



Feuriger Monatsbeginn – August!

IN DIESER AUSGABE

Ausserordentliche GV	2	Wohnungsmarkt	15
Erneuerungsprojekt Himmelrich 1	3	Varia	18
Weitgereiste Malerin	10	Peking 2008	19
Der Obergengenossenschafter	12		



IN EIGENER SACHE – AUSSERORDENTLICH AUSSERORDENTLICHES

Bruno Koch, Geschäftsleiter abl

Ein geflügeltes Sprichwort sagt: Erstens kommt es anders und zweitens als man denkt. Die letzten Wochen und Monate waren geprägt durch die intensive Planung der beiden Erneuerungsprojekte Himmelrich 1 und oberes Weinberggli sowie dem Neubauprojekt Weinberggli. Ziel war, über diese drei Projekte an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22. September 2008 zu informieren und die Anträge anschliessend zur Urabstimmung den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern vorzulegen. Die Faktoren Zeit und Geld haben dies leider verhindert, einzig das Erneuerungsprojekt Himmelrich 1 konnte zeitgerecht auf- und vorbereitet werden. Aber, und zweites geflügeltes Sprichwort: Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!

OFFIZIELLE EINLADUNG ZUR AUSSERORDENTLICHEN GENERALVERSAMMLUNG

Montag, 22. September 2008, 19.30 Uhr, Paulusheim, Moosmattstrasse 4, 6005 Luzern

Traktandenliste:

1. Begrüssung
2. Orientierung über das Erneuerungsprojekt Himmelrich 1 im Gesamtbetrag von CHF 38'900'000
3. Diverses

Art. 22. b) der abl-Statuten sagt, dass die Urabstimmung mittels schriftlicher Stimmabgabe obligatorisch ist für die Genehmigung von Bauvorhaben, deren Investitionsvolumen 10% des Anlagevermögens der abl übersteigt. Die Mitglieder müssen vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlage orientiert werden.

Über das Erneuerungsprojekt Himmelrich 1 wird an der Generalversammlung also nicht abgestimmt werden können.

Fotos Titelseite und diese Seite Bruno Koch

GESAMTERNEUERUNG HIMMELRICH 1 – EIN «HALLELUJA» FÜR IRDISCHE WOHNQUALITÄT

Marlise Egger Andermatt

Die abl investiert in die Zukunft und setzt die Gesamterneuerung der historischen Siedlung Himmelrich fort. Mit der Siedlung Himmelrich 1 soll die älteste Häuserzeile der abl aus den Jahren 1925/1926 – ein Baudenkmal von historischer Bedeutung – mit grösster Sorgfalt saniert und mit elf Dachwohnungen ergänzt werden. An der ausserordentlichen GV vom 22. September wird im Detail über das Projekt informiert. Anschliessend können Sie an der schriftlichen Urabstimmung über das Sanierungsprojekt Himmelrich 1 entscheiden.

3

Nahtlos soll mit der umfassenden Sanierung der Siedlung Himmelrich 1 die Erneuerung im Quartier weiter gehen. Die abl schlägt ihren Genossenschafterinnen und Genossenschaftern die Sanierung der ältesten Siedlung in vier Etappen in den nächsten vier Jahren vor. Im Detail wird das Projekt an der ausserordentlichen GV vom 22. September 2008 vorgestellt. Inzwischen liegt der Kostenvoranschlag vor. Die Investitionskosten belaufen sich für die Sanierung der elf Häuser auf insgesamt rund 38.9 Mio Franken. Mit eingerechnet sind darin auch die elf neuen Dachwohnungen, die 6.34 Mio Franken kosten. Auch die abl bekommt die Baukosten-Teuerung (Materialien usw.) zu spüren, die sich bei den aktuellen Sanierungsprojekten niederschlägt.

Die Erneuerung ist notwendig, um die historische Bausubstanz zu erhalten und mit zeitgemässer Infrastruktur zukunftstauglich zu machen. Neben der Renovation der Oberflächen müssen die technischen Einrichtungen saniert werden. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle wird wo möglich gezielt verbessert. Das ganze Dach, die Kellerdecke und Teile der Fassade werden optimal isoliert. Zusätzlicher Wärmeschutz und Schalldämmung gegen den Aussenlärm (Bahngeleise/Strasse) wird mit der Dreifachverglasung der Fenster erreicht. Als weitere Energiesparmassnahme und auch als Schutz gegen den Lärm wird die ganze Siedlung zur Komfortsteigerung mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet.

Neue Wohnqualität in alten Mauern

Das Projekt «halleluja» der gzp Architekten Luzern überzeugt mit einer grossen Sensibilität in Bezug auf die Geschichte des Himmelrichs und führt die nach den Plänen des Luzerner Archi-

itekten Otto Schärli sen. erbaute Siedlung mit einem gekonnten architektonischen Konzept in die Zukunft. Der Leitgedanke ist der respektvolle und sorgsame Umgang mit der historischen Bausubstanz bis in die Grundrisse. Die Bauten gelten als bedeutende Zeugen der Stadtentwicklung in der Neustadt.

Das Projekt wurde seit dem Studienauftrag sorgfältig weiterbearbeitet und der Wohnungsmix in den bestehenden Grundrissen optimiert. Das Konzept orientiert sich an der architektonischen Qualität und greift nur mit gezielten, massvollen Veränderungen in die bestehende Baustruktur ein. So bleibt der Charakter der typischen und architektonisch wertvollen Fassade erhalten. Auf neue Balkonbauten im Innenhof wurde mit Rücksicht auf das Erscheinungsbild des Ensembles verzichtet, zumal Lage und Besonnung nicht für Balkone sprechen. Die bestehenden Balkone werden vergrössert.

Die wichtigsten Eingriffe sind die Dachwohnungen in allen Dachgeschossen sowie der Einbau von bisher fehlenden Liften in den Häusern Neuweg 19–23 und Bleicherstrasse 21. In den bisherigen Estrichräumen und Waschküchen unter dem Dach entstehen grosszügige 4 1/2- und 5 1/2-Zimmer-Dachwohnungen. Die neu eingebauten Lifte erschliessen die Wohnungen rollstuhlgängig. Aus Kostengründen wurde auf eine Anpassung der bestehenden Lifte in den übrigen Häusern verzichtet, die jeweils nur auf die Zwischengestosse führen.

