitglied der abl. «Innerhalb von drei Tagen war betreffend Wohnungsmiete alles klar», erzählt Nicole Arnold. Barbara Brügger habe sie gut informiert und beraten. Rückblickend machen sie der abl auch ein grosses Kompliment für das, was sie alles bietet. Denn vorher haben sie die abl eigentlich nicht gekannt, vielleicht mal von Bekannten etwas über die Genossenschaft gehört. Jetzt sind sie sich am Einleben.

Die Wohnung ist gemütlich und der Blick bleibt gleich beim Eintreten an den auffallenden asiatischen Möbeln im Wohnraum hängen. «Die

Möbel sind aus Thailand», erzählt Gabriele Sepulcri, der die kunstvoll geschnitzten Stücke auf Mass anfertigen und direkt aus Thailand in die Schweiz liefern liess. «Ich habe mich daran gewöhnt», sagt Nicole Arnold mit einem Lächeln, «und mittlerweile kann ich darauf sogar wunderbar schlafen».

Seit fast einem Jahr wohnen die beiden nun in der Dachwohnung mit besonderen Ausblicken auf allen Seiten. «Die Fenster sind unser Fernsehen», sagt Nicole Arnold. Denn sie leben ohne Fernsehgerät und gehen dafür lieber ins Kino, zu Fuss, wie fast überall hin. «In der Stadt bin ich nur zu Fuss unterwegs», sagt Gabriele Sepulcri, der als technischer Berater und Projektplaner im Industriebereich arbeitet und für den Beruf oft mit Auto unterwegs ist. Umso mehr schätzt er die Lage mitten in der Stadt, in seinem Quartier, wo alles in wenigen Schritten erreichbar ist. Im Radius von 50 Metern gibt es gemütliche Restaurants und Bars. Die Auswahl ist gross – vom «Salü», übers «Helvetia», bis zum «Havanna» oder ins «Neustädtli» – lässt sich alles bequem zu Fuss erreichen. Und manchmal sitzt Gabriele Sepulcri auch



*Eine schöne Wohnwelt mit Ausblick über die Dächer.*

gerne in die «Freie Schweiz», eine ganz besondere Beiz in der Neustadt.

Am liebsten gehen sie am Samstag über den Markt im Helvetiagärtli oder weiter zum Markt unter der Egg. Beide kochen sehr gerne und finden es samstags am schönsten, am Abend mit Freunden zu essen oder auch gemütlich zu zweit. Die geräumige Küche mit Ausblick und der einladend grosse Holztisch lassen auch mal ein grösseres Gelage zu.

«In der Stadt kann man seine Freizeit optimieren», erklärt Gabriele Sepulcri, «mit unseren unregelmässigen Arbeitszeiten ist das ein Gewinn. Alles ist nah und man hat so seine Routen». Am schönsten findet er, Leute zu treffen und spontan zu einem Teller Pasta einzuladen. «Das ist Lebensqualität! Und wer hat schon vier Bäckereien im

**«Ein paar Häuser weiter, ein paar Treppen hoch und wir sind bei Freunden. Wir haben hier unser Beziehungsnetz».**

Umkreis von ein paar Metern?» Alles spricht für die Stadt. Aufs Land gehen die beiden zum Wandern, aber zum Leben brauchen sie das städtische

Ambiente, die Leute, die kurzen Wege. Wenn Gabriele Sepulcri mit seinen Berufskollegen vom Land abmachen will, geht nichts ohne Terminkalender. Auch Nicole Arnold geniesst es, in der Stadt zu wohnen, Freunde und Bekannte in unmittelbarer Nähe zu haben: «Ein paar Häuser weiter, ein paar Treppen hoch und wir sind bei Freunden. Wir haben hier unser Beziehungsnetz», erzählt die Heilpädagogin, die beruflich in der Jugendpsychiatrie in Kriens tätig ist.

