

# abl<sup>®</sup> magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 1 · Januar 2023 · 96. Jahrgang



## IN DIESER AUSGABE

Leben inmitten des Geschehens am «Rotpol», S. 4 ■ Wir befragen unsere Mieterinnen und Mieter – machen Sie mit, S. 7 ■ Kulturgruppe? Ja, gerne! S. 16 ■ Wohnungsmarkt mit 8 Objekten, S. 17

## «VEREINTER KRAFT GAR WOHL GELINGT»



Der abl-Ausflug aus den 1950er- oder 1960er-Jahren in die Ostschweiz war bereits letztes Jahr einmal Thema dieser Rubrik. Die vielen lachenden Gesichter auf den Fotos zeigen, dass die Stimmung sehr heiter gewesen sein muss. Und auch die hier abgebildete «Kampfszene» dürfte vermutlich Teil einer Abenddarbietung gewesen sein, wie die Reaktionen der Zuschauerinnen und Zuschauer «am Ring» vermuten lassen.

Dass es auch innerhalb einer Genossenschaft zu Konflikten kommen kann, ist nicht aussergewöhnlich – wobei die Fäuste hoffentlich nicht zum Einsatz kommen. Den Gründern der abl war denn auch das «erzieherische Moment, das dem genossenschaftlichen Gedanken zugrunde liegt», ein Anliegen, das sie immer wieder betonten: «Der Genossenschafter lernt seine Kräfte in den Dienst der Allgemeinheit zu stellen, seine Interessen jenen der Gesamtheit unterzuordnen und wird so zu einem nützlichen Gliede der menschlichen Gesellschaft. [...] Schimpfen nützt nichts, die Tat ist alles. Auch hier gilt der Spruch: «Vereinter Kraft gar wohl gelingt, was einer selbst nicht fertigbringt.»

Erkennen Sie jemanden auf den Bildern? Wir freuen uns auf Ihre Hinweise per E-Mail an [kommunikation@abl.ch](mailto:kommunikation@abl.ch).

Foto: Archiv abl; Fotografin/Fotograf unbekannt. Text: Broschüre «5 Jahre Allgemeine Baugenossenschaft Luzern» (Unionsdruckerei Luzern, 1929).

«Vergissmeinnicht» wird von Florian Fischer betreut. Er ist Co-Leiter des Stadtarchivs Luzern und abl-Mieter.



## Editorial

# NEUES JAHR – NEUER ELAN

Bei der abl gehts im selben Stil weiter – temporeich und dynamisch starten wir ins neue Jahr. Es gibt viel zu tun. 160 neue Wohnungen werden im August im Himmelrich und später im Herbst im Obermaihof bezogen. Die abl wächst weiter und bietet Raum für attraktives genossenschaftliches Wohnen. Neu zur abl stossen mit dem Kauf von zwei Mehrfamilienhäusern an der Sagenmattstrasse jene Mieterinnen und Mieter. Herzlich willkommen im gemeinnützigen Umfeld und in unserer Genossenschaft.

Im Fokus stehen auch im neuen Jahr Mitsprache und Mitwirkung. So will die abl von ihren Mieterinnen und Mietern wissen, wie es sich in unserer Genossenschaft wohnt und wie sie mit ihrer Wohnsituation und Wohnumgebung zufrieden sind. Die Sicht der Mietenden soll die Siedlungsanalyse ergänzen, die mit einem umfassenden Monitoring in den letzten beiden Jahren alle abl-Siedlungen unter die Lupe genommen hat.

Was im Himmelrich 3 von engagierten Mieterinnen und Mietern ins Leben gerufen wurde, soll weitere Kreise ziehen und neue Leute zum Mitwirken einladen. Die Rede ist von der Kulturgruppe mit ihrem vielfältigen Programm. In allen Siedlungen sind Ideen und Initiativen willkommen. «Nicht alles soll sich aufs Himmelrich 3 konzentrieren», heisst es oft. Dieser Meinung bin ich auch. Der Ball ist bei Ihnen: Machen Sie mit in der abl-Kulturgruppe.

Die Umsetzung der neuen Statuten ist im Gange und wird mit den notwendigen neuen Reglementen auf die Inkraftsetzung per 1. Juli 2023 vorbereitet. Nebst all diesen Aktivitäten kommen die Projekte Kooperation Industriestrasse Luzern (KIL) und ewl-Areal in entscheidende Phasen; die obere Bernstrasse wächst und der Neubau im Maihof steht.

Und schliesslich endet nach zwölf Jahren an der Generalversammlung 2023 meine Amtszeit im Vorstand und folglich auch als Präsidentin – den Schlusspurt gehe ich mit Elan an.

Nun wünsche ich allen ein gutes neues Jahr, Gesundheit und viel Freude beim Verwirklichen von Projekten und Träumen.

*Marlise Egger Andermatt, Präsidentin*



Im höheren Gebäude rechts werden die abl-Mieterinnen und -Mieter mit Blick auf die Dachterrasse wohnen. Links der neue ewl-Hauptsitz.

ewl Areal AG

## WOHNEN UND ARBEITEN AM «ROTPOL»

Auf dem heutigen ewl-Areal an der Industriestrasse in Luzern sollen bis 2030 unter anderem 85 abl-Wohnungen gebaut werden. Im Juni entscheiden die abl-Mitglieder an einer Urabstimmung über dieses aussergewöhnliche Projekt.

Wer die Langensandbrücke überquert und entlang den Geleisen die Fruttstrasse hinunterspaziert, sieht bald das markante Gebäude mit dem gelb-blauen ewl-Schriftzug. Hier – zentrumsnah und am südlichen Ende des Bahnhofs Luzern – wird ein Grundstück mit einer Fläche von über 20 000 Quadratmetern bebaut, was etwa drei Fussballfeldern entspricht.

Die Industrie- und die Fruttstrasse sowie der Geisensteinring bilden den Rahmen dieses Dreiecks. Nicht zu verwechseln ist dieses Projekt mit jenem der Koope-

ration Industriestrasse in unmittelbarer Nachbarschaft, an dem die abl ebenso beteiligt ist. Mit Elan geht es in diesem Jahr vorwärts mit dem Weiterplanen fürs ewl-Areal, sodass die abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter im Juni 2023 den Entscheid über die Realisierung der gemeinnützigen Wohnungen fällen können (siehe Box S. 6).

Wer bereits auf dem ewl-Areal arbeitet, der bleibt und wird dereinst neue Büros beziehen: so namentlich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des ewl-Hauptsit-



Der Innenhof der abl und von Viva Luzern (rechts) laden zum Verweilen ein. Ausserdem lockt die Dachterrasse auf dem niedrigeren Gebäude.

zes sowie jene der städtischen Verwaltung, die bereits heute an der Industriestrasse heimisch sind (Tiefbauamt und Geoinformationszentrum). Dazu stossen die Feuerwehr der Stadt Luzern, die Zivilschutzorganisation Pilatus, der Rettungsdienst des Luzerner Kantospitals sowie die Viva Luzern AG. Ergänzt wird das Angebot von Gewerbetreibenden, für die entsprechende Räumlichkeiten geplant sind: Ein eigentliches Sicherheits- und Dienstleistungszentrum entsteht.