Grosszügige Dachwohnungen mit Aussicht

Die Dachwohnungen sind interessant konzipiert und mit Wohnflächen von 130 bis 164 m² grosszügig bemessen. Vier 4 1/2-Zimmer-Wohnungen und



Schnitt Bleicherstrasse 17 / Hoffassade Neuweg

sieben 5 1/2-Zimmer-Wohnungen werden in die Dachlandschaft eingebaut, ohne deren Typologie zu verändern. Die Dachbewohnenden profitieren von den grossflächigen, bestehenden Dachterrassen, die über eine wohnungsinterne Treppe erreichbar sind, welche auch die zusätzlich nutzbaren Galerien im Dachgiebel erschliessen. Neben den grossen Fenstern bringen die Glasfronten der Dachterrassen zusätzliches Licht in die Wohnungen. Das Angebot der Dachwohnungen an dieser Lage ist gefragt, wie die Erfahrungen aus dem Himmelrich 2 zeigen. Das unkonventionelle Wohnen unter dem Dach spricht eine Zielgruppe an, die bereit ist, für den gehobenen Standard auch einen entsprechenden Mietzins zu bezahlen.

Neues Wohngefühl

Auch die übrigen Wohnungen werden nach dem Umbau ein neues Wohngefühl vermitteln. Ein besonderes Wohnen wird in den insgesamt vier Maisonette-Wohnungen am Neuweg 19 und 21 zu erleben sein, die im Zuge der neuen Lifteinbauten aus zwei übereinander liegenden Wohnungen entstehen. In der ersten Etage werden zwei 2 1/2-Zimmer-Wohnungen den vielfältigen Wohnungsmix abrunden. Im Parterre werden als Ersatz für die wegfallenden Räume vom Dach-

geschoss pro Haus je eine 3-Zimmer-Wohnung aufgehoben und in eine Waschküche mit zwei Trockenräumen umfunktioniert. Zusätzlich entstehen auf dieser Etage in den Häusern mit den bestehenden Liften insgesamt sieben Studios/Büros mit einer Nutzfläche von je rund 29 m².

In den Häusern mit den bestehenden Liftanlagen bleibt die Einteilung der Wohnungen in den oberen Etagen unverändert. Die Wohnungen gewinnen aber mit einer geschickten Umgestaltung an Wohnqualität. Offener und heller werden sich die umgebauten Wohnungen präsentieren, wenn die Mieterinnen und Mieter zurück kehren. Die Wand zwischen Wohnbereich und Küche fällt weg und ein Teil des Korridors wird zur Nutzfläche geschlagen, so dass eine neue, grosszügigere Wohnsituation entsteht. Kochen, Essen, Wohnen gehen nahtlos ineinander über. Neue, funktionale und schöne Küchen erhöhen die Wohnqualität zusätzlich und machen nicht nur das Kochen, sondern auch das Wohnen attraktiver. Beibehalten werden die Loggien in den Küchen. Auch die Bäder werden rundum erneuert.

Die Sanierung bringt einen grossen Mehrwert und macht die ältesten Wohnungen der abl im historischen Ensemble langfristig zukunftstauglich. ■

ETAPPIERUNG

KOSTEN

Die Gesamterneuerung Himmelrich 1 wird auf vier Etappen aufgeteilt und soll bis 2012 realisiert sein.

1. Etappe: Neuweg 9, 11, 13 ➔ 2009
 2. Etappe: Neuweg 15, 17
 und Bleicherstrasse 21 ➔ 2010
 3. Etappe: Bleicherstrasse 19, 17
 und Neuweg 23 ➔ 2010/2011
 4. Etappe: Neuweg 21 und 19 ➔ 2011/2012

WOHNUNGSMIX

1-Zimmer-Wohnung (Studio)	7
2 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnung	2
3-Zimmer-Wohnung	54
3 ¹ / ₂ -Zimmer-Wohnung	21
4-Zimmer-Wohnung	35
4 ¹ / ₂ -Zimme-Maisonette-Wohnung	4
4 ¹ / ₂ -Zimmer-Dachwohnung	4
5 ¹ / ₂ -Zimmer-Dachwohnung	7
Total	134

Umbau und Sanierung Himmelrich 1

11 Liegenschaften Neuweg 9–23;
 Bleicherstrasse 17–21

Erneuerungskosten	30'060'000
11 Dachwohnungen	6'340'000
Umgebung/Veloparkplätze	900'000
Baunebenkosten	1'600'000

Anlagekosten total

38'900'000

Detaillierte Informationen zum Projekt erwarten Sie an der a.o. Generalversammlung am 22. September 2008, zu welcher Sie herzlich eingeladen sind. Unter der Rubrik «Plattform» nimmt Bruno Koch zu einem Antrag und den Fragen von Philipp Bühler, Mieter im Himmelrich 1, im Vorfeld der GV Stellung (ab nächster Seite).

INFO

Weinbergli-Projekt verschoben

mea. Ursprünglich war geplant, die Erneuerung und den Neubau Weinbergli zusammen mit dem Projekt Himmelrich 1 zur Abstimmung zu bringen. Die detaillierte Kostenberechnung zeigt nun, dass eine parallele Lancierung der beiden Projekte Himmelrich 1 und Weinbergli den Rahmen sprengen würde, müssen doch 40 Prozent der Kosten für die Sanierungsprojekte aus dem Unterhaltsbudget finanziert werden.

Bisher ging der Vorstand davon aus, dass die Sanierung der bestehenden Bauten im Weinbergli nach Erstellen des Neubaus ab 2011 erfolgen sollte. Die Detailplanung in Bezug auf die Grundrissgestaltung ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Abklärungen sind notwendig. Das Umbauprojekt wird im Hinblick auf mögliche Optimierungen und Einsparungen überprüft und auf den Finanzplan der nächsten Jahre abgestimmt.

Auch beim Neubau-Projekt Weinbergli sind offene Fragen zu klären. Insbesondere stellt die aufwändige Bauweise an Hanglage höchste Anforderungen an die Planung und an eine genaue Kostenberechnung. Der Kostenvoranschlag liegt zum jetzigen Zeitpunkt über dem vorgesehenen Investitionsvolumen. Sorgfältig soll nun geprüft werden, wo Einsparungen möglich sind, ohne die Qualität des Neubaus zu schmälern. Grundsätzlich wird am Gesamtkonzept gemäss dem erst-

rangierten Wettbewerbsprojekt «Bartning» der Luzerner Architekten Bosshard & Luchsinger festgehalten, das eine sorgfältige Sanierung der bestehenden Bausubstanz vorschlägt und den städtebaulich markanten Neubau von über 100m Länge in die Typologie der Zeilenbauten in das Quartierensemble einfügt. An prächtiger Lage mit Aussicht sollen 30 Wohnungen und sieben Ateliers zum Wohnen und Arbeiten entstehen. Das Projekt soll so rasch wie möglich realisiert werden.