Dass sie beide überzeugte Stadtmenschen sind, ist inzwischen klar. Doch was hat sie so spontan an der Himmelrich-Wohnung begeistert. Die Antwort von Nicole Arnold kommt prompt: «Zwei Badezimmer, grosser Wohnraum, Balkon und die Küche». Und von der Lage her war es für Nicole der äusserste Radius. Weiter hinaus aus dem Zentrum wäre sie nicht gezogen. Nicole Arnold findet auch, dass auf dieser Stadtseite eine ganz andere Stimmung sei als am anderen Ufer der Reuss, wo sie früher einmal gewohnt hat. Wir reden über die Veränderungen in der Stadt. «Der Wandel ist nicht aufzuhalten», meint Gabriele Sepulcri zum Beispiel auch mit Blick auf die Rössli-matt, wo er früher bei Filippini die Lehre als Feinmechaniker gemacht hat. Gar nicht einverstanden



*Viel Übereinstimmung in der Gestaltung des Wohnens; Gabriele Sepulcri und Nicole Arnold.*

ist er auch mit der Auslagerung der Kultur in den «Südpol» und bedauert insbesondere auch den Wegzug der BOA.

Nicole und Gabriele geniessen ihre Wohnung. Sie sind gerne daheim. Für sie ist Wohnen auch Sein. Sie leben ohne Vorhänge und es stört sie auch nicht, wenn jemand in die Wohnung sieht. «Was ist schon dabei, wenn jemand sieht, dass ich auf dem Sofa beim Lesen eingeschlafen bin», lacht Gabriele Sepulcri.

Und Blicke über die Balkone hinweg schaffen manchmal überraschende Kontakte unter Nachbarn. Nicole Arnold erzählt, dass die Frau, der sie jetzt gerade vom Balkon aus zuwinkt, auf dem Markt im Helvetiagärtli die besten Frühlingssrollen verkaufe. Es ist die abl-Bewohnerin Anh Tuyet Thi Le Bucheli, welche verschiedene vietnamesische Spezialitäten herstellt und auch im Catering anbietet (Anh Tuyet's). Zufällig habe sie ihr beim Zubereiten ihrer Köstlichkeiten auf dem Balkon zugeschaut und sie dann auf dem Markt wieder erkannt. Sonst haben sie im Haus nicht so viel Kontakt. «Kontakte müssen sich spontan ergeben», meint Gabriele Sepulcri und erzählt dabei ein paar interessante Begegnungen beim Zügeln. Kürzlich hat Nicole Arnold ihre Nachbarn über ein bevorstehendes Fest in der Wohnung informiert und sie auch auf ein Glas eingeladen. So spontan

waren die Nachbarn nicht; aber es hat sich auch niemand über das Fest beschwert. Neugierig sind die HausbewohnerInnen schon, wie es sich in den neuen Wohnungen unter dem Dach lebt. Und da kommt es zwischendurch auch mal zu einer spontanen Wohnungsbesichtigung.

Nach dem Besuch ist klar, dass es sich hier gut leben lässt. Nicole Arnold schwärmt über die Morgenstimmung mit Blick auf die Rigi, vom Morgenrot, dass sie immer wieder in den Bann ziehe oder vom Blick aus dem Dachfenster in den Sternenhimmel von der Badewanne aus. Es ist eine spezielle Wohnung mit viel Charme und einem besonderen Winkel, der den BewohnerInnen einen zusätzlichen Raum als Garderobe und mit viel Stauraum beschert. Beneidenswert. ■

#### **WohnSinn-Serie**

In loser Folge gibt das magazin Einblick in die verschiedenen Wohnwelten bei der abl. Wer hat Interesse, seine Tür für ein persönliches Wohnportrait zu öffnen und über den persönlichen WohnSinn zu diskutieren? Wir freuen uns über alle Einladungen! Bitte melden Sie sich bei Marlise Egger Andermatt, Tel. 062 791 07 07 oder per Mail [mea.kommunikation@bluewin.ch](mailto:mea.kommunikation@bluewin.ch).

Herzlichen Dank!