### Auf einen Schwatz in der Mitte

Die abl integriert sich als weiteres Puzzlestück mit 85 Wohnungen in dieses neue Zentrum, dessen Herzstück das Rote Haus als Industriedenkmal bildet. Die kleinste Wohnung zählt zwei Zimmer mit einer Fläche

von knapp 50 Quadratmetern, die grösste ist eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit gut 110 Quadratmetern.

Die Wohnungen sind ab dem zweiten Stock auf sieben Etagen verteilt und weisen Besonderheiten auf: Im fünften Obergeschoss steht den Mietern und Mieterinnen eine grosszügige Dachterrasse zur Verfügung (siehe Bild oben). Auf derselben Etage werden ein Gemeinschaftsraum sowie Waschküchen zur gemeinschaftlichen Nutzung realisiert – also quasi in der Mitte des Gebäudes, für alle einladend als attraktive zentrale Begegnungsorte drinnen wie draussen.

Das Siegerprojekt für die Entwicklung des ewl-Areals war im Sommer 2019 vorgestellt worden. Das Projekt «Rotpol» der ARGE Halter/Eberli (Luzern, Sarnen) sowie der beiden Architekturbüros Masswerk (Luzern)

## Drei Partner

Partner sind die Stadt Luzern, Energie Wasser Luzern (ewl) und die abl, die sich zur ewl Areal AG zusammengeschlossen haben und gleichberechtigt je ein Drittel der Aktien halten. Die abl ist mit Geschäftsleiter Martin Buob in der ewl Areal AG vertreten. Mehr Infos: [ewl-areal.ch](http://ewl-areal.ch) *bas*

## Urabstimmung im Juni 2023

Der abl-Teil des Projekts ewl Areal AG wird an der 99. ordentlichen Generalversammlung vom 5. Juni 2023 vorgestellt. Im Anschluss wird der Rahmenkredit den abl-Mitgliedern zur Urabstimmung vorgelegt. Am 18. Juni 2023 entscheiden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Luzern über das Projekt. Wenn das Projekt bei beiden Abstimmungen bestätigt wird, ist der Baustart nach der Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung für Ende April 2024 (1. Etappe) und der Baubeginn der 2. Etappe für April 2027 geplant. Damit erwartet die abl die Fertigstellung ihrer Wohnungen per Frühjahr 2030. *bz*

und E2A (Zürich) hatte die Jury am meisten überzeugt. Das Projekt «Rotpol» kommt allen künftigen Nutzerinnen und Nutzern entgegen, unter anderem weil die Entwickler vor allem auf einen zentralen Identifikationsort setzen, den Rothausplatz. Der Name ist angelehnt ans Rote Haus (Baujahr 1929), das erhalten bleibt und umgenutzt wird. Im «Rotpol»-Dreieck wird ausserdem der Allmendlibach freigelegt. Dieses Fliessgewässer, Bäume und andere Bepflanzungen werden eine Wohnstrasse ergeben, die eine grosse Qualität aufweist.

## Ökologisch vorbildlich

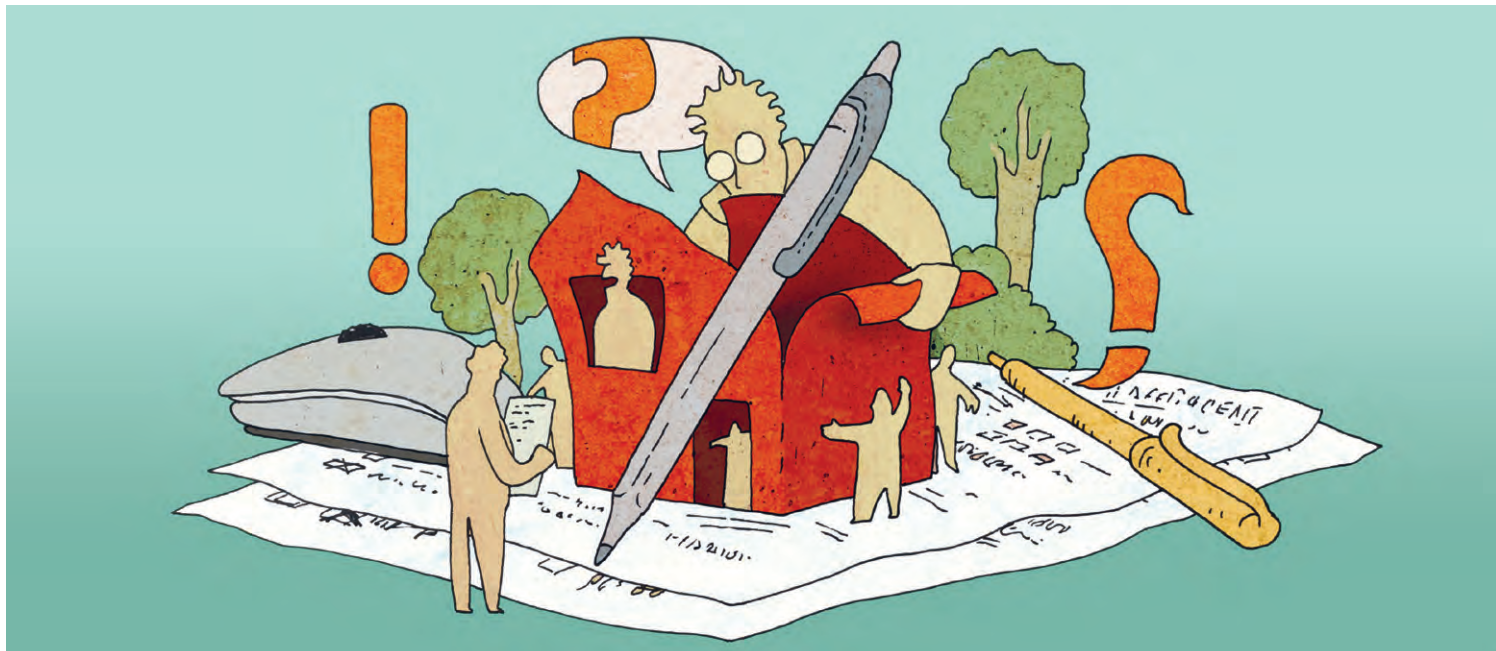
Vorgesehen sind drei unterschiedliche Häuser. Die Gebäude sind zwar verwandt, aber dank unterschiedlicher Fassadengestaltungen, Farben und Materialisierungen klar auseinanderzuhalten. Der Energiebedarf soll zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden, einem Mix aus Seewasser-, Solar-energie- und Abwärmenutzung.