Die sorgfältige Analyse für die abschliessende Projektoptimierung wird einige Monate beanspruchen. Das Weinbergli-Projekt ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abstimmungsreif und wird an der a.o. Generalversammlung vom 22. September 2008 nicht traktandiert. Die GV konzentriert sich auf das vorliegende Erneuerungsprojekt Himmelrich 1. Die auf 19. August 2008 angekündigte Information zum Umbauprojekt Weinbergli findet nicht statt; die betroffenen Mieterinnen und Mieter wurden informiert.

Das weitere Vorgehen und der Zeitplan für die Erneuerung der Siedlung im oberen Weinbergli werden im Rahmen des Vorstands-Seminars im November 2008 festgelegt.

ERNEUERUNG HIMMELRICH 1

ANTRAG UND FRAGEN VON PHILIPP BÜHLER, MIETER IM HIMMELRICH 1

Sehr geehrte Genossenschafter, sehr geehrter Vorstand

Wir gelangen betreffend der geplanten Renovation der Liegenschaft Himmelrich 1 an Sie. Wie auch Ihnen liegen uns die Wohnungen und das Wohl deren Bewohner am Herzen.

Ich lebe mit meiner Familie schon seit 1986 in einer abl-Wohnung und schätze die genossenschaftlichen Vorzüge sehr.

Meine Frau ist Japanerin und wir haben 2 Töchter und 1 Sohn. Sie wurde immer sehr wohlwollend und freundlich im Quartier aufgenommen. Ich arbeite als Koch in der Altstadt und bin um den kurzen Arbeitsweg sehr froh.

Anfangs hatten wir die Wohnung in der Bleicherstr. 6, dann zogen wir an den Neuweg 9.

Die tolle Lage, der kinderfreundliche Innenhof (auch die Erwachsenen brauchen ihn für das eine oder andere Festchen) sind einzigartig.

Die tollen Dachterrassen mit Sicht auf Stadt und Berge zeichnen dieses Quartier ebenfalls aus.

Sie sind für das soziale Leben bedeutend. Man trifft sich dort zum Plaudern, beim Grillieren, zu Geburtstagspartys, beim Seenachtsfest, Feuerwerk usw.

Auch die vielen kleinen Blumengärten im Hof und um die Häuser machen das Quartier schöner.

Dass die abl innovativ ist, zeigt sie auch mit dem Bericht über die Warmwassergewinnung (ABL-Blatt Juni 08) und der Erstellung von neuen Wohnungen im Tribschen und den Gästewohnungen.

Bei uns steht die Sanierung im Himmelrich 1 im Jahr 2009 vor der Tür. Aus diesem Grund habe ich den Ihnen vorliegenden Beitrag verfasst.

1925 wurden diese Wohnungen erstellt.

Vor dem Bau der ersten Wohnungen im Jahr 1925 wurde bei den Mietinteressenten eine Umfrage über die Wohnlage, die Grösse und deren Ausstattung gemacht.

111 Genossenschafter nahmen teil.

90 wollten im Obergrund/Moosmatt wohnen (Stadtkern),

103 waren mit einem Bad/WC zufrieden.

109 wollten eine 3- oder 4-Zimmer-Wohnung (2 Personen eine 2-Zi.-Wgh.)

Auch in der heutigen Zeit wäre eine solche Umfrage bei den Genossenschaftern wichtig!

Himmelrich 2 steht vor der Vollendung der Gesamtrenovation. Alle Wohnungen sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Wie wir wissen ist diese Renovationen dringend nötig.

Unnötig fand ich dort die vorgängigen Küchensanierungen, was die Mieten dort sicher verteuerte.

Das gleiche geschieht jetzt im Himmelrich 1, wo die Küchen auch noch keine 10 Jahre alt sind!

Auch aus diesem Grund müsste man mit der Renovation im Himmelrich 1 zuwarten!

Eine weitere Frage die sich mir stellt ist, ob vor den grossen Renovationen abgeklärt wurde, welche Bedürfnisse an die heutigen Wohnungen seitens der Mieter da sind?

Sind es hauptsächlich 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen oder wären 2 Zimmer heute oder in Zukunft eher gefragt?

Reicht ein WC mit Dusche oder muss es ein Bad haben?

Könnten wir bei Himmelrich 1 auch die Dächer für die Warmwasseraufbereitung brauchen? Was sicher zu tieferen Nebenkosten führen würde.

Ist eine Fremdbelüftung notwendig oder reicht die Schallisolierung der Fenster und Fassaden, die von Bund und SBB subventioniert werden?

Durch die Unterschriften, die ich im Himmelrich 1 gesammelt habe, bekam ich eine andere Ansicht betreffend der bevorstehenden Sanierung im Himmelrich 1.

81 Personen von 130 haben daran teilgenommen.

40 sind ältere Mieter, die auf die Stadt, das Einkaufen in der Nähe, die ihnen vertrauten Ärzte, den öffentlichen Verkehr und günstiges Wohnen angewiesen sind.

Für sie kämen auch kleinere Wohnungen 2-2 1/2 Zimmer in Frage, wie auch für die 18 jüngeren Bewohner hier in der Siedlung. Die 23 Familien brauchen eher 4-Zimmer-Wohnungen.

Daraus kann man schliessen, dass ca. 70 % mit kleineren Wohnungen auskommen würden und 30 % 4 Zimmer bräuchten.

Das ist ein weiterer Punkt abzuwarten, um mehr kleinere Wohnungen bei dieser Renovation zu planen?

Ein weiterer Punkt ist, dass gerade für ältere Bewohner, die auf die Vorteile der zentralen Lage der Wohnungen am Neuweg angewiesen sind, ein Ersatz in ähnlicher Preislage kaum zu finden ist.

Weil momentan zu viele Renovationen im Gange sind und all diese nur befristet vermietet werden.

Die für alle Genossenschafter zugänglichen, schönen und nützlichen Dachterrassen werden in teure Wohnungen umgewandelt, die für typische abl-Genossenschafter jenseits aller finanziellen Möglichkeiten sind.

Braucht es sie wirklich?

Weiter stellt sich auch die Frage, ob Lifteinbauten bei den verbleibenden Wohnungen notwendig sind oder ob ein paar Wohnungen ohne Lift sein könnten, damit günstigere Wohnungen angeboten werden könnten?

