

abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 9 · September 2009 · 82. Jahrgang



Jung und Alt an den Siedlungsaperos – Cinzia gefällt's in der Tribschenstadt

IN DIESER AUSGABE

Neben dem Sumpf gesiedelt	3	Wohnungsmarkt	16
Auf dem Nass ausgeflogen	7	Varia	18
Unter Schirmen gefeiert	10	Aus dem Nass gefischt	19
Zurück zu den abl-Wurzeln	12		



IN EIGENER SACHE – FÜR ZAHLBARES UND ATTRAKTIVES WOHNEN

Bruno Koch, Geschäftsführer abt

Im Kanton Luzern herrscht akute Wohnungsnot. Gerade noch 0.65 Prozent aller Wohnungen standen am Stichtag 1. Juni 2009 leer. Eine derart tiefe Leerwohnungsziffer ist seit 16 Jahren nicht mehr verzeichnet worden. Im Agglomerationsgürtel sank die Leerwohnungsziffer auf alarmierende 0.52 Prozent.

Die kantonale Volksinitiative des Mieterinnen- und Mieterverbandes Luzern (MV) kommt genau zum richtigen Zeitpunkt. Sie will Abhilfe schaffen gegen den rasch wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Das Begehren verfolgt drei Ziele: Erstens preisgünstige Wohnungen zu erhalten, zweitens die Wohnverhältnisse zu verbessern und drittens den gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau zu fördern. Mit diesem Verfassungszusatz wird der Kanton Luzern verpflichtet, aktiv die Wohnsituation für Mieterinnen und Mieter zu verbessern, das heisst für 68 Prozent der Bevölkerung im Kanton.

Wohnbaugenossenschaften haben eine zentrale Funktion, wenn es darum geht, Wohnraum der Spekulation zu entziehen. Es sind Selbsthilfeorganisationen, die keinen Gewinn erwirtschaften müssen. Dass im Kanton Luzern 11 Prozent aller Wohnungen dem gemeinnützigen Wohnungsbau zuzurechnen sind, ist auf rein privates Engagement zurückzuführen. Der Staat hat sich nie darum gekümmert. Das rächt sich jetzt, da der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt. Viele dieser in den 30er- und 40er Jahren errichteten Gebäude bedürfen einer Sanierung, Ansprüche an Raum, Komfort, aber auch energetische Auflagen machen hohe Investitionen nötig. Verzichtet der Staat darauf, diese erforderlichen Erneuerungen zu unterstützen, drohen massive Mietaufschläge. Langjährige Mieterinnen und Mieter, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, werden dadurch verdrängt.

Liebe Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, machen Sie am 27. September 2009 von Ihrem Stimmrecht Gebrauch und sagen Sie Ja zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus!

Foto Titelseite Bruno Koch;
diese Seite Franca Pedrazzetti

Das Bauernhaus Böshüsli sah etwas vernachlässigt aus. (Bild Stadtarchiv)



DER BREITENLACHEN LAG AM RANDE EINES SUMPFGEBIETES

René Regenass

Gleichzeitig mit der abl-Siedlung wurden die ersten Sportanlagen auf der Allmend gebaut. Und die Strassenverbindung nach Horw führte früher von der Moosmatt über den Hubelrain und den Zihlmattweg.

Knapp 14 Jucharten (das sind rund fünf Hektaren oder 50'400 Quadratmeter) umfassten Hof und Gut Breitenlachen oder Böshüsli – beide Namen waren gebräuchlich – im Jahre 1675. Auf diesen Zeitpunkt geht der im Stadtarchiv aufliegende historische Kataster zurück. Besitzer war damals der Luzerner Unterstadtschreiber Johann Fridolin Büren oder Bur, der für den Grundstückskauf 3'700 Gulden hinlegen musste. Die Grenzen des damaligen Gutes führten von der Moosmattstrasse den ganzen Hubelrain hinauf, dann über die Hubelmattkrete wieder hinunter bis zur Moosmattstrasse. Das Bauernhaus mit Garten, das Böshüsli, stand unten in der so genannten Hohle, am Beginn des Hubelrains, die Scheune etwa 300 Meter weiter oben in der Gegend des heutigen Narzissenweges.

Als die abl das Breitenlachenland vom Luzerner Stadtarzt Karl Döpfner im Jahre 1930 für 300'000 Franken erwarb, waren es noch etwas über 40'000 Quadratmeter. Alle Parzellen unten an der Moosmattstrasse waren in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts verkauft worden.

Das abl-Magazin berichtete schon vor fünf Jahren über geschichtliche Daten und Fakten rund

um die Breitenlachen-Siedlung, vor allem über Landerwerb, Bauprogramm und Investitionen. Der vorliegende Beitrag ist eine Ergänzung. Er befasst sich mit der früheren Strassenführung, gibt zusätzliche Hinweise über die Besitzesverhältnisse und wird schliesslich noch aufzeigen, was sich im räumlichen Umfeld von Breitenlachen und Hubelmatt entwickelt hat.