Läuft alles nach Plan, können die ersten abl-Mieterinnen und -Mieter im Jahr 2030 ihre Wohnungen in diesem vielseitigen, nachhaltigen und ökologischen Stadtluzerner Quartierteil beziehen.

*Sandra Baumeler, Visualisierungen ARGE Halter/Eberli, Sarnen*



Vielleicht ein Kindheitstraum, mal in der Nähe eines Feuerwehrdepots zu wohnen? Die ewl-Areal-Überbauung machts möglich.



Bestimmt kurzweilig und interessant, diese Umfrage.

In eigener Sache

## IHRE MEINUNG INTERESSIERT UND ZÄHLT

Die abl-Mieterinnen und -Mieter können bald einen Fragebogen ausfüllen und ihre Meinung äussern. Wir freuen uns über eine rege Teilnahme.

In den Jahren 2020/21 entwickelte die abl ein umfassendes Siedlungsmonitoring. Auf dieser Grundlage konnte die Geschäftsleitung alle abl-Siedlungen mithilfe umfassender Kriterien fachlich systematisch beurteilen: Qualität der Architektur und der Bausubstanz, die Gestaltung und die Ökologie der Aussenräume sowie deren Nutzungsangebote, der Wohnungsmix, die Struktur der Mieterschaft und betriebswirtschaftliche Aspekte. Anschliessend wurden die Ergebnisse von der Geschäftsleitung eingehend diskutiert. Schliesslich wurde basierend auf den jeweiligen Erkenntnissen der Entwicklungsbedarf abgeleitet.

Die abl war sich bereits während dieses Prozesses bewusst, dass ein weiterer Schritt folgen muss: Die Zufriedenheit der Mieter und Mieterinnen mit ihrer Wohnsituation soll die fachlichen Beurteilungen im Siedlungsmonitoring ergänzen. In diesem Jahr ist es so weit.

### Jetzt ist die Gelegenheit

Bei der diesjährigen Aktualisierung des Siedlungsmonitorings werden die Rückmeldungen der Mieterinnen und Mieter einfließen: Wie beurteilen sie ihre Wohnung, die allgemeinen Räume und den Aussenraum ihrer Siedlung? Wie zufrieden sind sie in ihrer Nachbarschaft mit dem Zusammenleben? Was denken sie über die Mitwirkungsmöglichkeiten und über die Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der abl-Geschäftsstelle? In Zusammenarbeit mit dem unabhängigen Marktforschungsinstitut Innofact erarbeitete die

abl einen umfassenden Fragebogen. In den kommenden Wochen erhalten die Mieter und Mieterinnen Post mit der Einladung zur Befragung samt Anmeldeinformationen. Aus ökologischen Gründen soll das Ausfüllen des Fragebogens möglichst online erfolgen. Wem dies nicht möglich ist, der kann bei der Geschäftsstelle einen Papierfragebogen bestellen.

### Anonym und mit Gewinnchancen

Alle Mieterinnen und Mieter ab 16 Jahren sind herzlich eingeladen, an der Befragung teilzunehmen. Die Rückmeldungen gehen direkt zu Innofact, die alle Antworten anonym auswertet und der abl lediglich die Gesamtergebnisse jeder Siedlung offenlegt. Mit diesen Ergebnissen werden die fachlichen Beurteilungen im Siedlungsmonitoring ergänzt und abgeglichen. Die abl nutzt die Rückmeldungen nicht, um individuellen Anliegen gerecht zu werden, sondern um die Gesamtheit der Bedürfnisse der Mieter und Mieterinnen optimal in die Entwicklung ihrer Siedlungen und des abl-Betriebs einfließen zu lassen.

Die Teilnahme an der Umfrage lohnt sich: Nach dem Ausfüllen des Fragebogens haben die Teilnehmer und Teilnehmerinnen die Möglichkeit, sich für die Verlosung von zehn City-Card-Gutscheinen im Wert von je 100 Franken anzumelden. Die abl freut sich über eine rege Teilnahme, ist gespannt auf die Rückmeldungen und wünscht viel Glück.

*Regula Aepli, Illustration Tino Küng*



Die Loggien sind nach Süden zum Wesemlinwald hin ausgerichtet.

## Obermaihof 1

# HEREINSPAZIERT INS NEUE ZUHAUSE

**Dank der Visualisierungen wird Wohnen im Obermaihof bereits jetzt konkret. Ein stilvoller und heller Wohnbereich, viel Grün rund um die Gebäude: Lassen Sie Ihren Gedanken freien Lauf.**

Noch prägt eine grosse Baustelle das Landschaftsbild. Es braucht einiges an Vorstellungskraft, sich den eigenen Wohlfühlort auszumalen. Auch mit dem Beginn der Ausschreibungen im kommenden April werden die Bauarbeiten andauern. Deshalb werden die 85 Neubauwohnungen ab Plan vermietet. Die neu visualisierten Wohnsituationen schaffen etwas Abhilfe. Bereits im nächsten Herbst sollen die ersten abl-Genossenschafterinnen und -Genossenschaftler einziehen. Dann wird sich zeigen, wie der Alltag in der Realität aussehen wird.

Durch die drei Längsbauten entsteht nicht bloss Wohnraum, auch die Siedlung gewinnt dadurch an Grösse. Zwischen den Neubauten und den Erweiterungsbauten entsteht ein attraktiver begrünter Aussenraum für Spiel, Begegnung und Mitgestaltung. Der kleine Pavillon ebendort ist der neue Gemeinschaftsraum für alle aktuellen und neuen Mieterinnen und Mieter.

### Für alle etwas dabei

Die Bandbreite an Wohnungsgrössen lässt keine Wünsche offen. Von 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen ist alles vorhanden (Wohnungsspiegel siehe Box). Im Erdgeschoss werden dereinst Fahrräder und Kinderwagen verstaut, auch die Waschmaschinen, Tumbler und ein

Teil der Kellerabteile befinden sich ebenerdig. Mit dem Aufzug oder über die Treppen gehts in die restlichen Etagen. Die Wohnungen in den Regelgeschossen sind grösstenteils mit Loggien ausgestattet. Diese sind nach Süden, hin zum Wesemlinwald, ausgerichtet. Zuoberst, im fünften Geschoss, ist Weitblick garantiert. In zwei Attikawohnungen pro Gebäude erweitert nebst einer Loggia zusätzlich eine Terrasse die Wohnfläche.