In der heutigen Zeit sind preiswerte Wohnungen wichtig, wenn die Lebenshaltungskosten stetig steigen. Nur eine Genossenschaft kann der allgemeinen Teuerung etwas Gegensteuer geben.

All diese Entscheidungen und Abklärungen brauchen Zeit!

Aus diesen Gründen beantragen wir eine Fristerstreckung der Renovation von Himmelrich 1 um mindestens 5 Jahre.

Wir wollen damit erreichen, dass ein Optimum bei dieser Sanierung herausgeholt wird, um den Genossenschaftern möglichst zweckmässige, auf die heutigen Wohnbedürfnisse abgestimmte und preisgünstige Wohnungen anbieten zu können.

Wir die Bewohner vom Himmelrich 1 bitten sie bei der Urabstimmung diese obigen Punkte zu beachten und bei der GV am 22.9.2008 zahlreich zu erscheinen.

Bedenken Sie, dass eine spätere wohlüberlegte Renovation mit kleineren Wohnungen im Himmelrich 1 zu einer besseren Wohnqualität und preiswerteren Wohnungen führen kann.

FAMILIENWOHNUNGEN GEGEN DIE ÜBERALTERUNG DER STADT

abl-Geschäftsleiter Bruno Koch nimmt Stellung zum Schreiben von Philipp Bühler

8

Wie Philipp Bühler richtig erwähnt, steht die dringend notwendige Gesamterneuerung der Siedlung Himmelrich 2 vor der Vollendung. Alle Wohnungen wurden in ihren Grundrissen belassen, die 3-Zimmer-Wohnungen sind mit etwa 65 m² und die 4-Zimmer-Wohnungen mit etwa 80 m² für heutige Verhältnisse eher klein. Bereits sind alle erneuerten Wohnungen wieder vermietet, obwohl die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen der letzten Erneuerungsetappe erst ab dem Oktober dieses Jahres beziehen können. Es zeigt sich also, dass der Mix an Wohnungen der Nachfrage unserer Genossenschafterinnen und Genossenschafter entspricht. Und die Mieten sind mit durchschnittlich CHF 1'100 für die 3-Zimmer-Wohnungen und CHF 1'300 für die 4-Zimmer-Wohnungen bestimmt nicht überteuert.

Die nun vor der Erneuerung stehende Siedlung Himmelrich 1 ist in den Jahren 1925/26 erbaut worden und somit die älteste der abl. Die Charakteristik der Wohnungen ist in etwa die gleiche wie im Himmelrich 2 und die Dringlichkeit der Erneuerung dadurch ebenfalls im gleichen Masse gegeben. Philipp Bühler beantragt, die Renovation der Siedlung Himmelrich 1 sei um mindestens fünf Jahre zu verschieben. Wir wollen auf einige Punkte eingehen, welche dieses Verlangen aus seiner Sicht rechtfertigen.

Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter seien anzufragen, wo, wie und in welchen Wohnungen sie zu wohnen wünschen.

Die abl hat heute, im Vergleich zu 1925, ein sehr breites Angebot von Wohnungen an verschiedensten Standorten in der Stadt und der Agglomeration Luzern. Dass nicht alle von einer umfassenden Erneuerung betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner bereit sind, gleich in eine andere Siedlung zu ziehen, ist nachvollziehbar. Allerdings bleiben ja die allermeisten Wohnungen im Himmelrich 1 erhalten und wie unsere Erfahrungen zeigen, ziehen sehr viele Mietende gerne in ihre ursprünglich bewohnte Wohnung zurück.

Oder wechseln in eine bereits sanierte Wohnung, damit sie nicht zwei mal umziehen müssen.

Die Küchen sind erst zehn Jahre alt.

Im abl-Magazin vom April 2007 haben wir ausführlich dargestellt, wieso dieser Entscheid (damals für einen Teil der Wohnungen im Himmelrich 2) richtig ist. Anpassungen im Bereich der Böden und Wände könnten nicht umgesetzt werden, zu viele Kompromisse, komplizierte Abläufe und Zeitverluste wären in Kauf zu nehmen. Kostenmässig würden unter dem Strich letztlich nicht mal Einsparungen resultieren. Peter Bucher, Leiter Bau der abl, hat dazu im Artikel ausgeführt, heute sei nicht der Materialwert einer Küche entscheidend für die Preisgestaltung, sondern die Arbeitsleistung. Die notwendigen Arbeitsstunden für den Aus- und Einbau sowie die Einpassungen würden die Situation sogar noch verteuern. Die noch intakten Küchen werden nicht entsorgt, sondern an Bauteilbörsen oder interessierte Privatpersonen abgegeben, die Nachfrage ist sehr gross. Gegebenenfalls müssen auch einige stärker abgenutzte Küchen mit Kostenfolge entsorgt werden.

Können die Dächer für die Warmwasseraufbereitung genützt werden?

Bei den bestehenden Dächern und der Gestaltung der Dachlandschaft wäre die Platzierung und Leitungsführung äusserst problematisch. Zudem befindet sich unsere Siedlung in der Schutzzone B, in welcher auch bezüglich der Dachgestaltung strenge Vorschriften einzuhalten sind.

Ist die kontrollierte Wohnungsbelüftung notwendig? Sind von SBB und Bund Subventionen zu erwarten?

Wie die Erfahrungen zeigen, empfiehlt sich die kontrollierte Wohnungsbelüftung dann, wenn die Wohnungen durch Isolationen und Fenster quasi «dichtgemacht» werden. Viele Bewohnerinnen und Bewohner sind ganztags abwesend und können ihre Wohnung nicht im erforder-

lichen Mass lüften. Das kann dann dazu führen, dass zu hohe Raumfeuchtigkeit die Wände grau werden lässt. Die kontrollierte Wohnungsbelüftung hilft zudem beim Energiesparen, weil sich die natürliche Lüftung über die Fenster erübrigt. Die geschlossenen Fenster wiederum dämmen den Aussenlärm deutlich und erhöhen so den Wohnkomfort.

Die abl erhält für die Erneuerung weder vom Bund noch von den SBB Subventionen. Letztere werden in der Einfahrt zum Bahnhof Luzern eine Geleiseschmieranlage einbauen, welche das laute Quietschen bei der Durchfahrt der Züge verhindern soll. Bezüglich der Lärmimmissionen seien sonst alle Normen eingehalten – auch was den Strassenlärm betrifft. Subventionen aus dem sog. Klimarappen allerdings werden wir beantragen.

Die Mehrheit der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner kämen mit kleineren Wohnungen aus (2-Zimmer-Wohnungen).

