



Luzern im Jahre 2022?

IN DIESER AUSGABE

Stadt Luzern – 2022	3	Blumige Bürofrau	16
Komfortabel lüften	8	Varia	18
Zumbachweg 8 – neu	12	Leuchten im Dunkeln	19
Wohnungsmarkt	14		



IN EIGENER SACHE – VOM EINFAMILIENHAUS ZUM WOLKENKRATZER

Bruno Koch, Geschäftsleiter abl

Haben Sie gewusst, dass «Wolkenkratzer» ursprünglich ein Begriff der englischen Marine war, die den höchsten Mast auf Segelschiffen mit «Skyscraper» bezeichnete? Gemäss der Internet-Enzyklopädie Wikipedia sind Wolkenkratzer Gebäude, die mindestens 150 Meter hoch sind und vielfach Symbole des Stolzes ihrer Erbauer sein sollen, weil sie deren wirtschaftliche Macht und Wachstum signalisieren. Bei Gebäuden, die höher sind als ungefähr 25 Meter, spricht man von Hochhäusern.

Der Stadtrat von Luzern hat mit der Präsentation von – mindestens heute – provokativen Zukunftsbildern, wie unsere Stadt in 15 und mehr Jahren aussehen könnte, einige Diskussionen ausgelöst. Wie immer, dies zeigt sich ja auch bei der Planung des Fussballstadions und dessen rentabler Zusatznutzung auf der Luzerner Allmend, sind die Reaktionen unterschiedlichster Art.

Die Stadt Luzern ist, was deren Oberflächenversiegelung betrifft, weitgehend überbaut. Wird sie bevölkerungsmässig weiter wachsen, müssen auch neue, heute vielleicht noch unvorstellbare, Wege begangen werden. Ein Beispiel ist die Fusion mit Littau im Jahr 2010, durch die unter anderem die Baulandfläche der Stadt Luzern erweitert werden wird. Durch den Bau von Hochhäusern – oder gar Wolkenkratzern? – ist die Überbauungs-Verdichtung der bereits bestehenden Wohnquartiere in der Stadt Luzern möglich.

Heute wird kaum jemand mehr auf die Idee kommen, mindestens in innerstädtischen Gebieten Einfamilienhäuser zu erstellen. Bodenknappheit und Wirtschaftlichkeit gehen nur mit dichter Überbauung solcher Lagen einher. Auch die abl beschreitet mit der Ersetzung ihrer drei Einfamilienhäuser im Weinbergli durch ein Mehrfamilienhaus mit 33 Wohnungen den gleichen Weg.

Luzern mit seiner bevorzugten und zentralen Lage am Vierwaldstättersee wird auch zukünftig eine gefragte Wohnstadt sein. Innovative und mutige Ideen zuzulassen wird Aufgabe der Stadtbehörden sein. Diese Ideen zu haben und sie dann umzusetzen ist Aufgabe der abl und anderer Bauträger. Sie können sich nicht vorstellen, dass die abl je einen Wolkenkratzer bauen wird? Wer weiss – eine spannende Zukunft haben wir allemal vor uns. ■

DIE STADT VERSUCHT SICH NEU ZU ERFINDEN

Marc Lustenberger

3

Was soll das Bild von Luzern in 15 Jahren prägen? Ist es die einzigartige Tourismuslandschaft rund um das Seebecken, sind es die vielen Wohnquartiere oder gar Hochhäuser, in denen grosse Firmen zahlreiche Arbeitsplätze schaffen? Die Diskussion um die Zukunft der Stadt ist eröffnet.

Luzern im Jahre 2022: Auf dem Dietschiberg wird ein 16-stöckiges Golfhotel gebaut, im St.-Karli-Quartier schiessen Wolkenkratzer in die Höhe und im Gütschwald entsteht ein neues Wohnquartier. Die drei Bauprojekte gehören zu den drei Szenarien mit denen Architekten, Raumplaner und Behörden die mögliche Entwicklung der Stadt skizzieren.

Es sind Vorschläge, die bewusst provozieren. «Ich bin erschrocken, als ich diese Szenarien gesehen habe. Wir können diese schöne Stadt doch nicht einfach zubauen», empörte sich ein älterer Mann an einer öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung im vergangenen Monat. Anlass für den engagierten Diskussionsabend mit Baudirektor Kurt Bieder ist die Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern. Die Gemeinden müssen ihre Planung alle zehn Jahre überprüfen und anpassen. In der Bau- und Zonenordnung wird festgelegt, wo in Zukunft gewohnt, gearbeitet, sich erholt und vor allem wo gebaut werden darf.

Mit den drei Szenarien Tourismusstadt, Grossstadt und Wohnstadt (siehe Kasten) hat der Stadtrat die Entwicklung der Stadt Luzern bewusst überzeichnet. «Unser Ziel war es, mit provokativen Vorschlägen die Diskussion anzuregen», erklärte Kurt Bieder.