### Moderne Ausstattung und farbliche Akzente

Wer in der Siedlung Obermaihof einen Ort zum Arbeiten sucht, dürfte sich für ein Atelier interessieren. Das Zimmer mit Teeküche und Nasszelle eignet sich als Büro und fürs Wohnen gleichermassen. Die Ateliers befinden sich im Erdgeschoss und in der ersten Etage, verteilt auf die drei Neubauten. Sie sind zwischen 20 und 30 Quadratmeter gross. Wird ein Atelier zu einer Wohnung dazu gemietet, ermöglicht das beispielweise Generationenwohnen. So lässt sich der Platzbedarf je nach Lebenslage individuell gestalten. Mit Beginn der Wohnungsausschreibung wird dieses Angebot – wie alle Wohnungen – auf der abl-Webseite aufgeschaltet.

Der Sichtbeton der Fassade findet sich in den Wohnungen wieder: in lasierter Form an den Decken. Ein «Eichenchlötzli»-Parkett dient in den Wohnräumen und





Durch die drei Längsbauten ergibt sich ein grosszügiger verkehrsfreier Grünraum.

in der Küche als warmer Kontrast. Eine der Akzentfarben Lachs, Senf oder Salbei verbindet die Küchenrückwand und die Platten in der Nasszelle visuell. Durch die grosszügigen Fensterfronten sind die Wohnräume lichtdurchflutet.

Auf dem neusten Stand sind die Wohnungen auch in Sachen Elektrogeräte und Haustechnik. Die zentrale Wärmeerzeugung wird durch Erdsonden und Wärmepumpen sichergestellt, Strom wird mit Photovoltaik-Hybridanlagen auf dem Dach erzeugt (vgl. magazin-Ausgabe 07/21).

### Vermietung in zwei Etappen

Für einen ersten Teil der Neubauwohnungen startet die Ausschreibung im nächsten April. Zu jenem Zeitpunkt werden alle Grundrisse und die entsprechenden Mietzinse auf der abl-Webseite in einem Wohnungsfinder publiziert. Im August dieses Jahres folgt ein zweiter Teil. Alle Wohnungen werden grundsätzlich nach abl-

### Wohnungsspiegel Maihofhalde 10–30

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 2  | 1.5-Zimmer-Wohnungen                |
| 21 | 2.5-Zimmer-Wohnungen                |
| 35 | 3.5-Zimmer-Wohnungen                |
| 18 | 4.5-Zimmer-Wohnungen                |
| 9  | 5.5-Zimmer-Wohnungen                |
| 7  | Ateliers (Wohnen und/oder Arbeiten) |
| 3  | Hobbyräume                          |

Richtlinien vergeben. Personen ohne Internetzugang erhalten bei der abl-Geschäftsstelle ein Bewerbungsf formular in Papierform. Über den Projektstand informiert bleiben Sie mit unserem Newsletter unter [abl.ch/obermaihof](mailto:abl.ch/obermaihof).

*Text Patrizia Tanner, Visualisierungen maaars*

### Zeitplan

|               |  |
|---------------|--|
| April 2023    | Start Ausschreibung Erstvermietung Ersatzneubauten Maihofhalde 10–22 |
| August 2023   | Start Ausschreibung Erstvermietung Ersatzneubauten Maihofhalde 26–30 |
| November 2023 | Voraussichtlicher Bezugstermin Maihofhalde 10–14                     |
| Dezember 2023 | Voraussichtlicher Bezugstermin Maihofhalde 18–22                     |
| März 2024     | Voraussichtlicher Bezugstermin Maihofhalde 26–30                     |

## PRÄSIDENT ODER PRÄSIDENTIN GESUCHT

abl-Präsidentin Marlise Egger Andermatt tritt per Sommer 2023 nach der statutarisch maximal vorgesehenen Amtsdauer von zwölf Jahren im Vorstand zurück. Deswegen suchen wir per ordentliche Generalversammlung vom 5. Juni 2023 eine/n Präsident/in.

Zu den Aufgaben gehören insbesondere:

- Verkörperung der Werte der abl
- Strategische Führung und Weiterentwicklung der abl in Zusammenarbeit mit dem Vorstand unter Einbezug der Genossenschafter/innen und unterstützt durch die Geschäftsleitung
- Vorbereitung und Leitung der Vorstandssitzungen und der Generalversammlung in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung
- Repräsentation der abl gegen innen und aussen, insbesondere gegenüber politischen Entscheidungsträgerinnen und -trägern

Sie sind erfahren in strategischer Führung und identifizieren sich mit dem Zweck und den Grundwerten der abl und dem gemeinnützigen Wohnungsbau. Zudem verschaffen Sie sich rasch einen Überblick über das «Grosse und Ganze», um unternehmerisch zu denken sowie umsichtig und zukunftsorientiert zu handeln. Sie bringen nachweisliche Erfahrung in Betriebswirtschaft mit, vorzugsweise in Non-Profit-Organisationen.

Sie sind erfahren in der lösungsorientierten Netzwerkarbeit und bringen Verhandlungsgeschick und ein Verständnis der Wirkungsweise von Politik und Verwaltung mit. Eine breite Vernetzung in der Stadt Luzern rundet Ihr Profil ab. Sie können gut repräsentieren und geschickt kommunizieren. Als verlässliche und integre

Persönlichkeit sind Sie ein/e respektvolle/r Teamplayer/in und führen delegierend und wertschätzend. Sie erkennen und benennen Probleme, suchen nach integrativen Lösungen und treffen oder vertreten Entscheide verantwortungsvoll.

Das Engagement entspricht ungefähr einem 30-Prozent-Pensum. Für weitere Auskünfte stehen Dominik Durrer (d.durrer@abl.ch, 078 677 42 42) und Melanie Vonmüllenen (m.vonmuellenen@abl.ch, 079 589 97 78) gerne zur Verfügung.

### Auswahlverfahren

Um das Verfahren nachvollziehbar und fair zu gestalten, setzt der Vorstand eine Findungskommission ein. Einsitz haben Dominik Durrer, Nicole Renggli-Frey und Melanie Vonmüllenen als Mitglieder des Vorstands sowie Sepp Habermacher und Gaby Schmidt als abl-Mietende. Die Kommission wird von Karin Stuhlmann von der Beratungsgruppe für Verbands-Management B'VM geleitet. Der Vorstand wird an der GV vom 5. Juni 2023 eine oder mehrere geeignete Kandidaturen vorschlagen. Eine Bewerbung steht gemäss Statuten allen abl-Mitgliedern offen, unabhängig davon, ob sie bereits ein Amt innerhalb der abl ausüben.