Der Markt für 2-Zimmer-Wohnungen ist sehr begrenzt. Für Haushalte mit zwei Personen sind diese Wohnungen eindeutig zu klein. Auch Einpersonenhaushalte bewohnen gemäss unseren Erfahrungen bevorzugt kleine (60–70 m²) 3-Zimmer-Wohnungen. Müssten zudem die Liegenschaften so umgestaltet werden, dass überhaupt 2-Zimmer-Wohnungen entstünden, würde der Eingriff in die Struktur des Hauses unverhältnismässig und die Erneuerung bedeutend teurer.

Soll die Stadt Luzern nicht völlig überaltern, muss sie auch Familienwohnungen zu vernünftigen Preisen anbieten können. Deshalb ist die abl geradezu verpflichtet, auch grössere Wohnungen in ihrem Portefeuille zu haben. In den Liegenschaften wo Lifte eingebaut werden, werden einige Wohnungen mit grösseren Grundrissen entstehen.

Schöne und nützliche Dachterrassen werden in teure Wohnungen umgebaut.

Die Dachterrassen erfüllen ihren ursprünglichen Zweck – die Wäschetrocknung im Freien –

heute überhaupt nicht mehr. Die Terrassen werden durch die Mieterschaft für Feste oder ähnliches nur ganz selten benutzt. Dachwohnungen tragen zudem einen bedeutenden Teil zur Wertsteigerung der Liegenschaft bei und finanzieren die Infrastrukturkosten des jeweiligen Hauses mit.

Sind Lifteinbauten, wo noch nicht vorhanden, notwendig?

Wenn die ältere Mieterschaft in der Siedlung wohnen bleiben will und soll, ist der Einbau von Liften in doch immerhin sechsstöckige Häuser ein Muss! Denn so können sie in der gewohnten Umgebung verbleiben und das vielseitige Angebot im Neustadtquartier weiterhin nutzen. Diese Lifte halten, im Gegensatz zu den bestehenden, jeweils auf dem Geschoss und machen die Wohnungen sogar rollstuhlgängig.

Bei der Erneuerung der Siedlung Himmelrich 1 steht die Erhaltung der bestehenden Struktur im Vordergrund. Die Wohnungen sollen grossmehrerheitlich preisgünstig sein und der angestammten Mieterschaft den Verbleib in der Siedlung ermöglichen. Die äusserst seriöse Planung dauerte Jahre und wurde immer von externem Fachpersonal begleitet. Die Finanzierung der Sanierung ist gesichert.

Dass einzelne Mietparteien diese Sanierung nicht wünschen, ist verständlich. Veränderungen sind immer auch Eingriffe in persönliche Gewohnheiten und Liebgewonnenes. Die Mietkosten werden höher und beeinträchtigen das bisherige Budget. Wir sind aber überzeugt, und viele gemachte Erfahrungen zeigen dies auch, dass die Mieterschaft nach Beendigung des Umbaus ihre rundum erneuerten Wohnungen und die Annehmlichkeiten der vorgenommenen Verbesserungen nicht mehr missen möchten. ■



DAS STAUNEN ÜBER FRAU MALERIN

Text und Foto René Regenass

Monika Schneider gehört zu den aufgestellten Leuten im abl-Malerteam. Sie freut sich jetzt schon auf den Winter; dann gehts wieder auf Reisen, die Welt zu entdecken.

Sie schätze das handwerkliche Schaffen, sagte Monika Schneider (33) vor rund einem Jahr beim Malertreffpunkt für das abl-Magazin. Wo kommt diese Veranlagung her? Was hat den Impuls gegeben, Malerin zu lernen? «Ich habe schon zu Hause gerne etwas Handfestes gemacht. Vermutlich hat mein Vater dazu beigetragen, der immer etwas zu werken hatte. Wir waren eine Handwerkerfamilie.» Der Vater arbeitete bei der Stadtgärtnerei in Luzern, was vieles erklärt. Trotzdem: die Berufswahl war nicht von allem Anfang an klar. «Zuerst wollte ich Floristin werden, dann erwog ich den Besuch des Kindergärtnerinnen-Seminars», erzählt Monika Schneider. Als sie aber von der grossen Zahl von Mitbewerberinnen erfuhr, gab sie diesen Plan auf und trat für die dreijährige

Lehre in der Malerwerkstatt Erismann AG in Emmen ein. Nach dem Lehrabschluss blieb Monika Schneider noch ein Jahr bei Erismann, dann folgten ein kurzer Versuch in Temporärarbeit und schliesslich sieben Jahre bei der Flavio Bezzola AG in Horw. Die Kinder- und Jugendjahre erlebte Monika Schneider an der Voltastrasse und in einem abl-Haus an der Claridenstrasse. Heute wohnt sie mit ihrem Mann in Horw.

Der anständige Beruf

Seit dem 1. Januar 2006 wirkt Monika Schneider im abl-Malerteam mit. «Ich bin stolz, bei der abl arbeiten zu können», sagte sie im Mai-Magazin 07. Und von diesem Satz rückt sie auch heute keinen Millimeter ab. Zweieinhalb Jahre abl also, ein und

aus in Dutzenden von Wohnungen, leeren und bewohnten. Da gibt es doch besondere Erlebnisse? «Hin und wieder gibt es immer noch Mieter und Mieterinnen, ältere vor allem, die staunen, wenn eine Frau als Malerin auftaucht. Die Arbeit sei doch zu schwer, meinen sie, das viele Tragen zum Beispiel. Ich spürte auch, dass man einer Frau bei dieser Arbeit mehr auf die Finger schaut als einem Mann. Man traut ihr auf Anhieb nicht die gleiche Leistung zu. Aber es gibt auch solche, die sich riesig freuen wenn ich wieder komme.» Etwas überrumpelt fand sich Monika Schneider, als sie ein Liftmonteur fragte, ob sie nicht einen anständigen Beruf lernen wollte... Coiffeuse oder Krankenschwester zum Beispiel. «Der Mann sieht die Frau immer noch in der Helferrolle. Ich hatte nur Bedauern für ihn übrig.»

Ihre Stärken und Schwächen – Monika Schneider versucht sie zu beschreiben. «Ich finde mich korrekt, in der Arbeit und privat, bin flexibel, etwas gutgläubig, humorvoll auch. Das Lachen gehört bei mir einfach dazu. Ich arbeite gern. Nichts anfangen kann ich mit dem Fussball. Das ist einfach unfair, ein ganz grosses Theater. Da wird geschlagen, getreten, am Leibchen gehalten, man wälzt sich mit schmerzverzerrtem Gesicht am Boden und spielt zwei Minuten später weiter, als ob nichts geschehen wäre.» Als ungerrecht und hirnrissig empfindet sie die Millionenzahlungen an Spieler und Trainer, auch jene Millionen, die ein Marcel Ospel ausgeschüttet

bekommt. «Aber ich kann das alles gut wegstecken. Es ist mir zu schade, Energie dagegen aufzuwenden.»