Fotos Jean-Pierre Grüter

## ZUKUNFTSKONFERENZ AM 21. JUNI 2008

**Willkommen in der Zukunft! Sie sind herzlich eingeladen, über die Zukunft der abl zu diskutieren und Ihre Vorstellungen einzubringen. Der Tag der Sonnenwende – der 21. Juni 2008 – steht im Zeichen des Dialogs. Vorstand und Geschäftsstelle sind interessiert an Ihrer Meinung zur zukünftigen Entwicklung und Positionierung der Genossenschaft.**

**mea.** Die abl hat sich in den letzten Jahren enorm bewegt. Zahlreiche wichtige und weichenstellende Projekte sind abgeschlossen – ebensolche stehen an. Das betrifft sowohl bauliche Massnahmen, aber auch die Identität der abl als solche. Die abl will sich deshalb, zusammen mit den Genossenschaftern und Genossenschafterinnen und mit anderen betroffenen und interessierten Kreisen, Zeit nehmen für eine Standortbestimmung. Gemeinsam soll geklärt werden, welcher Vision sich die abl verpflichtet und welche Rolle darin die einzelnen Akteure haben.

Der Vorstand wird seine Zukunftsvorstellungen, seine Strategie und operativen Schwerpunkte darlegen und offen Grundsatzfragen thematisieren. In einer kritischen Reflexion und mit einem gemeinsamen Blick in die Zukunft sollen die wichtigsten Handlungsfelder formuliert werden.

Gefragt sind in diesem Beteiligungsprozess u.a. Aussagen zum künftigen Engagement der Mitglieder, zur Identitätsstärkung der abl, zur sozialen Rolle der abl im gesellschaftlichen Leben und zur Wohnraumpolitik für neue Wohnformen und bedürfnisgerechte Angebote.

Die Vorbereitung der Zukunftskonferenz läuft bereits. Im April wird eine Spurguppe eingeladen, um Zielsetzung und Vorgehen zu besprechen und durch persönliche Kontakte eine möglichst repräsentative Beteiligung an der Zukunftskonferenz zu erreichen. Mitglieder aus verschiedenen Altersgruppen und Siedlungen, MieterInnen und Nicht-MieterInnen, SchweizerInnen und AusländerInnen sollen in diesem Prozess mitmachen und ihre Sicht einbringen.

Es sind alle Mitglieder der abl herzlich eingeladen, an dieser strukturierten Zukunftskonferenz teilzunehmen. Beachten Sie bitte diesen bereits im Januar angekündigten neuen Termin vom 21. Juni 2008. Die Zukunftskonferenz dauert von 8.30 Uhr (Kaffee und Gipfeli ab 8 Uhr) bis 17 Uhr mit Mittagsverpflegung und einem Apéro riche zum Abschluss ab 17 Uhr. Wir werden Sie auf dem Laufenden halten und Ihnen den Ort der Veranstaltung bekannt geben.

Interessierte können sich jetzt schon anmelden unter [info@abl.ch](mailto:info@abl.ch) oder telefonisch auf der Geschäftsstelle 041 227 29 29.

15

## AUSSERGEWÖHNLICHES AUS TRIBSCHENSTADT

**rr.** Im abl-Bau an der Bürgenstrasse 22 in Tribtschenstadt wird kreativ gearbeitet. Christoph Schürpf und Jörg Grüniger haben im Atelier «shape» ein Werk gestaltet, das noch bis zum 5. April in der Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) in Luzern ausgestellt ist. Ein aussergewöhnliches Buch für eine aussergewöhnliche Frau, schrieb die ZHB in der Einladung zur Vernissage. Gemeint ist damit Warda Bleser-Bircher, 1905 geboren, 2006 gestorben. Von Wissensdurst und Neugier getrieben, erkundet Warda Bleser-Bircher die Welt und ihre Menschen und wird dadurch eine an Erfahrung reiche Frau. Geboren in Kairo, aufgewachsen in Ägypten und in der Schweiz, promovierte sie schliesslich als zweite Frau in der Schweiz in Geologie.

Was an der Bürgenstrasse geschaffen wurde, ist nicht eigentlich ein Buch, sondern eine Art

Medienbox zur Lebensgeschichte dieser mutigen Pionierin, mit sieben Broschüren, 30 Bild- und Texttafeln, eine CD und ein Booklet. Die Geschichten dieser aussergewöhnlichen Frau liessen sich nicht einfach zwischen zwei Buchdeckel klemmen, sagte Fabian Schmid von squid, Mitgestalter des Werkes, an der Vernissage in der ZHB. Jörg Grüniger und Christof Schürpf vom Atelier shape hätten einen Weg gefunden, der dem Leben von Warda Bleser gerecht werde. Für das Werk ist einer der begehrtesten deutschen Preise für Design und Gestaltung – der RED DOT AWARD für Kommunikationsdesign des Designzentrums Essen – an shape verliehen worden.