Die Allmend ist Sumpfland

Die heutige Breitenlachenstrasse wurde 1931, kurz vor den ersten Häusern am Eigerweg, von der abl als Erschliessung des Hubelmattügels gebaut. Vom 10. August 1931 datiert der Stadratsbeschluss, mit dem die Namensgebung der Breitenlachenstrasse, aber auch des Eigerwegs bis zum Narzissenweg auf Antrag der abl beschlossen worden ist. Erst 1933 ist die Breitenlachenstrasse als öffentlich erklärt worden. Vor dem Ausbau führte ein Fussweg von der Moosmattstrasse hinauf zur Hubelmatt. Der höchste Punkt, wo heute das Schulhaus steht, hiess früher Hummelrüti. Dort stand auch ein stattliches Bauernhaus im Spycherstil, das 1952 beim Bau der Schulanlage



So sah das Gebiet Breitenlachen-Hubelmatt vor der Überbauung durch die abl aus. (Stadtplan 1929, Stadtarchiv)

abgebrochen worden ist. Das Haus wurde seit 1937 als Jugendherberge genutzt. Bis weit ins 19. Jahrhundert hinein führte die Verkehrsachse zwischen Luzern und Horw über den Hubelrain und den heutigen Zihlmattweg. Die Gründe dafür liegen im Sumpfboden der Allmend.

Der alte Stadtarchivar Edgar Rüesch (1930–2004) schrieb darüber in einem Beitrag in der «Quartierzytig Schtärnmatt» im Jahre 1993. Lachen sind Tümpel, Sumpfstellen. Hof und Gut Breitenlachen lagen in früheren Jahrhunderten an einer Pfütze oder am Rande einer sumpfigen Gegend. Die benachbarte Moosmatt hiess denn auch zeitweise Grosslachenmatt. Auf sumpfigen Boden verweist auch die Linienführung der Strasse nach Horw. Von der heutigen Pauluskirche kommend, bog die Strasse nämlich beim Kiosk an der Moosmattstrasse nach links ab, zwängte sich durch die von Eichen beschattete Hohle und strebte über den Hubelrain (in einem Kaufvertrag

von 1862 noch als Bireggstrasse bezeichnet) dem Verkehrsknotenpunkt Chuderhüsli (heute Breitenlachenstrasse 20) zu. Dort folgte sie dem Schützenmattweg, jetzt Zihlmattweg, und peilte, ohne nach rechts abzubiegen, die Waldegg in Horw an. Man wich also der sumpfigen Allmend aus.

Prominente Besitzer

Für die Eigentümernamen des Breitenlachenlandes verweist Stadtarchivar Edgar Rüesch auf die Hypothekarakten. Nicht nur ein Unterstadtschreiber gehörte dazu, sondern auch Hochwürden Joseph Xaveri Stalder, Chorrherr des adeligen Stiftes Münster, und Franz Ludwig Pfyffer, Topograph und Generalleutnant in französischen Diensten, Herr zu Wyher (Schloss Wyher bei Ettiswil). Im 19. Jahrhundert wechselte der Hof häufig den Besitzer und wurde über Jahre auch als Konkursmasse bei der Sparbank Luzern verzeichnet. «1899 taucht der Name Döpfner auf», berichtet Edgar Rüesch.



Breitenlachen heute.



Und weiter: «Josef Döpfner-Jösler (1838–1904), Besitzer des Hotels St. Gotthard, hatte für Hof und Gut Breitenlachen 75'000 Franken hinblättern müssen. Weder er noch seine Nachfahren nutzten die Liegenschaft landwirtschaftlich, ja, sie verpachteten sie über lange Zeit nicht einmal. Döpfners mästeten Schweine, wie die Hausers vom Schweizerhof auf Hintermusegg und die Häfelis vom Schwanen auf Giseli, hielten Hühner und pflanzten Gemüse und Blumen, alles für den Eigenbedarf.» Louise Döpfner-Jösler, die Frau des Breitenlachenbesitzers, wurde 1841 als Tochter eines Bündner Angestellten Jösler im Albergo San Gottardo in Mailand und einer Weingartnerin aus Luzern geboren. Louise Döpfner betrieb während Jahren die Pension «Alt Schweizerhaus» an der Hitzlisbergstrasse, ehe sie Josef Döpfner heiratete. Döpfner kam mit 20 Jahren von Deutschland nach Luzern, stieg hier als Kaufmann in das Bank- und Speditionsgeschäft Crivelli & Cie ein und übernahm

später, vor dem Kauf des Hotels St. Gotthard, die Leitung der Betriebskontrolle der Schweizerischen Centralbahn Basel.

Ihr Sohn, Karl Döpfner, Mediziner und Stadtarzt von Luzern von 1917 bis 1930, verkaufte das ererbte Breitenlachenland schliesslich der abl. Er war Präsident des Vereins Luzerner Lungensanatorium und «gehörte während Jahrzehnten gewissermassen zum Stadtbild von Luzern» (Nachruf Luzerner Tagblatt, 10. März 1956).

Sportanlagen zur Arbeitsbeschaffung gebaut

Im gleichen Zeitraum, als die abl. den Breitenlachen bebaut, wurden zwischen 1932 und 1934 die Sport- und Schiessanlagen auf der Allmend erstellt. Der Kredit dafür wurde vom Stimmvolk mit 5'237 Ja gegen 2'240 Nein bewilligt. Schon 1930 sind die Anlagen des Luzerner Sportclubs (LSC) mit Fussballfeld, Tribüne und Aschenbahn eröffnet worden (neben der heutigen Festhalle).

Die Aschenbahn ist in zweijähriger Fronarbeit von den Mitgliedern des LSC erstellt worden. Edgar Rüesch schreibt in seinem Schtärnmatt-Beitrag, der Bau der Sportstätte auf der Allmend sei von der Stadt als Arbeitsbeschaffung für ungelernete Arbeiter vorangetrieben worden. Auch die Erstellung des Kunst- und Kongresshauses beim Bahnhof in der gleichen Zeit hätten Handwerk und Gewerbe befruchtet.