Von Schutzengeln begleitet

Was gibt es für Monika Schneider neben der Arbeit? «Es ist generell die Hausarbeit, die mir zusagt. Ich wohne gern. Nähen, stricken, häkeln, basteln, ich habe immer etwas zu tun.» Mit dem Zuhause allein allerdings wäre es nicht getan. «In den Ferien reisen wir gerne. Ich möchte die Welt sehen, andere Länder kennen lernen.» Das letzte Reiseziel war Kenia. Das nächste ist noch nicht festgelegt. «Wir haben schon viel gesehen.» Und dann reiht sie Land an Land: «Die Schweiz natürlich, Deutschland, Italien, Österreich, England, Griechenland, Spanien, Ägypten, Dominikanische Republik, USA, Marokko, Vietnam, Malaysia, Thailand, Bali. Wir reisen meistens drei, vier Wochen über Weihnachten und Neujahr. Das ist der verdiente Ausgleich für die vielen Überstunden, die wir beide leisten.» Auf den vielen Reisen hätten sie oft ein ganzer Flughafen voller Schutzengel begleitet, erzählt Monika Schneider. «In Ägypten entgingen wir um Minuten einem Bombenanschlag, in Thailand dem Tsunami, in Kenia den Bürgerkriegskrawallen. Wir hatten sagenhaftes Glück.» Jetzt heisse es im Umfeld der Schneiders nur noch, sie sollen frühzeitig bekanntgeben, wohin sie gingen, damit man diese Orte meiden könne. ■



DAS GEMEINWOHL ALS RICHTSCHRUR

René Regenass

Nationalrat Louis Schelbert ist im Juni zum Präsidenten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW) gewählt worden. Im Interview umreisst er seine Vorstellungen zur Idee Genossenschaft.

Sie sind neuer Präsident des SVW, des schweizerischen Dachverbandes der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften. Ist das Umfeld Genossenschaften Neuland für Sie?

Louis Schelbert: Eigentlich nicht. Ich bin schon als Bub Mitglied der abl geworden, weil unser Vater Anteilscheine kaufte. Er wollte damit sicherstellen, dass wir bei Bedarf eine Wohnung erhielten. Diese Vorsorgehandlung wiederholten wir mit unseren Kindern, als meine Frau und ich Nachwuchs bekamen. Ich bin also ein Urgenossenschafter, wir wohnen jedoch nicht in einer abl-Wohnung.

Aber das Thema genossenschaftlicher Wohnungsbau gehört nicht zum aktuellen politischen Wirkungsfeld?

Im Nationalrat schon, als Kommissionsmitglied habe ich mich bei mehreren Gelegenheiten für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt. Früher auch im Grossen Rat und Anfang der achtziger Jahre, als in Luzern eine eigentliche Wohnungsnot herrschte, habe ich mich auch im Grossen Stadtrat für das Thema engagiert, zusammen übrigens mit Ex-abl-Präsident Werner Schnieper in einer städtischen Kommission.

Freuen Sie sich auf die neue Aufgabe im SVW?

Sicher, sehr. Der Wohnungsbau ist politisch von Bedeutung, besonders mit dem genossenschaftlichen Hintergrund. Genossenschaften sind in der Regel gemeinnützige Einrichtungen und damit nicht gewinnorientiert. Es geht also um das Gemeinwohl, das seit jeher Richtschnur für mein politisches Engagement ist.

Der Genossenschaftsgedanke ist heute schwierig zu vermitteln. Die Formel «Gemeinnutz vor Eigennutz» zählt in einem grossen Teil der Bevölkerung wenig. Sie ist fast etwas Nostalgie geworden. Was soll man tun?

Ich sehe das nicht so negativ. Sicher gibt es Leute, die von einer Genossenschaft vor allem eine preisgünstige Wohnung wollen. Von manchen wird man kaum genossenschaftliches Denken und Handeln einfordern können. Es gibt aber immer noch viele Menschen, die bewusst leben. Sie sehen nicht nur ihre eigenen Ansprüche, sondern gestalten ihre nächste Umgebung zusammen mit andern mit. Dieses Wahrnehmen von (Eigen-)Verantwortung können die Genossenschaftsorgane fördern. Für das «Wie» ist allerdings die Grösse einer Genossenschaft mitbestimmend. Bei 8000 Mitgliedern wie bei der abl ist es anders als bei einer kleinen Institution, unter allen Beteiligten etwas Gemeinsames entstehen zu lassen. Als Präsident des SVW bin ich gespannt, weitere Formen des genossenschaftlichen Lebens kennen zu lernen.

Wer sucht heute Genossenschaftswohnungen? Können wir die jüngere Generation damit noch ansprechen?

Preisgünstiger Wohnraum ist immer gesucht, gerade von jungen Leuten. Genossenschaften sind Selbsthilfeorganisationen, prekäre Wohnverhältnisse zwingen die Menschen zum Handeln. Die Probleme artikulierten sich in den letzten Jahren nicht mehr gleich. Das kann sich aber wieder ändern. Es bleibt ein legitimes Interesse, preiswerten und qualitativ trotzdem hochwertigen Wohnraum zu nutzen. Mich hat es für die Breite der Bewegung gefreut, dass die abl mit den Woh-

nungen in TribtschenStadt die Chance genutzt hat, ein anderes Segment an Genossenschaftlern anzusprechen. Auch in TribtschenStadt ist die Wohnqualität im Vergleich zu ähnlich grosszügigen Angeboten günstig.

In den meisten gemeinnützigen Genossenschaften sind Mieterinnen auch Genossenschafter und können dadurch erheblich Einfluss nehmen auf die Geschäftspolitik. Taugt dieses Modell auch für die Zukunft? Kann dies für den SVW-Präsidenten zu einem Thema werden?

Es ist mir ein Anliegen, den Genossenschaftsgedanken weiter zu führen. Es ist weitgehend die Partizipation, welche die Idee Genossenschaft ausmacht. Andererseits finde ich es legitim, wenn Mieter zu ihrer Genossenschaft eher ein distanzierteres Verhältnis haben. Doch die Grundgedanken von Selbsthilfe und Eigenverantwortung bleiben.