Bei der Diskussion um die Zukunft der Stadt Luzern lassen sich zwei grundsätzliche Positionen ausmachen. Es gibt die Bewahrer, welche die Stadt

als äusserst lebenswert empfinden und so wenig wie möglich an ihr verändern möchten. Sie finden am ehesten im Szenarium der Wohnstadt ihre Heimat. Doch auch bei diesem Zukunftsbild wird die Zeit nicht stillstehen. Für die wachsende Bevölkerung muss neuer Wohnraum geschaffen werden und dazu müssen Bagger auffahren. Luzern versteht sich in diesem Szenarium als Wohn-oase und als exklusiver Vorort von Zürich. Zur Arbeit geht es mit dem Zug nach Zürich.

Die andere Position nehmen die wirtschaftsliberalen Kräfte ein. Sie betrachten die Stadt als einen Organismus, der sich ständig weiter entwickeln muss, weil er sonst dem Untergang geweiht ist. Sie wollen, dass sich die Stadt ausdehnt und zwar auch über ihre politischen Grenzen hinaus. Die Stadt soll wachsen und neue, attraktive Unternehmen anziehen. «Wir haben in Luzern zu wenig hochwertige Arbeitsplätze. Deshalb müssen wir dort die Entwicklungsschwerpunkte setzen», erklärte ein Redner. Das Szenarium Grossstadt nimmt dieses Anliegen auf, indem es zahlreiche neue Wohn- und Arbeitsquartiere schafft. So wird etwa die Zone zwischen Bahnhof, See und Richard-Wagner-Museum dicht überbaut. Am Eingang der Stadt, entlang der Reuss entstehen sogar neue Hochhäuser.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner steigt auf 120'000. Der Agglomerationsraum und somit auch die angrenzenden Gemeinden wach-



Darf wohl je im Gütschwald gebaut werden?

sen weiter mit Luzern zusammen. Baudirektor Kurt Bieder kann sich offenbar mit diesem Szenarium anfreunden. Er sagte: «Das Ziel muss die Entwicklung der ganzen Region sein. Dabei schwingt immer auch die Frage der Gemeindefusionen mit.»

Die Mittelposition nimmt das Szenarium der Tourismusstadt ein. Durch zahlreiche, neue Attraktionen und Hotelbauten soll die Stadt bis ins Jahre 2022 zu einer regelrechten Tourismuslandschaft umgebaut werden. Die verstärkte Ausrichtung auf den Tourismus bringt der Stadt Luzern neue Einnahmen, doch die Wertschöpfung ist nicht sehr gross und es entstehen nur wenige hochqualifizierte Arbeitsplätze. Der Vorteil bei diesem Modell ist, dass sich hier am ehesten auch nur einzelne Elemente realisieren lassen, ohne der Stadt gleich einen bestimmten Stempel aufzudrücken.

Mit der Lancierung dieser Vorschläge ist die Diskussion eröffnet. Was prägt das Stadtbild von Luzern in 15 Jahren? Was soll sich ändern, was soll noch gleich aussehen? Und vielleicht kommt es am Schluss ohnehin anders als geplant. Die drei Zukunftsbilder sind nämlich nicht in Stein gemeisselt. Baudirektor Kurt Bieder erklärte deutlich, dass keines dieser drei Szenarien in seiner reinen Form umgesetzt werden dürfte. «Wir möchten alle drei Möglichkeiten diskutieren und werden wohl einzelne Elemente miteinander mischen.» So wird vielleicht wirklich eines Tages im Gütschwald gewohnt, auf dem Dietschiberg logiert und in Hochhäusern entlang der Reuss gearbeitet. Und wenn die Planung stimmt, dann wird die Stadt noch lebenswerter sein, als sie heute schon ist. ■



Quai in 15 Jahren – Tourismus-Vollausbau.

DIE SZENARIEN 2022

Szenario Wohnstadt

In diesem Zukunftsbild will sich Luzern vor allem als Wohnort profilieren (Visualisierung: Diener & Diener Architekten, Basel). Es schlägt vor, die Stadt innerhalb des bestehenden Waldkranzes weiterzuentwickeln. Neue Siedlungen sollen etwa auf dem Dietschiberg oder dem Gerlisberg gebaut werden. Dazu müssen bisherige Grünzonen überbaut werden. Neue Wege gehen die Waldresidenz Gütsch. Dort entsteht in unmittelbarer Nähe zur Stadt mitten im Grün ein neues Wohnquartier. Die Stadt Luzern versteht sich als Teil des Metropolitanraums von Zürich. Am Fuss des Pilatus wird an bester Lage gewohnt, zur Arbeit geht es am Morgen mit einem schnellen Zug nach Zürich.