Ausbau des öffentlichen Verkehrs

Die Besiedelung des Breitenlachsens und die neuen Sportanlagen verlangten auch eine Ausdehnung des öffentlichen Verkehrs. Dazu Edgar Rüesch: «Die VBL-Linie 5 wurde 1932/33 vom Steghof zum Militärgarten verlängert. Die Strecke Bahnhof-Steghof wurde seit 1930 befahren. Mit der Eröffnung der Linie 4 vom Bahnhof zur Hubelmatt im Jahre 1962 gelangten die Bewohner des stark besiedelten Breitenlachen- und Hochrüti-Quartiers in den Genuss einer höchst willkommenen Busverbindung zum Stadtzentrum. Denn Privatautos waren damals sehr selten; und der Kauf eines Wagens auf Abzahlung war in jener Zeit verpönt.»

Wie bereits beschrieben, stützt sich dieser Beitrag ganz wesentlich auf die wertvollen histo-

rischen Arbeiten von Stadtarchivar Edgar Rüesch. Eine wahre Fundgrube mit unwahrscheinlich vielen Angaben und Hinweisen weit über das Quartier hinaus ist die von Rüesch verfasste Sternmatt-Chronik 1269–1998, die anlässlich des zwanzigjährigen Bestehens der Quartiergemeinschaft entstanden ist. Im Geleitwort schrieb Rüesch: «Wem das Glück beschieden ist, dass er ohne materielle Sorgen über seine Zeit verfügen kann, dem ist geraten daran zu denken, dass ihm diese geliehen ist und dass er damit etwas tun sollte, das der Gemeinschaft dient.» Und der letzte Satz: «Ich schenke diese Chronik den Quartierbewohnern, in der Hoffnung, einen Beitrag an die Findung der lokalen Identität geleistet zu haben.» – Genau diese Identität mit dem Wohnort ist mit ein Grund, warum wir die abl-Bewohnerinnen und -Bewohner etwas mit der Geschichte ihrer Siedlung vertraut machen möchten. Damit das Zuhause noch einen andern Wert bekommt, als der materielle des bezahlten Mietzinses. ■

Der Inhalt des Buches von Edgar Rüesch ist auch online abrufbar: www.quartier-sternmatt.ch/files/sternmattchronik.pdf

WARUM FAHREN DIE ÄLTESTEN VBL-BUSSE IN DIE HUBELMATT?

rr. Wer im Breitenlachen wohnt und regelmässig den OeV benutzt, muss sich in Luzern als Bürger oder Bürgerin zweiter Klasse vorkommen. Denn die VBL setzt auf der Linie 4 konsequent die ältesten und stark abgenutzten Fahrzeuge ein, die sie noch hat: die 1988, also vor 21 Jahren erworbenen 12-Meter-Trolleybusse. Dreissig Stück von diesen sind noch in Betrieb. Sie werden auf der Linie 4 eingesetzt oder als Zugfahrzeug mit Anhänger auf der Linie 1.

VBL-Betriebschef Beat Nater kennt die unbefriedigende Situation. «Die Anschaffung im Jahre 1988 war im Hinblick auf das zu erwartende Passagierwachstum nicht die glücklichste Lösung», sagt er diplomatisch. «Die Busse sind für heutige Verhältnisse einfach zu klein. Auf der Linie 4 jedoch ist ihr Einsatz von den Frequenzen her verantwortlich.»

Wie lange müssen die VBL-Kunden und -Kundinnen noch in diese alten Busse sitzen? Beat Nater schätzt, dass die Busse «noch ein paar Jahre in Betrieb bleiben. Aber ihre Innenausstattung wird überholt. Es wird auch neue Sitze geben.» Facelifting nennt man das heute. Nater versichert, dass diese Sanierung bis in einem Jahr abgeschlossen sei.

Eindrückliche Kulisse: Boote, Brücken und Badende – Natur, Stadt und Industrie.



REISEN UND GENIESSEN IN RHEIN-KULTUR

Text und Fotos Benno Zraggen

Petrus hat es gut gemeint mit den abl-Senioren: Bei strahlend schönem Wetter hat der diesjährige Jahresausflug stattgefunden. Diesmal ging es über einige schöne Schweizer Flecken hin zum und auf den Rhein.

Ganz schön staune ich, der «Junior», als ich «pünktlich» um 7.30 Uhr beim Treffpunkt auf dem Inseliparkplatz eintreffe. Alle Teilnehmenden haben bereits ihren Platz im luxuriösen, doppelstöckigen Gössicar bezogen und sind startbereit. Draussen warten Sophie Marty und ihre zwei Töchter Brigitte und Myrta. Die drei Organisatorinnen teilen mir mit, dass ich der Letzte sei.

Begrüsst werde ich im Car als «Der Hoffotograf». Das «Martysche Buschtelefon» scheint bei den älteren Semestern der abl hervorragend zu funktionieren. Paul, unser Chauffeur ist bei einigen unter den Anwesenden bereits bestens bekannt. Er kennt viele von letztjährigen Seniorenausflügen oder von anderen Reisearrangements. Seine erste Begrüssungsdurchsage wird mit einem frenetischen Applaus erwidert. Alles erfahrene Car-Reisende, denke ich.

«Sprich, damit ich dich sehe!»