## GENERALVERSAMMLUNG 2023

Alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich zur 99. ordentlichen Generalversammlung der abl eingeladen. Sie findet am **Montag, 5. Juni 2023**, im Forum 1 der Messe Luzern statt (Statuten Art. 25, Abs. 4). **Anträge** aus den Reihen der Mitglieder, die in

der Zuständigkeit der GV liegen (Art. 24 a bis q), sind spätestens bis **Montag, 24. April 2023**, zuhanden des Vorstands schriftlich einzureichen (Art. 25, Abs. 4). Der Vorstand unterbreitet in der Mai-Ausgabe die ausführliche Traktandenliste und Detailinformationen. *nm*



## DIE VIELSEITIG INTERESSIERTE TÄNZERIN

Sie tanzt serbischen Volkstanz und hat für die Zukunft grosse Pläne: Irina Sucur ist unsere KV-Lernende im ersten Lehrjahr.



Es sprudelt nur so aus Irina Sucur (\*2007) heraus, wenn sie von sich erzählt. Stolz berichtet sie vom serbischen Kulturverein Nikola Tesla. Seit über zehn Jahren tanzt sie dort serbischen Volkstanz. Sie ist Teil von zwei Ensembles und probt ein- bis zweimal pro Woche – und zwar so gut, dass sie regelmässig erfolgreich an den Schweizer Meisterschaften teilnehmen.

Irina lebt mit ihrer Mutter und ihren zwei Schwestern in einem Vier-Frauen-Haushalt, beschützt vom Mini-Malteser «Balou». «Ich hätte ja lieber einen grösseren, «richtigen» Hund», lacht Irina und erzählt weiter: «In meiner Familie sind fast alle abl-Mitglieder, meine Tante ist Hausbetreuerin und meine Cousine Viktoria ist nun im 3. KV-Lehrjahr bei der abl – ich war also schon früh mit der abl verbunden.» Zudem wirkt Irina seit der 5. Primarklasse am Kooperation-Industriestrasse-Projekt mit. Dies hat ihr Interesse an Architektur und Immobilien geweckt. «Aber ich kann auch gut mit Kindern.» Daher will Irina nach der Lehre die Berufsmaturität erlangen und Lehrerin werden. Oder vielleicht auch Jus studieren: «Es gibt so viel, das mich interessiert!»

nm, Foto Stefano Schröter

Salzig oder süss

Familie oder Einzelhaushalt

Pink Panther oder Tom&Jerry

Sneakers oder High Heels

Flugzeug oder Zug

Rosen oder Tulpen

Helle Augen oder Dunkle Augen

Tanzen oder Yoga

Hund oder Katze

Reden oder Zuhören

Kochen oder Auswärts

Trainer oder Anzug

Ski oder Snowboard

Früher Vogel oder Nachtschwärmerei

Hose oder Rock

Honig oder Konfi

Meer oder Berge

Pflanzen oder Tiere

Tee oder Kaffee

Netflix oder Kino

Museum oder Adventure Room

Waldrand oder Stadtpark

## BUDGET 2023: DIE NEUEN WOHNUNGEN BEGINNEN MITZUTRAGEN

160 neue Wohnungen können in diesem Jahr bezogen werden. Die abl ist bereit dafür und ebenso für die Umsetzung der neuen Statuten. Ausserdem bereitet sie sich auf das 100-Jahr-Jubiläum im Jahr 2024 vor.

Im aktuellen Geschäftsjahr kann die abl den Mieterinnen und Mietern in zwei Siedlungen neue Wohnungen übergeben. Im Himmelrich ist im Sommer Bezugstermin der zweiten Etappe. Die 75 Wohnungen und die Gewerbeflächen werden dann im Betriebsbudget zum Tragen kommen. Auch in der Siedlung Obermaihof werden im Herbst 2023 viele Objekte zum Einzug bereit sein. Ebenfalls im Budget berücksichtigt sind die Wohnungen, die mit dem Kauf der beiden Liegenschaften an der Sagenmattstrasse dazugekommen sind.

Die Entwicklung bei der Verfügbarkeit von gemeinnützigen Wohnungen ist erfreulich. Das Budget 2023 ist auch im Bereich der Finanzierungen den veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Ein Ereignis des nächsten Jahres wirft bereits im Budget 2023 seinen Schatten voraus: Die Arbeiten zum 100-Jahr-Jubiläum sind bereits in vollem Gange, damit

das Jubiläum im nächsten Jahr würdig und freudig begangen werden kann.

Auf der Seite des Ertrages können wir 2023 einen ersten Teil der neuen Mietzinse berücksichtigen. Per 2024 werden diese dann vollständig zum Tragen kommen. Leerstände sind wiederum mehrheitlich bei den Parkplätzen zu verzeichnen. Daneben gibt es diese noch bei den Wohnungswechseln, die sich in den letzten Jahren auf einem ähnlichen Niveau bewegten.

### Nachhaltigkeit als strategisches Schwergewicht

Auch 2023 wird die abl ihre Liegenschaften mit der notwendigen Sorgfalt unterhalten, um ihre Lebensdauer langfristig zu gewährleisten. Zusätzliche Aktivitäten erfolgen auch heuer in den Bereichen der Nachhaltigkeit, sei es mit der Installation weiterer Photovoltaikanlagen oder mit Anpassungen bei der Wärmeerzeugung.

|   | Budget 2023       |       | Budget 2022       |       |
|---|-------------------|-------|-------------------|-------|
|   | CHF               |       | CHF               |       |
| Mietzinseinnahmen   | 36 721 700        |       | 35 189 200        |       |
| Leerstand/Mietzinsverlust   | -425 500          |       | -566 700          |       |
| Übriger Ertrag  | 587 500           |       | 425 500           |       |
| <b>Nettoerlös aus Leistungen</b>  | <b>36 883 700</b> |       | <b>35 048 000</b> |       |
| Aufwand Liegenschaften  | -11 361 000       | 30.9% | -10 993 000       | 31.2% |
| Personalaufwand   | -5 657 911        | 15.3% | -5 494 300        | 15.7% |
| Verwaltung  | -1 578 500        |       | -1 216 200        |       |
| Kommunikation, Genossenschaftskultur  | -1 174 200        |       | -918 800          |       |
| Fahrzeug- und Maschinenaufwand  | -74 700           |       | -74 000           |       |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)</b> | <b>17 037 389</b> |       | <b>16 351 700</b> |       |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen   | -8 586 000        |       | -8 261 900        |       |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                   | <b>8 451 389</b>  |       | <b>8 089 800</b>  |       |
| Finanzergebnis  | -5 831 300        |       | -4 675 800        |       |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern</b>                                     | <b>2 620 089</b>  |       | <b>3 414 000</b>  |       |
| Steuern   | -614 000          |       | -597 600          |       |
| Ausserordentlicher Aufwand  | 0                 |       | 0                 |       |
| <b>Jahresergebnis</b>   | <b>2 006 089</b>  |       | <b>2 816 400</b>  |       |



Auch für die Kleinsten baut die abl und sorgt für eine sichere (Wohn-)Zukunft.

gung. Dieses strategische Schwergewicht will die abl in den nächsten Jahren beibehalten.