*Ausstellung in der Zentral- und Hochschulbibliothek Luzern bis 5. April 2008.*

[www.zhbluzern.ch](http://www.zhbluzern.ch); [www.shape.to](http://www.shape.to)

## PER 1. APRIL 2008

- 1 4.5-ZIMMERWOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 40, EBIKON  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'162.– (mit Vergünstigung) bis max.  
CHF 1'634.– (ohne Vergünstigung) plus CHF 215.– NK (inkl. Lift)  
(max. 5 Jahre subventioniert; bitte letzte def. Veranlagungs-  
verfügung beilegen)

## PER 1. MAI 2008

- 2 2.5-ZIMMERWOHNUNG** – MAIHOFHALDE 34  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'053.– plus CHF 186.– NK

## PER 1. JUNI 2008

- 3 MANSARDE** – MAIHOFHALDE 16  
2. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 21 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 296.– plus CHF 85.– NK  
(ohne Küche, ohne Bad / WC und Kochnische vorhanden)
- 4 2-ZIMMERWOHNUNG** – TÖDISTRASSE 17  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 518.– plus CHF 142.– NK (inkl. Lift)  
(ab ca. 2012 etappenweise vollumfängliche Sanierung)
- 5 3-ZIMMERWOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 4  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 715.– plus CHF 166.– NK (inkl. Lift)  
(im 2008/2009 neue Küche inkl. Fassadensanierung;  
Mietzinserhöhung ca. CHF 210.–)
- 6 3-ZIMMERWOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 6  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 726.– plus CHF 166.– NK (inkl. Lift)  
(im 2008/2009 neue Küche inkl. Fassadensanierung;  
Mietzinserhöhung ca. CHF 210.–)
- 7 3-ZIMMERWOHNUNG** – GEBENEGGWEG 10  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 896.– plus CHF 145.– NK
- 8 3.5-ZIMMERWOHNUNG** – ANNA-NEUMANN-GASSE 8  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'380.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
- 9 4-ZIMMERWOHNUNG** – TÖDISTRASSE 17  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 968.– plus CHF 204.– NK (inkl. Lift)  
(ab ca. 2012 etappenweise vollumfängliche Sanierung)
- 10 4-ZIMMERWOHNUNG** – BÖSHÜSLIWEG 6  
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 85 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'226.– plus CHF 150.– NK
- 11 4.5-ZIMMERWOHNUNG** – ANNA-NEUMANN-GASSE 6  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'745.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)

PER 1. JULI 2008

- 12 3-ZIMMERWOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 3  
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 713.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis ca. 28.02.2009)
- 13 3-ZIMMERWOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 5  
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 68 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 784.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis ca. 28.02.2009)
- 14 3-ZIMMERWOHNUNG** – BÖSHÜSLIWEG 6  
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'069.– plus CHF 115.– NK
- 15 3.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – MÖNCHWEG 8  
3. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'650.– plus CHF 170.– NK
- 16 4-ZIMMERWOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 3  
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 874.– plus CHF 184.– NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis 28.2.2009)
- 17 4-ZIMMERWOHNUNG** – BREITENLACHENSTRASSE 17  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 913.– plus CHF 150.– NK
- 18 4-ZIMMERWOHNUNG** – GEBENEGGWEG 16A  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 99 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'516.– plus CHF 199.– NK
- 19 4.5-ZIMMERWOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 24  
Parterre, Netto-Wohnfläche ca. 101 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'309.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)  
(im 2009/2010; Sanierung Bad, Türen und Treppenhaus)

17

**Diverse 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen** –  
GRÜNAURING 12, LITTAU  
Bitte melden Sie sich für einen unverbindlichen Besichtigungstermin bei unserer Geschäftsstelle.

PER SOFORT

## BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 26. März 2008**, 16.30 Uhr, 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!