Die Wahrnehmung von Verantwortung wird dann in Frage gestellt, wenn Mieter und Mieterinnen notwendige Umbauvorhaben einer Genossenschaft bekämpfen.

Die Demokratie birgt immer ihre Risiken. Es kommt jeweils auch darauf an, wie Genossenschaftsorgane ihre Anliegen und baulichen Vorstellungen vermitteln und wie sie insbesondere die betroffenen Mitglieder in die Planung mit einbeziehen. Die demokratische Mitentscheidung der Genossenschafter und Genossenschafterinnen kann zu besseren Lösungen beitragen.

Auf der Mietzinsebene zeichnen sich Erhöhungen ab, auch bei Baugenossenschaften. In der Stadt Zürich zum Beispiel sind in städtischen Liegenschaften bereits erhebliche Zinserhöhungen angekündigt. Wie läuft die Entwicklung?

Bis jetzt ist die Mietzinsentwicklung an den Hypothekarzins gekoppelt. Wenn die Hypozinse stark ansteigen würden, hätte dies zweifellos auch Einfluss auf die Mieten. Stark eigenkapitalisierte Genossenschaften können dieser Entwicklung einigermaßen gelassen entgegensehen, weil

sie nicht mit Fremdgeld arbeiten und daher die Mietzinse nicht so schnell erhöhen müssen. Baugenossenschaften jedoch, die mit viel Fremdgeld arbeiten, werden nicht um Mietzinserhöhungen herumkommen. Trotzdem bleibt eine Baugenossenschaft ein nicht gewinnorientiertes Unternehmen, das lediglich jene Beträge über höhere Mietzinse zusätzlich einfordert, die an die Geldgeber, meist Banken, weitergegeben werden müssen. Die wirtschaftliche Grosswetterlage ist unsicher, weil wir im Bereich Energie und Lebensmittel eine Teuerung haben. Wenn das so bleibt, könnten die Auswirkungen auf der Mietzinsebene breiter werden.

Welches sind die politisch wichtigen Aufgaben im SVW in naher Zukunft?

Das erste kommende Thema ist die angekündigte Aufgabenüberprüfung auf Bundesebene. Das trifft auch das Bundesamt für Wohnungswesen. Es hat schon verschiedentlich Versuche von rechtsbürgerlichen Kreisen gegeben, diese Dienststelle aufzuheben. Ich befürchte weitere Bemühungen, um diese Amtsstelle zu Fall zu bringen, was jedoch nicht gelingen darf. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein Verfassungsauftrag. Ohne Verfassungsänderung kann das Bundesamt samt seinen Aufgaben nicht aufgehoben werden. Unklar bleibt die Zukunft der Unterstützungsarten. Es gibt die indirekte Hilfe über den Fonds de Roulement; das sind rückzahlbare, zinsgünstige Kredite. Sie scheinen vorderhand gesichert. Die direkten Beiträge dagegen hat der Bundesrat vorläufig aufgehoben. Bei der anstehenden Aufgabenteilung wird man im Parlament nochmals darüber sprechen. Ich meine, diese direkte Hilfe müsste wieder eingesetzt werden. Energetische

Sanierungen zum Beispiel könnten davon profitieren. Das wäre auch vom ökologischen Standpunkt aus sinnvoll.

Wie funktioniert das SVW-Präsidium?

Im Vorstand des SVW sitzen mehrere Sektionen mit starken Genossenschaften, geografisch verteilt auf die ganze Schweiz. Der Präsident nimmt nicht die Rolle eines «Tätschmeisters» wahr; er muss hingegen ausgleichen können zwischen den Interessen der einzelnen Sektionen, respektive Regionen. Diese Arbeitsweise entspricht mir sehr. Ich muss nicht Direktiven geben, sondern im Gespräch eine gemeinsame Linie festzulegen versuchen. Vorteilhaft ist es, dass der Präsident in der Bundesversammlung sitzt und damit den direkten Zugang zu Behörden und Verwaltung gewährleisten kann.

Was verändert sich im persönlichen Arbeitsumfeld durch das neue Amt?

Nach der Wiederwahl in den Nationalrat haben sich für mich die Verpflichtungen in Bern beträchtlich erweitert. Ich bin neu in der Finanzkommission, in der Kommission Wirtschaft und Abgaben und zusätzlich in der NEAT-Aufsichtsdelegation, wo die Grünen nach den Wahlerfolgen einen Sitz beanspruchen konnten. Das alles macht zusammen ein Arbeitspensum von mindestens 70 Prozent als Nationalrat. So wird es unmöglich, die Geschäfte des Luzerner Gewerkschaftsbundes alleine weiterzuführen. Darum stellen wir eine junge Kraft ein, die mich ab September dieses Jahres entlasten wird. Ich behalte jedoch wichtige politische Dossiers. Diese Umorganisation schafft auch Raum und Zeit für das neue SVW-Mandat. ■

PER 1. SEPT. 2008

- 1 **MANSARDE** – MAIHOFHALDE 16
 2. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 21 m²
 monatlicher Mietzins CHF 296.– plus CHF 85.– NK
 (ohne Küche, ohne Bad; mit WC, mit Kochnische)

- 2 **MANSARDE** – MAIHOFHALDE 18
 2. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 21 m²
 monatlicher Mietzins CHF 296.– plus CHF 85.– NK
 (ohne Küche, ohne Bad; mit WC, mit Kochnische)

- 3 **3-ZIMMERWOHNUNG** – KANONENSTRASSE 9
 1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
 monatlicher Mietzins CHF 502.– plus CHF 166.– NK

- 4 **3-ZIMMERWOHNUNG** – MÖNCHWEG 6
 Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'205.– plus CHF 160.– NK

- 5 **3-ZIMMERWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 8
 5. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 62 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'077.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung)

- 6 **3.5-ZIMMERWOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 42, EBIKON
 1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 79 m²
 monatlicher Mietzins CHF 965.– (mit max. Vergünstigung) bis max.
 CHF 1'343.– (ohne Vergünstigung) plus CHF 186.– NK (inkl. Lift)
 (Mietzinssubventionierung möglich, bitte letzte definitive
 Veranlagungsverfügung beilegen)

- 7 **2.5-ZIMMERWOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 25
 4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
 monatlicher Mietzins CHF 640.– plus CHF 156.– NK (inkl. Lift)
 (2009 Sanierung der Gebäudehülle, ca. 2012 Bad-, Küchen- und
 Treppenhaussanierung)

- 8 **2.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – NARZISSENWEG 3
 3. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'495.– plus CHF 140.– NK