Ich sitze unten im Car und fahre rückwärts. Meine Vis-a-vis sind die Herren Vicere und Zimmermann

vom Breitenlachenquartier. Letzteren kennen Sie bestimmt von der diesjährigen Generalversammlung: Er war es, der sich dort mit seinem Votum mitunter dafür eingesetzt hat, dass im abl-Magazin mehr über das Freizeitangebot der abl berichtet wird. Herr Zimmermann weiss viel zu berichten. Er hat in seinem Leben einiges erlebt, sich politisch engagiert. Unser angeregtes Gespräch unterbricht er einmal, um für seine Erzählfreude zu plädieren. Er zitiert dabei Sokrates' bekannte Aussage: «Sprich, damit ich dich sehe.» Wie recht er hat. Franz Zimmermann und seine Frau Margrit – sie sitzt mit einer Kollegin auf der anderen Seite – sind zum ersten Mal bei einem Seniorenausflug dabei. Sie wurden von Antonio und Anna Vicere dafür begeistert.

Skulpturen, Gigampfi und Gaumenschmaus

Unsere Fahrt – mit Hauptziel Rheinschiffahrt – führt zunächst über Land durch das Seetal hoch zum Eichberg, unserem ersten Halt. Es gibt Kaffee und Gipfeli auf der Terrasse. Der Ausblick ins Tal



Eingesperrt im Schleusenkanal.



Farbtupfer auf dem Eichberg.



Natur und Industrie wechseln sich ab.



Alfred Kolb erfrischt sich im «kühlen» Nass.



Gigampfi

ist bei dem Wetter wunderbar – Petrus kann wohl nicht abstreiten, dass er auch Senior ist. Es bleibt hier genügend Zeit, um einen kleinen Spaziergang in der Parkanlage zu tätigen. Als Zückerchen lädt eine Skulpturenausstellung mit philosophischen Gedanken Jugend und Alter zum Verweilen und Nachdenken ein. Ein herrliches Bild: Zufriedene Menschen, Skulpturen, Natur und viel Sonne. Wie in den meisten Naherholungsgebieten fehlt auch hier der Erlebnisspielplatz nicht. Sie werden es ahnen: dieser lockt ein paar Junggebliebene, um auf dem «Gigampfi» nochmals ihre Jugend aufleben zu lassen. So will ich auch alt werden, denke ich.

Nach der Pause geht die Reise weiter durchs Grüne Richtung Rheinfelden im Fricktal. Im Gartenpark des Restaurants Schützen wartet ein leckeres Mittagessen auf uns. «Kantonsgetreu» gibt es «Aargauer Braten mit Kartoffelstock». Die meisten lassen es sich nicht entgehen, ein gutes Glas Wein zum Essen zu geniessen. Da ich freundli-

cherweise vom Organisationsteam eingeladen werde, erlaube ich mir auch eines.

Die Schleusen

In Rheinfelden beginnt das Herzstück unserer Reise: Die Schleusenfahrt auf dem Rhein. Auf der MS Christoph Merian, ein 1992 gebautes, modernes Schleusenschiff, geht die Fahrt Richtung Basel. Sie ist sehr abwechslungsreich und führt uns durch Natur, Industrie und Chemie. Wir kreuzen grosse Frachtschiffe, die aus Deutschland Waren transportieren, fahren an riesengrossen Ladekränen und Containerstapeln vorbei oder gleiten einsam und ruhig durch scheinbar verlassenes Natur-Gebiet. In und um Basel treffen wir grosse und kleinere Boote, Kanus und zahlreiche Badende an. Insgesamt passieren wir zwei Schleusen, die uns je rund zehn Meter in die Tiefe herablassen. Es ist schon sehr eindrücklich, wenn ein über 20 Meter langes Schiff langsam in einem engen «Schacht» versinkt. Die Wände der



Und zurück mit dem kühlen Car.



verführt zu jugendlichem Spass. Gaumenfreude à l'argovienne in Rheinfelden.

Schleuse sind zum Greifen nah. Nur kurz überkommt mich der Gedanke, was wäre, wenn das Wasser hinter uns auf einmal einströmen würde. Dieses beklemmende Gefühl verschwindet jedoch zeitgleich mit dem «trockenen» Verlassen der Schleuse wieder.

Nach rund zweieinhalb Stunden legt unser Schiff bei der Endhaltestelle an. Paul wartet mit seinem Car auf uns. Wir begeben uns auf die Heimreise über den Passwang durch eine malerische Jura-Hügellandschaft nach Luzern. Die Stimmung ist friedlich, Bier und Mineral beglücken während der Fahrt die trockenen Kehlen.

Ein perfektes Arrangement

Es ist ruhig im Car. Einige der Reisenden gönnen sich ein Nickerchen. Zeit für mich, die Reise Revue passieren zu lassen. Man merkt, dass Sophie Marty solche Ausflüge seit Jahren organisiert. Alles ist perfekt arrangiert. Jede Etappe hat mit neuen Aussichten überrascht. Für das Auge und für den

Gaumen eine wahre Freude. Und ganz wichtig: Kein Gehetze, genügend Pausen, viel Zeit für Gespräche. Alle Teilnehmenden schienen dies sehr zu schätzen. Ein klares Zeichen hierfür ist auch die Teilnehmerzahl: Insgesamt waren 72 Personen auf dem Ausflug.