### Viele Erstvermietungen und das Jubiläum

Die Erstvermietungen im Himmelrich und im Obermaihof, die Integration der Liegenschaften Sagenmatt und die anstehende Erstvermietung der oberen Bernstrasse werden unsere kaufmännische und technische Bewirtschaftung vor grosse Herausforderungen stellen. Der Personalaufwand ist infolgedessen in geringem Mass angepasst, damit sowohl diese Aufgaben als auch die Projekte im Zusammenhang mit der Einführung der neuen Statuten oder der Kostenmiete professionell und in guter Qualität ausgeführt werden können. Im Bereich Kommunikation ist ein erster wesentlicher Posten für das Jubiläum 2024 eingestellt.

### Stichwort Zinsentwicklung

Die Zinsentwicklung auf dem Finanzmarkt war im Geschäftsjahr 2022 sehr volatil. Es gab Schwankungen, die so seit Jahren nicht mehr registriert worden waren. Insgesamt erhöhten sich die Zinsen deutlich. Dank der weitsichtigen Finanzplanung tragen wir auch in diesem Jahr nur einen Teil davon. Wir werden uns weiter ak-

tiv mit Szenarien und Alternativen beschäftigen, damit die Auswirkungen für die abl und ihre Mieterinnen und Mieter möglichst gering sind.

Die Entwicklung unseres Anteilscheinkapitals haben wir 2023 ähnlich wie in den vergangenen Jahren budgetiert. Die neuen Wohnungen werden einen Teil des Wachstums der Genossenschaft ausmachen. Die Abschreibungen sind auch 2023 im üblichen branchenkongruenten Umfang veranschlagt.

### Sorgsamer Umgang mit dem Kapital

Damit hat die abl für das Jahr 2023 ein Budget erstellen können, das ihrer erfolgreichen Gegenwart gerecht wird. Der sorgsame Umgang mit den finanziellen Mitteln und ihren Liegenschaften bildet eine wichtige Basis für eine sichere Zukunft der abl. Die Umsetzung der Strategie kann im guten Sinne und professionell weitergeführt werden.

*Martin Buob, Foto Stefano Schröter*

Nach 20 Jahren schliessen die Türen: Das Figurentheater muss im April aus der Industriestrasse 9 ausziehen.



## Kultur

# EIN LETZTER RUNDGANG DURCHS FIGURENTHEATER

Das Figurentheater des Luzerner Theaters muss seine Spielstätte an der Industriestrasse 9 verlassen. Mit einem Audiowalk, der intime Blicke hinter die Kulissen gewährt, nimmt das Theaterteam Abschied. Gleichzeitig sucht es dringend einen neuen Raum.

Nach 20 Jahren und über 800 Theatervorstellungen schliesst das Figurentheater an der Industriestrasse 9 bald seine Türen. Per Ende April muss das Theater seine Räumlichkeiten verlassen. Grund dafür ist die Renovation des 120 Jahre alten Hauses. Mit ihrem letzten Projekt geben die Leiterinnen des Figurentheaters, Sibylle Grüter und Jacqueline Surer, alias «Gustavs Schwestern», dem Publikum die Möglichkeit, sich auf einzigartige Weise von diesem Spielort zu verabschieden.

### Warum riecht es hier nach Käse?

Beim Audiowalk «Auf leisen Ohren» werden geheime Türen geöffnet und Figurentheater-Geheimnisse enthüllt. Allein oder zu zweit spazieren die Besucherinnen und Besucher mit einem Audioguide durchs Haus und tauchen mit allen Sinnen in die Welt des Theaters, der Figuren und der Objekte ein: Wie fühlt sich der Spiegel in der Künstlergarderobe kurz vor dem Auftritt an? Wie geht es dem Kaugummi, den ein Kind einst unter seinen Sitz geklebt hat? Und warum riecht es im Figurentheater immer nach Käse?

Der Rundgang ist eine Hommage an die Industriestrasse 9, die mal Käselager, mal Gassenküche, mal Theater war, an die Menschen, die hier ein- und ausgegangen sind, und an die Welt des Objekttheaters. Er richtet sich an Kinder ab acht Jahren und Erwachsene.

### Neue Spielstätte gesucht

Das Figurentheater wird nicht an die Industriestrasse zurückkehren können, da der Raum nach dem Umbau zu Künstlerateliers wird. In der Spielzeit 2023/2024 ist das Figurentheater daher für drei Monate in der Box

des Luzerner Theaters auf dem Theaterplatz zu Gast. Ab Februar 2024 braucht es eine neue Spielstätte. Das Team freut sich über jeden Hinweis.

*Jacqueline Surer, Foto vvg*

### «Auf leisen Ohren» – ein Audiowalk durchs Figurentheater

Freitag, 24. März 2023, zwischen 17 und 19 Uhr.  
Weitere Vorstellungen: 25. und 26. März sowie 1. und 2. April, zwischen 15 und 17 Uhr.  
Alle zehn Minuten ein Besuchereinlass. Pro Slot/Einlass/Einlasszeit sind jeweils nur ein bis zwei Tickets im Verkauf.

Dauer: 45 Minuten.

Kinder ab acht Jahren und Erwachsene.

Tickets und weitere Informationen unter [www.luzernertheater.ch](http://www.luzernertheater.ch)

### Tickets gewinnen

Das Figurentheater verlost zwei Karten für die Vorstellung vom Freitag, 24. März 2023, um 18 Uhr. Schreiben Sie uns eine E-Mail oder eine Postkarte mit dem Betreff «Figurentheater» an [kultur@abl.ch](mailto:kultur@abl.ch) oder an allgemeine baugenossenschaft luzern, Bundesstrasse 16, 6003 Luzern. Einsendeschluss: 1. Februar 2023.

Die Gewinnerinnen und Gewinner der letzten Verlosung: Silvia Caluori, Jan Fischer, Carmen Ghisleni, Rainer Gottfried, Ueli Habegger, Jasmin Keller, Kathrin Lancini, Andrea Tonella, Werner Wunderle und Beatrix Zimmerli.