- 9 **3-ZIMMERWOHNUNG** – KANONENSTRASSE 7
 3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
 monatlicher Mietzins CHF 570.– plus CHF 166.– NK

- 10 **3-ZIMMERWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 17
 Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 665.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
 (befristeter Mietvertrag bis ca. 30.9.2010)

PER 1. OKTOBER 2008

PER 1. NOVEMBER 2008

PER 1. NOVEMBER 2008

- 11 3-ZIMMERWOHNUNG** – HEIMATWEG 7
 2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 676.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
 (ab 2012/2013 bis ca. 2016 etappierte umfassende Sanierung
 dieser abl-Siedlung)
- 12 3-ZIMMERWOHNUNG** – HEIMATWEG 5
 Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 66 m²
 monatlicher Mietzins CHF 679.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
 (ab 2012/2013 bis ca. 2016 etappierte umfassende Sanierung
 dieser abl-Siedlung)
- 13 3-ZIMMERWOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 43
 2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
 monatlicher Mietzins CHF 726.– plus CHF 165.– NK
 (ab ca. 2013 vollumfängliche Sanierung)
- 14 3-ZIMMERWOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 22
 1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 74 m²
 monatlicher Mietzins CHF 873.– plus CHF 170.– NK
 (ab ca. 2014 vollumfängliche Sanierung)
- 15 3-ZIMMERWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 6
 3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'052.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung)
- 16 4.5-ZIMMERWOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
 2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'069.– plus CHF 224.– NK (inkl. Lift)
 (Wohnung attraktiv renoviert)
- 17 4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 6
 6. Etage Dach, Netto-Wohnfläche ca. 123 m²
 monatlicher Mietzins CHF 2'555.– plus CHF 290.– NK
 (komplett neu erstellt – mit allem, was Ihr Herz begehrt)
- 18 4.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 8
 6. Etage Dach, Netto-Wohnfläche ca. 122 m²
 monatlicher Mietzins CHF 2'555.– plus CHF 290.– NK
 (komplett neu erstellt – mit allem, was Ihr Herz begehrt)

PER 1. DEZEMBER 2008

- 19 3-ZIMMERWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 4
 3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'063.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
 (Erstvermietung nach momentaner Totalsanierung)
- 20 5.5-ZIMMERWOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
 2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 122 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'946.– plus CHF 232.– NK (inkl. Lift)
- 21 5.5-ZIMMER-DACHWOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 4
 6. Etage Dach, Netto-Wohnfläche ca. 153 m²
 monatlicher Mietzins CHF 2'855.– plus CHF 310.– NK
 (komplett neu erstellt – mit allem, was Ihr Herz begehrt)

PER 1. JANUAR 2009

- 22 3-ZIMMERWOHNUNG** – HEIMATWEG 4
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 67 m²
monatlicher Mietzins CHF 692.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(ab 2012/2013 bis ca. 2016 etappierte umfassende Sanierung
dieser abl-Siedlung)
- 23 3-ZIMMERWOHNUNG** – HEIMATWEG 7
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
monatlicher Mietzins CHF 708.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(ab 2012/2013 bis ca. 2016 etappierte umfassende Sanierung
dieser abl-Siedlung)
- 24 3-ZIMMERWOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 4
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
monatlicher Mietzins CHF 921.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(2008/2009 neue Küche und Fassadensanierung;
Mietzinserhöhung ca. CHF 195.–)

17

Diverse 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen –

GRÜNAURING 12, LITTAU

Helle Räume, ganze Wohnung Parkett, Wohnküche mit Keramik-
kochfeld, grosser Kühlschrank mit separatem Gefrierschrank;
Hochbackofen und Mikrowellenherd, kleines Reduit, Balkon ist als
Wintergarten ausgestattet.

Günstiger Mietzins, gute Lage, alle frei werdenden Wohnungen
werden attraktiv renoviert.

Bitte melden Sie sich für einen unverbindlichen Besichtigungs-
termin bei unserer Geschäftsstelle.

PER SOFORT

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 27. August 2008**,
16.30 Uhr, mit dem offiziellen Formular «Wohnungsbewerbung» per
Post oder bei unserer Geschäftsstelle an der Claridenstrasse 1 einge-
reicht werden.

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

DARLEHENSKASSE

Langfristige Darlehen werden bis zum **30. August 2008** zu folgenden Konditionen verzinst:

Ab dem **31. August 2008** beträgt der Zinssatz für **langfristige** Darlehen:

Laufzeit	Zinssatz	Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	3.125 %	2 Jahre	3.375 %
3 Jahre	3.125 %	3 Jahre	3.625 %
4 Jahre	3.250 %	4 Jahre	3.625 %
5 Jahre	3.375 %	5 Jahre	3.625 %
6 Jahre	3.500 %	6 Jahre	3.625 %
7 Jahre	3.625 %	7 Jahre	3.750 %
8 Jahre	3.750 %	8 Jahre	3.750 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.25 Prozent verzinst.

18

AGENDA

SENIOREN

Montag, 8.9.2008, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Mittwoch, 10.9.2008, 13.15 Uhr

Treffpunkt: Bahnhofplatz Torbogen

Abfahrt um 13.35 Uhr SBB

WANDERN

Leitung: Sophie Marty

Bes. Homöopathiegarten Zug

Dienstag, 16.9.2008, 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:

Frieda Henggeler, ehemals Claridenstrasse 1, im 94. Lebensjahr

Hans Schuler, Studhaldenhöhe 2, im 76. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

ZUR INFORMATION

Am **Freitag, 22. August 2008**, sind wir auf dem Geschäftsausflug. Dann bleiben unsere Büros geschlossen und die Telefone unbeantwortet.



[zum Ende der Fahnen-Mit-Rot-drin-Trilogie:]
 Obwohl uns China in diesem Monat überall
 verfolgt, sollte auf eine erneute Flaggenanpassung
 verzichtet werden. Nicht, dass wir plötzlich
 ungebetene Gäste in unser Heim locken...



AZB
6000 Luzern 4

Nr. 08 / 2008

Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 08/08

Marlise Egger Andermatt / mea

Bruno Koch / ko

René Regenass / rr

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6500 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 94

6000 Luzern 4

E-Mail: info@abl.ch

Internet: www.abl.ch

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

Darlehenskasse abl

E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

Schalteröffnungszeiten

Mo – Mi 09.00 – 12.00

13.30 – 16.30

Do + Fr geschlossen

Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: 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 Zert.-Nr. 505-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council

Das nächste abl magazin erscheint am 16. September 2008
Redaktionsschluss: 4. September 2008