Husch und weg

Da kommt mir in den Sinn: «Der Hoffotograf» – als Beweis, dass er es eben nicht ist – hat es vor lauter Sonnenschein versäumt, ein Gruppenfoto zu organisieren. Auf der Heimreise bittet Sophie Marty per Lautsprecherdurchsage alle, bei der Ankunft in Luzern noch zwei, drei Minuten für ein solches zu bleiben. Doch die last-minute-Aktion bleibt ohne Erfolg: Viele waren wohl zu müde und wollten nach zwölf Stunden Reise nach Hause. Das kann ich verstehen. Das schöne Gesamtbild der Reise bleibt mir auf jeden Fall im Kopf erhalten. ■

85 JAHRE

SIEDLUNGSAPÉROS



Obermaihof.

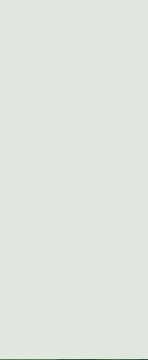


Untergrund.



Fotos Bruno Koch

Tribtschenstadt.



Breitenlachen.



GENOSSENSCHAFTER IN DER PRIVAT- WIRTSCHAFT – WIRTSCHAFTER IN DER GENOSSENSCHAFT

Interview Benno Zraggen

Die abl sei rechtzeitig auf den Zug aufgesprungen und habe ihre Aufgabe im Wohnungsmarkt mit Bravour gemeistert. Jetzt gehe es darum, diese Arbeit weiterzuführen und zu optimieren. Ein Gespräch mit Hans-Urs Baumann, abl-Vorstandsmitglied.

Eigentlich sind Sie ein alter «abl-Hase»: Von 1999 bis 2006 waren Sie Leiter der abl-Bauabteilung. Und nun kehren Sie als Vorstandsmitglied zur abl zurück. Wie ist es dazu gekommen?

Hans-Urs Baumann: Ich habe Bruno Koch in der Altstadt von Luzern angetroffen. Im Gespräch tauchte die Frage zur Nachfolge beim abl-Vorstand auf. Natürlich konnte ich mir dies vorstellen. Die sieben Jahre bei der abl sind nicht spurlos an mir vorbeigegangen. Die abl ist mir nach wie vor nahe; vor allem wenn man viel Herzblut hineinsteckt hat. Einige Zeit später kam dann der Anruf mit der konkreten Frage, ob ich Vorstandsmitglied werden möchte. Ich habe mich daraufhin mit dem heutigen abl-Präsident Markus Schmid getroffen, um Konkretes zu besprechen. Nach dem Einverständnis meines Arbeitgebers Livit AG – und meiner Familie – habe ich dann gerne zugesagt.

Die Livit AG ist eine Immobilienfirma. Wie sieht dort ein durchschnittlicher Arbeitstag aus?

Ich habe einen relativ stark ausgelasteten Terminkalender. Intern führe, berate, unterstütze und motiviere ich mein Team. Das sind 18 Personen in Luzern und fünf Personen in Lugano. Extern gehört nebst der normalen Bewirtschaftung vorwiegend das Erstellen von zahlreichen

Reportings und Spezialberichten für unsere Grosskunden dazu. Wichtig ist auch, die Akquisition von neuen Mandaten sowie die Zielvorgaben des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung zu erfüllen. Es ist meine Aufgabe zu analysieren, in welchen Bereichen wir weiter wachsen können und wo wir unsere Dienstleistungen verbessern können. Ein bedeutender Teil unserer Arbeit ist zudem die Beratung und Betreuung unserer Kunden in den Sparten Bewirtschaftung, Immobilienentwicklungen und -vermarktungen, Bautreuhand, Handel, Schätzungen, Expertisen und weiteren Spezialaufgaben rund um die Immobilie. Und ein wenig hin- und herreisen zwischen Luzern, Zürich-Altstetten (Hauptsitz der Livit AG) und Lugano gehört natürlich auch dazu.

Das tönt sehr vielseitig, aber auch zeitaufwändig. Reicht Ihre Zeit, sich bei der abl zu engagieren?

Natürlich. Ich habe vor meiner definitiven Zusage gegenüber Markus Schmid und anderen Vorstandsmitgliedern meine Vorstellungen einer solchen Zusammenarbeit erläutert. Mein Wunsch, die Vorstandsarbeit zu strukturieren und zu überarbeiten, wurde offen und positiv aufgenommen. Ich denke, dass hier einige spannende Aufgaben auf mich zukommen. Ich darf mithelfen, die abl zu unterstützen und zu beraten. Hier werde ich versuchen, Denkanstösse und positive Inputs aus



meiner täglichen Arbeit bei der Livit AG einzubringen.

Wie lässt sich eigentlich Ihre Arbeit mit der Vorstandstätigkeit bei der abl vereinbaren? Sie arbeiten ja eigentlich für die Konkurrenz.

Wir haben bei der Livit AG sehr klare und strenge Weisungen. Ich musste bei der Geschäftsleitung einen Antrag stellen und mein Engagement für die abl detailliert begründen. Ich habe aber das «OK» erhalten. Natürlich will niemand, dass es Verflechtungen gibt, die zum Nachteil meines Arbeitgebers führen. Bei heiklen Situationen – beispielsweise einem Liegenschaftsverkauf, bei dem klar ist, dass beide Parteien involviert sind – muss ich selbstverständlich in den Ausstand treten. Grundsätzlich handelt es sich jedoch nicht um eine Konkurrenzsituation. Die abl ist Eigentümerin der Liegenschaften, sie verwaltet diese selber und hat als Genossenschaft andere Geschäftsziele. In diesem Sinne sind es zwei verschiedene Paar Schuhe.