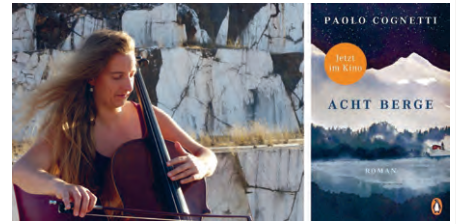
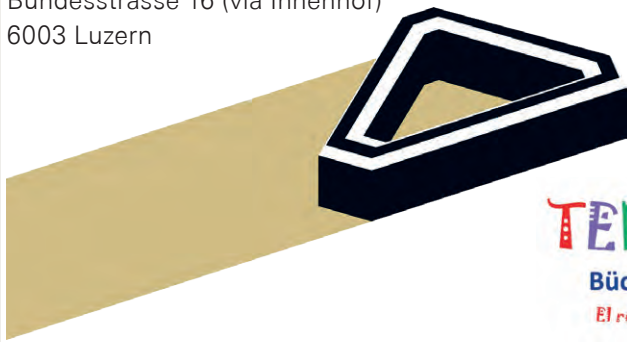


### Schau mal, wie es wächst

Obere Bernstrasse – Es ist eng auf der Baustelle in der oberen Bernstrasse, jeder Quadratmeter ist genau verplant, Zu- und Wegfahrten müssen exakt koordiniert werden. Aber das ist kein Problem für die erfahrenen Bauarbeiterinnen und Bauarbeiter. Es geht voran: Die ersten Dächer sind betoniert und erste Fenster bereits drin. Wer sich fürs Leben ab Mitte 2024 in der oberen Bernstrasse interessiert, kann sich unter [bernstrasse.ch](http://bernstrasse.ch) für den Newsletter anmelden.

*nm, Foto Daniel Klaus*

Salon Himmelblau  
 Gemeinschaftsraum Himmelrich 3  
 Bundesstrasse 16 (via Innenhof)  
 6003 Luzern



Einladung zu  
 einer musikalischen Lesung  
 Freier Eintritt, Kollekte  
[www.salonhimmelblau.ch](http://www.salonhimmelblau.ch)  
[www.terranovalu](http://www.terranovalu)

Freitag, 20. Januar 2023, 19.30 Uhr

## CELLO & BUCH — BEATE SCHNAITHMANN SPIELT CELLO ZU PAOLO COGNETTIS «ACHT BERGE»

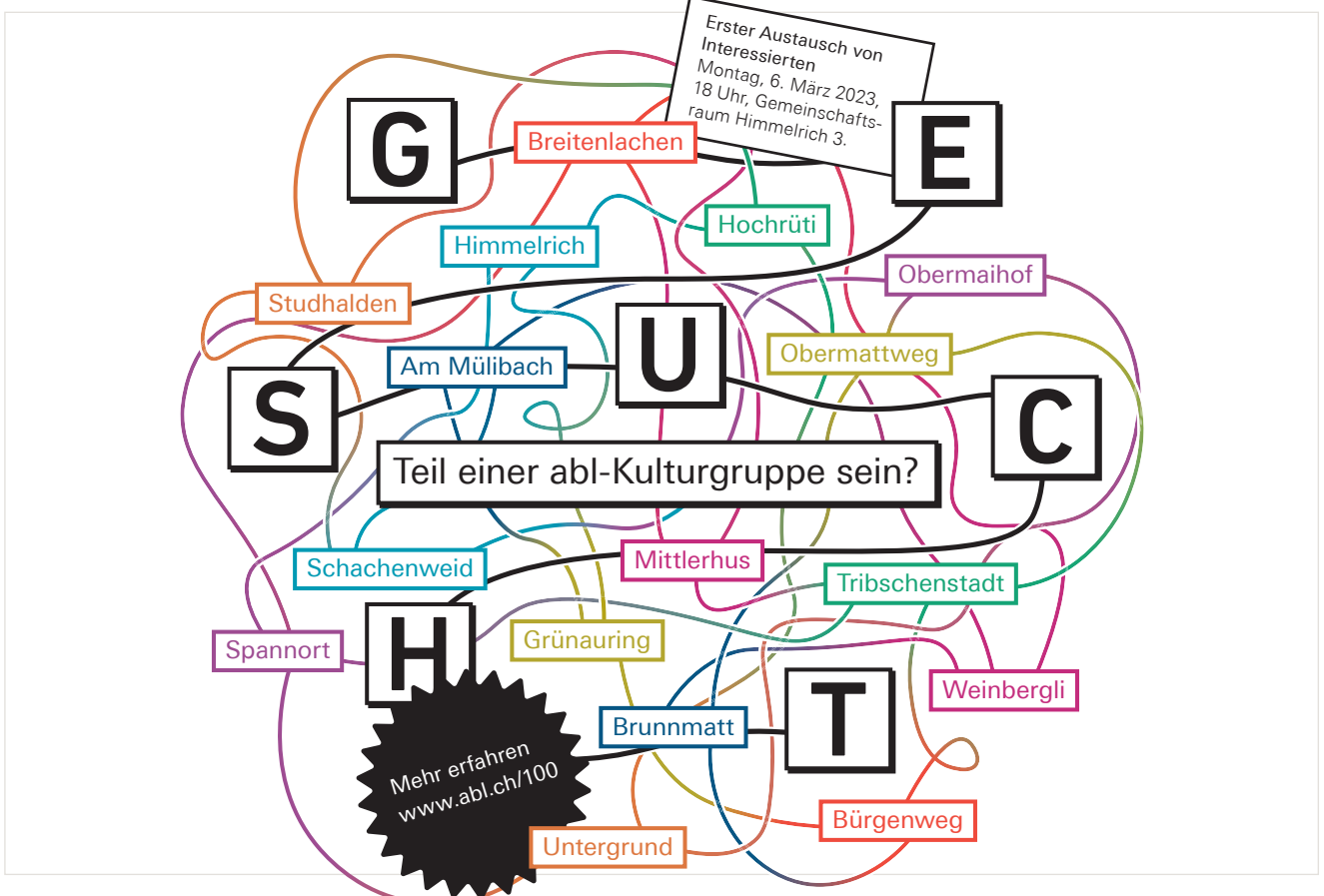
Lesung (Italienisch/Deutsch): Ruth Maria Koch-Lerf

Beate Schnaithmann spielt Cello und begleitet ihre Lieblingslektüre: «Acht Berge» von Paolo Cognetti (Original: «Le otto montagne», 2016). In zwei Sprachen liest Ruth Maria Koch-Lerf.

Wie klingt die Umgebung des Monte Rosa in der Sprache Cognettis? Wie verändert sich der Klang bei der Übertragung der Worte in eine andere Sprache? Lässt sich Landschaft überhaupt in Klänge und Worte fassen? Wie verändert sich die Erinnerung an intensiv erlebte Orte im Spiegel der eigenen Geschichte? Und wie verbinden sich die Kompositionen für Cello mit der persönlichen Leseerfahrung? Und warum gerade dieses Buch?

Nach Cello und Buch gemütliches Zusammensein beim Apéro.

Reservierungen sehr gerne an: [markus.elsener60@hotmail.com](mailto:markus.elsener60@hotmail.com)





### Anmeldefrist und Online-Bewerbungen

Bewerbungen können bis spätestens Mittwoch, 18. Januar 2023, 16.30 Uhr online unter [meine.abl.ch](http://meine.abl.ch) eingereicht werden. Die für das Log-in benötigte Mitgliedernummer finden Sie auf der letzten Seite des magazins bei der aufgedruckten Adresse. Bewerberinnen und Bewerber ohne Internetanschluss können ein Wohnungsbewerbungsformular am Schalter beziehen.