## DARLEHENSKASSE

**Langfristige** Darlehen werden bis zum **14. April 2008** zu folgenden Konditionen verzinst:

Ab dem **15. April 2008** beträgt der Zinssatz für **langfristige** Darlehen:

<b>Laufzeit</b>	<b>Zinssatz</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Zinssatz</b>
2 Jahre	3.000 %	2 Jahre	2.750 %
3 Jahre	3.000 %	3 Jahre	2.750 %
4 Jahre	3.250 %	4 Jahre	3.000 %
5 Jahre	3.250 %	5 Jahre	3.000 %
6 Jahre	3.375 %	6 Jahre	3.125 %
7 Jahre	3.500 %	7 Jahre	3.250 %
8 Jahre	3.625 %	8 Jahre	3.375 %

**Kurzfristige** Anlagen werden zu 1.25 Prozent verzinst.

## AGENDA

### SENIOREN

**Mittwoch, 9.4.2008, 13.30 Uhr**

Treffpunkt: Bahnhofplatz Torbogen  
Abfahrt um 13.50 Uhr mit Postauto

**WANDERN**

Leitung: Sophie Marty  
Eigenthal

**Montag, 14.4.2008, 14.00 Uhr**

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

**JASSEN**

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

**Dienstag, 15.4.2008, 14.00 Uhr**

abl-Kegelbahn, Weinberglstr. 20a

**KEGELN**

Leitung: Anton Glaser, Walter Muff

## FAMILIÄRES

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

**Rudolf Frick**, Claridenstrasse 3, im 87. Lebensjahr

**Josef Emmenegger**, Heimatweg 3, im 81. Lebensjahr

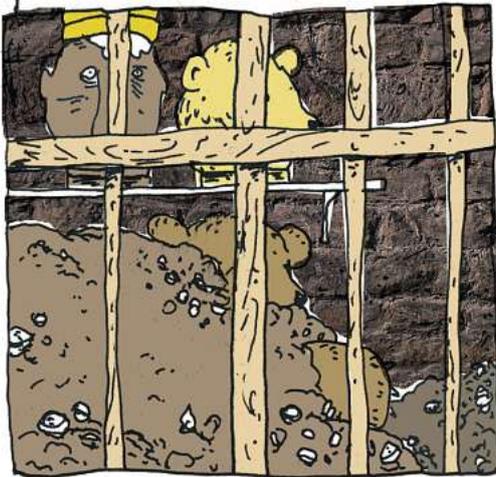
**Martha Bachmann**, Böshüsliweg 6, im 93. Lebensjahr

**Bernhard Durrer**, Claridenstrasse 1, im 85. Lebensjahr

**Adolf Keiser**, Maihofmatte 14, im 71. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

Achtung: Die Unruhe durch den schnellen Frühjahrskalender 2008 ist noch nicht ganz ausgestanden.



Gut möglich, dass sich die friedlich-schlammrige Stimmung im Keller vor Monatsende krass verändert.



Letztes Bild:  
Aus Jugendschutz-  
gründen von der  
Zensur gestrichen!

AZB  
6000 Luzern 4

Nr. 03 / 2008  
Adressberichtigung melden

# abl<sup>®</sup> magazin

## IMPRESSUM

### Redaktion

Marlise Egger Andermatt / mea  
**Redaktionelle Beiträge 03/08**  
Marlise Egger Andermatt / mea  
René Regenass / rr

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Print AG, Luzern

### Auflage

6400 Exemplare

### abl

**Claridenstrasse 1  
6000 Luzern 4**

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 09.00 – 12.00  
13.30 – 16.30  
Do + Fr geschlossen

### Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: [beratungsstelle@abl.ch](mailto:beratungsstelle@abl.ch)  
Neuweg 23, 6003 Luzern  
Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Mix

Produktgruppe aus vorbildlich bewirtschafteten  
Wäldern und anderen kontrollierten Herkünften  
[www.fsc.org](http://www.fsc.org) Zert.-Nr. SQ5-COC-100038  
© 1996 Forest Stewardship Council

Das nächste abl magazin erscheint am 15. April 2008  
Redaktionsschluss: 3. April 2008