Kann man sagen, dass beide Seiten profitieren?

Absolut. Ich muss schon sagen, dass mir die Zeit bei der abl sehr viel gebracht hat. Wir haben damals das ganze abl-Immobilienportfolio analysiert und die Strategien für eine erfolgreiche Zukunft vorbereitet. Heute haben wir bei der Livit AG

mit Eigentümern oder deren Vertretern zu tun, die wir genau in solchen oder ähnlichen Fragen unterstützen. Bei derartigen Problemstellungen kann ich oftmals von meinen abl-Erfahrungen profitieren. Und als «Rückkehrer» kann ich umgekehrt meine Erfahrungen aus der Privatwirtschaft bei der abl einbringen.

Welches sind die Hauptunterschiede zwischen der Livit AG und der abl? Beide vermieten ja schlussendlich Immobilien.

Gleich bei beiden ist die Art der Reklamationen. Die gibt es überall! (lacht)

Der grundlegende Unterschied ist, dass die abl eine Non-Profit-Organisation ist. Sie hat die Aufgabe, kostendeckend gut funktionierende und gleichzeitig preiswerte Wohnungen – preislich unter dem durchschnittlichen Marktwert – anzubieten. Unsere Aufgabe bei der Livit AG ist es meistens, die maximale Optimierung im Bereich Liegenschaftsaufwand und -ertrag zu erreichen. Dies ist natürlich spannend und eine grosse Herausforderung, da ein Teil unserer Kunden Banken, Versicherungen oder Pensionskassen sind. Wir tragen somit bei, dass diese Firmen erfolgreiche Geschäftsabschlüsse erreichen und wir alle, eventuell wiederum als deren Kunden, direkt am Erfolg partizipieren können. Dementsprechend sind natürlich ziemlich ambitionöse Zielvorgaben zu erfüllen, die uns unter Druck setzen, da Erfolg



und Misserfolg sehr nahe beieinander liegen und von verschiedensten Faktoren beeinflussbar sind.

Als weiterer grosser und positiver Unterschied betrachte ich das viel grössere soziale Verständnis bei der abl. Ich denke hier an die verschiedenen Betreuungsangebote oder die Art, wie seitens der Geschäftsstelle auf die Menschen zugegangen wird und unter dem genossenschaftlichen Aspekt Probleme gelöst werden. Davon kann ich in der Privatwirtschaft nur träumen.

Jetzt machen Sie Ihre Firma aber schlecht.

Nein, nein. Abgesehen von dieser Tatsache muss ich schon sagen, dass die Mehrheit der von uns betreuten Liegenschaftseigentümer erkannt hat, dass es sich lohnt, proaktiv auf die Mieter zuzugehen. In diesem Bereich konnten wir bei der Livit AG einen wesentlichen Anteil dazu beitragen, dass zum Beispiel bei Umbauvorhaben die Mieterschaft frühzeitig informiert und auch begleitet wird. Eigentlich so, wie es bei der abl schon lange praktiziert wird.

Ist die Livit AG Luzern dank Hans-Urs Baumann überdurchschnittlich genossenschaftlich geworden?

Seitens der Livit AG leben wir ebenfalls eine offene und transparente Informationspolitik. Mietern, die zum Beispiel in Notsituationen geraten und uns frühzeitig darüber informieren, versuchen wir ebenfalls zu helfen, sofern wir dazu die Kompetenz der Liegenschaftseigentümer haben.

Für weitere Unterstützungsmassnahmen oder Beratungen, wie es die abl kennt und lebt, fehlen uns die Instrumente.

Natürlich kann ich nicht abstreiten, dass meine Erfahrungen bei der abl keine Wirkung in meinem Schaffen zeigen. Aber realistischerweise muss ich schon sagen, dass der gewinnorientierte Gedanke dennoch im Vordergrund steht. Das ist und bleibt der Unterschied zwischen einer Immobilienbewirtschaftungsfirma in der Privatwirtschaft und der abl.

Kommen wir nochmals zurück auf Ihre Aufgabe als Vorstandsmitglied. Welches sind Ihre Ziele?

Man kann immer etwas verbessern, auch wenn es bereits gut läuft. Jede Firma muss sich am Wandel der Umwelt orientieren. Deshalb gibt es meines Erachtens immer wieder Dinge, die optimiert werden müssen. Im Immobilienportfolio gibt es zudem Themen, bei denen ich gute Unterstützung bieten kann. Ebenso hoffe ich, dass die abl von meiner Mitarbeit profitiert und ich innerhalb des Vorstands mithelfen kann, die Basis zu schaffen für eine erfolgreiche Zukunft der abl.

Wie muss sich die abl aus Ihrer Sicht weiterentwickeln?

Ein wichtiger Punkt ist sicher, dass die bestehenden Immobilien stets weiterentwickelt und gut unterhalten werden. Hierzu gehört mitunter das Durchführen von umfassenden Erneuerungszyklen.

Dies wird seit der Gesamtanierung im Breitenlachen konsequent umgesetzt. Zudem ist eine gewisse Anpassung an den Markt notwendig. Man sollte sich nicht scheuen, auch besser Verdienenden optimalen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Es geht keineswegs darum, nur teure oder exklusive Wohnungen zu bauen. Hier sind auch Gegenzeichen vorhanden und klar zu definieren. Ein Beweis hierfür ist das Interesse der abl am Projekt «Wohnwerk», welches wiederum für unsere Genossenschaftsmitglieder Wohnraum im Zentrum anbieten will und verschiedenste Bedürfnisse abdecken kann. Ebenso ist es mir ein grosses Anliegen, dass bei der zukünftigen Revitalisierung der Siedlung Himmelrich 3, welche an bester Zentrums-lage in der Stadt Luzern liegt, auch ein bezahlbares Wohnangebot für ältere Generationen zur Verfügung steht. Damit die Produkte der abl weiterhin eine Marktchance haben und überleben können, ist natürlich auch eine differenzierte und kluge Finanzpolitik nötig.