### Benachrichtigung per E-Mail

Alle Bewerberinnen und Bewerber, die eine E-Mail-Adresse hinterlegt haben, werden ausschliesslich per E-Mail über den Stand der Bewerbungen benachrichtigt. Wir bitten Sie, nach Anmeldeschluss Ihr E-Mail-Postfach (inklusive Spam-Ordner) regelmässig zu prüfen.

### Per 1. März 2023

- 1 3-Zimmer-Wohnung – Weinberglistrasse 24, Luzern  
1. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1 493 plus CHF 200 NK, ohne Lift

### Per 1. April 2023

- 2 2.5-Zimmer-Dachwohnung – Renggstrasse 19b, Hergiswil  
4. Obergeschoss, Netto-Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1 443 plus CHF 160 NK, inkl. Lift,  
grosse Terrasse mit herrlicher Seesicht
- 3 3-Zimmer-Wohnung – Gebeneggweg 20, Luzern  
Erdgeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 776 plus CHF 170 NK, ohne Lift  
ohne Balkon
- 4 3-Zimmer-Wohnung – Spannortstrasse 2, Luzern  
1. Obergeschoss rechts, Netto-Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 972 plus CHF 190 NK, inkl. Lift
- 5 3.5-Zimmer-Wohnung – Brunnmattstrasse 24, Kriens  
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 77 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 921 plus CHF 185 NK, inkl. Lift
- 6 3.5-Zimmer-Wohnung – Hirtenhofstrasse 25, Luzern  
5. Obergeschoss Mitte, Netto-Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1 252 plus CHF 200 NK, inkl. Lift
- 7 4-Zimmer-Wohnung – Jungfrauweg 2, Luzern  
1. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1 319 plus CHF 180 NK, ohne Lift  
Bezug früher möglich

### Per 1. Mai 2023

- 8 4.5-Zimmer-Wohnung – Studhaldenhöhe 8, Luzern  
2. Obergeschoss links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1 207 plus CHF 215 NK, ohne Lift

Die nächste Ausschreibung startet am 15. Februar 2023, mittags auf [abl.ch/wohnen](http://abl.ch/wohnen).

## Agenda

|   |  |
|---|--|
| DO 23.2.2023<br>(Ersatzdatum: 2.3.2023)         | Wanderung über den Seewligrat mit Edith*<br>Obbürgen – Seewligrat – Trogen (beim Bürgerstock)<br>2 Std. – 4.4 km, 384 Hm rauf / 209 Hm runter – leicht             |
| MI 22.3.2023 14 Uhr<br>Torbogen, Bahnhof Luzern | Agglotour über den Hundsrügggen mit Hansruedi*<br>Buchrain – Hundsrügggen – Sedel – Friedental – Luzern<br>2¾ Std. – 10.3 km, 217 Hm rauf / 199 Hm runter – leicht |
| DO 27.4.2023<br>(Ersatzdatum: 4.5.2023)         | Rundwanderung zum Chessiloch mit Edith*<br>Rundwanderung Flühli (mit Kneippen) – Chessiloch<br>2 Std. – 4.1 km, 301 Hm rauf / 101 Hm runter – leicht               |
| MI 24.5.2023 14 Uhr<br>Torbogen, Bahnhof Luzern | Agglotour über den Sonnenberg mit Hansruedi*<br>Luzern – Sonnenberg – Ränggloch – Obernau<br>3¼ Std. – 9.9 km, 492 Hm rauf / 393 Hm runter – mittel                |
| MO 5.6.2023<br>Messe Luzern, Forum 1            | 99. ordentliche Generalversammlung   |
| FR 16.6.2023<br>(Ersatzdatum: 23.6.2023)        | Wanderung im Napfgebiet mit Edith*<br>Ahorn (ob Huttwil) – Lüderalp (ob Langnau i.E.)<br>4 ½ Std. – 13.9 km, 770 Hm rauf / 747 Hm runter – erfordert Ausdauer      |

\*um Anmeldung per E-Mail (wandern.mit.abl@gmail.com) wird gebeten

## Familiäres

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

Marie Lang-Schneider, Spannortstrasse 2, Luzern, im 86. Lebensjahr  
Roberto Melas, vormals Bleicherstrasse 6, Luzern, im 85. Lebensjahr  
Dora Kuchler-Wicki, Brunnmattstrasse 24, Kriens, im 82. Lebensjahr  
Liese Widmer-Kienzle, vormals Spannortstrasse 8, Luzern, im 92. Lebensjahr  
Gertrud Baruffa-Portmann, vormals Hirtenhofstrasse 25b, Luzern, im 87. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

## Depositenkasse

| Aktuell gültige Zinssätze für langfristige Anlagen bis CHF 200 000 | Laufzeit | Zinssatz |
|--|----------|----------|
|  | 2 Jahre  | 0.25 %   |
|  | 5 Jahre  | 0.40 %   |
|  | 6 Jahre  | 0.95 %   |
|  | 7 Jahre  | 1.00 %   |
|  | 8 Jahre  | 1.00 %   |
|  | 9 Jahre  | 1.00 %   |
|  | 10 Jahre | 1.05 %   |

Kurzfristige Anlagen werden nicht mehr verzinst.



# HOHES HÖHLENTIER 2023



Finde die acht Unterschiede zwischen den beiden Bildern... *Illustration Tino Küng*



Auflösung zum letzten magazin: die acht Unterschiede vor einem Monat

# abl<sup>®</sup>magazin

## IMPRESSUM

### Herausgeberin

allgemeine baugenossenschaft luzern abl  
Bundesstrasse 16  
6003 Luzern  
abl.ch  
info@abl.ch  
041 227 29 29

### Redaktion

Gruppe Kommunikation abl  
Sandra Baumeler (bas), Tino Küng (tk),  
Nathalie Müller (nm), Patrizia Tanner (pt),  
Benno Zraggen (bz)  
Weitere Textbeiträge von  
Regula Aepli (abl), Martin Buob (abl),  
Marlise Egger Andermatt (abl),  
Florian Fischer, Jacqueline Surer

### Schalteröffnungszeiten

MO–DO 8.30–12 / 13.30–16.30 Uhr  
FR 8.30–12 / 13.30–16 Uhr

### Sozialberatung

sozialberatung@abl.ch  
041 227 29 37

### Depositenkasse

depositenkasse@abl.ch  
041 227 29 39

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Medien, Luzern

### Auflage

6 400 Exemplare



Der Abonnementspreis ist im Mitgliederbeitrag enthalten.

Das abl-magazin erscheint monatlich. Redaktionsschluss der nächsten Ausgabe: 2. Februar 2023