Zu guter Letzt: Was bedeutet Genossenschaft für Sie?

Früher lag der Grundgedanke darin, einander zu helfen und gemeinsam aus der damaligen Not günstigen Wohnraum zu schaffen. Mit der Zeit hat sich der Genossenschaftsgedanke weiterentwickelt und die Bedürfnisse haben sich spürbar verändert und vermehrt.

Bei der abl geht es heutzutage darum, zum gemeinnützigen Sozialwerk Sorge zu tragen und die inzwischen grosse Dienstleistungspalette dem Markt anzupassen und trotzdem möglichst allen Genossenschaftlern gerecht zu werden. Dies soll niemanden ausschliessen. Im Gegenteil, in einer modernen Genossenschaft muss es Platz für alle haben und eine gute Durchmischung ist anzustreben. Es sollte aber auch jedem Genossenschaftsmitglied bewusst sein, mit seinem Engagement das allgemeine Wohl aller zu fördern.

Aber wie gesagt, ich denke die abl macht ihre Aufgabe sehr gut. ■

Fotos Stefano Schröter

REFERENZZINSSATZ UND ABL-KOSTENMIETE

ko. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat in den letzten Wochen bekannt gegeben, dass sich der Referenzzinssatz auf 3.0% reduziert hat. Dieser Zinssatz gilt als mietrechtliche Grundlage, wenn die Mieten auf Grund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes angepasst werden. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz und wird in Viertelprozenten festgesetzt.

Die abl berechnet ihre Mietzinsen nach einem Kostenmietemodell. Kostenmiete heisst, dass die abl nur soviel Mietertrag generiert, wie ihr Kosten verursacht werden. Diese setzen sich zusammen aus den Kapitalkosten (u. a. Hypothekarzinsen), der Verzinsung des Genossenschaftskapitals, den Kosten für Steuern und Versicherungen, den Verwaltungskosten und den Kosten für Unterhalt, Abschreibungen und Rückstellungen. Diese Kosten werden aufgeschlüsselt nach Alter und Wert der Liegenschaften und letztlich auf Grund der Anzahl Quadratmeter auf die einzelnen Wohnungen verteilt. Berücksichtigt werden auch Faktoren wie der Etageausgleich, Vorteile wie Attikageschosse oder Gartenwohnungsanteile sowie Sonderausstattungen wie Parkett oder Geschirrspülmaschinen usw. Dieses Modell wird seit der Mietzinsanpassung 2002 generell angewendet und wurde für

die Siedlung Breitenlachen 2009 nachträglich eingeführt.

Die abl hat mit allen Banken bis maximal 10-jährige Hypothekendarlehensverträge, so genannte Festhypotheken abgeschlossen. Das heisst, dass der vereinbarte Hypothekarzins für die gesamte Laufzeit gleich bleibt. Längerfristige Laufzeiten sind zwar etwas teurer zu verzinsen als kurzfristige, dadurch haben aber die Hypothekarzinschwankungen während der Laufzeit keinen Einfluss auf die Fremdkosten und somit die Mietzinsen. Der durch die abl an die Banken zu bezahlende durchschnittliche Hypothekarzins betrug im Jahr 2007 3.28% und im Jahr 2008 3.42%.

Erfreulicherweise ermöglichen die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler mit ihren Darlehen bei der Darlehenskasse eine deutliche Reduktion dieses Hypothekarzinses, weil die fast 130 Millionen Franken Darlehenskassengelder genau gleich verwendet werden wie Hypotheken. Denn deren Verzinsung schlägt für das Jahr 2008 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von lediglich 2.60% zu Buch. Dadurch reduziert sich der bei der abl für die Verzinsung der Hypotheken relevante Zinssatz auf 3.02%. Reiner Zufall ist, dass dieser Zinssatz fast deckungsgleich ist wie der aktuelle Referenzzinssatz.

Die Mietzinsen bei der abl bleiben unverändert bestehen.

PER 1. OKTOBER 2009

- 1 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 17, KRIENS
3. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'787.– plus CHF 190.– NK
(Mietzinssubventionierung möglich; bitte letzte definitive
Veranlagungsverfügung beilegen)
- 2 **5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 122 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'946.– plus CHF 270.– NK (inkl. Lift)
(Mietzinssubventionierung möglich; bitte letzte definitive
Veranlagungsverfügung beilegen)

PER 1. NOVEMBER 2009

- 3 **1.5-ZIMMER-WOHNUNG** – BRUNNMATTSTRASSE 22B, KRIENS
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 32 m²
monatlicher Mietzins CHF 415.– plus CHF 109.– NK (inkl. Lift)
(ab ca. 2012 Sanierung Bad/Türen)
- 4 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – KANONENSTRASSE 7
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 59 m²
monatlicher Mietzins CHF 570.– plus CHF 190.– NK
(ab ca. 2013 Sanierung Heizung)
- 5 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – HEIMATWEG 4
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 68 m²
monatlicher Mietzins CHF 720.– plus CHF 180.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.3.2013)
- 6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 17
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
monatlicher Mietzins CHF 819.– plus CHF 170.– NK
- 7 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 44, EBIKON
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'415.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)

PER 1. DEZEMBER 2009

- 8 **2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 12, KRIENS
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 56 m²
monatlicher Mietzins CHF 946.– plus CHF 150.– NK (inkl. Lift)
- 9 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGHALDE 8
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 60 m²
monatlicher Mietzins CHF 532.– plus CHF 165.– NK
(ab ca. 2013 vollumfängliche Sanierung)
- 10 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENHÖHE 20
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 75 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'011.– plus CHF 158.– NK
- 11 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 4
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
monatlicher Mietzins CHF 781.– plus CHF 210.– NK (inkl. Lift)
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.3.2013)

PER 1. DEZEMBER 2009

- 12 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – VORDERRAINSTRASSE 15
 3. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'137.– plus CHF 250.– NK (inkl. Lift)
 (ab ca. 2014 Sanierung Küche, Bad, Gebäudehülle, Flachdach)
- 13 5.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 2
 2. Etage Maisonette-Dach, Netto-Wohnfläche ca. 169 m²
 monatlicher Mietzins CHF 2'700.– plus CHF 300.– NK

PER 1. JANUAR 2010

- 14 3-ZIMMER-WOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 9
 1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 677.– plus CHF 160.– NK
 (ab ca. 2013 Sanierung Küche, Türen und Verbesserung
 Wärmedämmung)
- 15 4-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 8
 Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 77 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'088.– plus CHF 190.– NK
- 16 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 15, KRIENS
 1. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'678.– plus CHF 190.– NK
 (Mietzinssubventionierung möglich; bitte letzte definitive
 Veranlagungsverfügung beilegen)

PER 1. FEBRUAR 2010

- 17 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – ANNA-NEUMANN-GASSE 8
 5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 109 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'945.– plus CHF 193.– NK (inkl. Lift)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 23. September 2009**, 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 heruntergeladen werden. Bitte lesen Sie die Fragen aufmerksam durch und füllen Sie die Anmeldung vollständig und gut leserlich aus. Vielen Dank!

DARLEHENSASSE

Langfristige Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

Laufzeit	Zinssatz
2 Jahre	1.125 %
3 Jahre	1.375 %
4 Jahre	1.625 %
5 Jahre	2.000 %
6 Jahre	2.250 %
7 Jahre	2.500 %
8 Jahre	2.625 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.00 Prozent verzinst.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 12.10.2009, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid

Mittwoch, 14.10.2009, 13.15 Uhr

Treffpunkt: Bahnhofplatz Torbogen

Abfahrt mit Bus 61 um 13.33 Uhr

WANDERN

Leitung: Sophie Marty

Hellbühl – Littau

Dienstag, 20.10.2009, 14.00 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN

Leit.: Anton Glaser, Berta Schmid

FAMILIÄRES

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

Adolf Arnold, Mittlerhusweg 13, im 79. Lebensjahr

Helen Leuenberger, vormals Kanonenstrasse 11, im 92. Lebensjahr

Marie Amsler, Bundesstrasse 22, im 93. Lebensjahr

Jean Furrer, Gebeneggweg 20, im 79. Lebensjahr

Bernadette Gasser, Studhaldenhöhe 18, im 67. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

Tino Küng



Goldfische, Algen und vieles anderes. Die Geschäftsstelle versichert aber, dass die Salzfischli in Tribtschenstadt höchstens vom 24. August stammen und keinerlei Gefahr für das Ökosystem in den Siedlungsgewässern bedeuten.

Leseraktion: Sparsset zum Vorzugspreis!

Sparen Sie 45% Warmwasser, Energie und CO₂ und als vierköpfige Familie jährlich bis 550 Franken!

Mit einem Sparsset für 1 Dusche und 2 Wasserhähnen sparen Sie rund 45% Warmwasser. Gleichzeitig senken Sie Ihren Energieverbrauch, denn das Aufheizen von Warmwasser braucht viel Energie. Ein geringerer Energieverbrauch bedeutet weniger Ausstoss von CO₂, dem Treibhausgas, das schädlich fürs Klima ist. Eine vierköpfige Familie kann dank eines Sparssets rund eine Tonne dieses Treibhausgases vermeiden. Und jährlich bis 550 Franken sparen – dank geringeren Energiekosten und (Ab-)Wassergebühren.



Die Leserinnen und Leser des «abl magazin» erhalten das **Sparsset für 5 Franken statt 29.50 Franken!** Nur gültig mit diesem Talon.

Ja, ich profitiere von der abl-Leseraktion und bestelle 1 Sparsset zum Preis von 5 Fr. statt 29.50 Fr.

*bitte vollständig ausfüllen

Name*:
 Strasse*:
 PLZ / Ort*:
 E-Mail*:
 Ort, Datum*:
 Unterschrift*:

Ausgefüllten Talon, 1 «Fünffiber» und 3.60 Fr. in Briefmarken einsenden an:

Mein Klimatag
 Locher, Schmill, Van Wezemael & Partner AG
 Sälihalde 21
 6005 Luzern
www.meinklimatag.ch



AZB
6000 Luzern 4

Nr. 09 / 2009
Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 09/09

Bruno Koch / ko

René Regenass / rr

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6500 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

Postfach 4053

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



Das nächste abl magazin erscheint am 20. Oktober 2009
Redaktionsschluss: 8. Oktober 2009