Szenario Tourismusstadt

Die Stadt Luzern stärkt ihre Position als Tourismusstandort. Das Seeufer wird zu einer einzigartigen Tourismuslandschaft weiter entwickelt. Am und im See entstehen neue Anlagen und Bauten. Sie werden mit dem bestehenden touristischen Angebot vernetzt (Visualisierung: Bosshard & Luchsinger Architekten, Luzern). Besonders auffällig im neuen Stadtbild im Jahre 2022 ist das avantgardistische 16-stöckige Golfhotel auf dem

Dietschiberg, sowie weitere Hotelanlagen entlang dem Seeufer. 1,2 Millionen Menschen besuchen jährlich diese einzigartige Freizeitlandschaft am Fuss des Pilatus, wo die putzige Altstadt zu den modernen Bauten am Seebecken einen spannenden Kontrast bietet.

Szenario Grossstadt

Die Stadt durchläuft in diesem Zukunftsbild innerhalb von 15 Jahren eine rasante Entwicklung (Visualisierung: Feddersen & Klostermann, Städtebau, Architektur, Zürich). 120'000 Einwohnerinnen und Einwohner schätzen den grossstädtischen Charme und das grosse Angebot an Arbeitsplätzen und Wohnquartieren, die Luzern nun bietet. Entlang der Hauptverkehrsachsen dehnt sich die Stadt nach Norden und Süden aus. Im Tribschengebiet, im Raum Emmenbrücke und im Dreieck Luzern–Horw–Kriens entstehen bunt gemischte Wohnquartiere. Die Allmend wird zum grossen Park mit Wohnnutzung, im St.-Karli-Quartier setzen Hochhäuser neue städtebauliche Akzente. Die Stadt Luzern wächst über ihr heutiges Gebiet hinaus und wird zur Metropole der Zentralschweiz.



Nicht nur in London – Docklands 2022.

6

Stimmen zu den drei Szenarien:

«Es soll weiter gebaut werden, alles soll grösser werden. Dieses Ansinnen möchte ich in Frage stellen.»

«Wir müssen in dieser Stadt nicht neue Hotels bauen, sondern qualifizierte Arbeitsplätze schaffen.»

«Wir müssen zur Lebensqualität und unseren Grünflächen Sorge tragen.»

«Wir haben jahrelang vergeblich für die Sanierung der Dietschi-bergbahn gekämpft und jetzt soll es plötzlich möglich werden, indem auf dem grünen Hügel ein Hochhaushotel gebaut wird.»

«Es darf nicht darum gehen, weitere Grünflächen mit Bauobjekten voll zu stellen. Stattdessen sollten die Fehlentwicklungen der 60er- und 70er-Jahre korrigiert werden.»

«In allen Szenarien soll gebaut werden, aber was passiert mit dem zusätzlichen Verkehr?»

«Wir haben zu wenig Fläche in der Stadt, darum müssen wir in Zukunft in die Höhe bauen. Die Trischenstadt ist ein Beispiel dafür, wie sich verdichtet bauen lässt.»

AUSSTELLUNG UND MITWIRKUNG

Mit den drei Zukunftsbildern von Luzern als Tourismus-, Wohn- und Grosstadt möchte der Stadtrat eine breite Diskussion auslösen. Die Bürgerinnen und Bürger werden dazu ange-regt, sich schriftlich oder mündlich zu den Vorschlägen zu äussern. Noch bis zum 31. Oktober ist im Stadthaus, Hirschengra-ben 17 von 9 bis 17 Uhr die Aus-stellung «Die Stadt Luzern im Jahre 2022» zu sehen. Präsentationen der Zukunftsbilder zeigen auch das Historische Mu-seum und die Stadtbibliothek während ihrer Öffnungszeiten. Am Donnerstag, 25. Oktober findet um 18 Uhr im Mittel-schulzentrum am Hirschengra-ben 10 in Luzern die letzte von drei öffentlichen Mitwirkungs-veranstaltungen statt. Dabei informieren Baudirektor Kurt Bieder und Mitglieder der Pro-jektleitung über das Projekt.

Grosstadt im Mattenhof. Wo ist Platz für über 120'000 Einwohner?



7

**Auch die abl ist beim Thema Stadtplanung gefordert.
Ein Gespräch mit unserer Präsidentin und Stadträtin Ursula
Stämmer-Horst über die Gründe, sich zu engagieren.**

Die Stadt Luzern wird von vielen Leuten als wunderschön empfunden. Braucht es überhaupt Planung und Veränderung?

Es ist sehr wichtig, sich von Zeit zu Zeit zu überlegen, wie eine Stadt sich entwickeln soll. Luzern wird grösser und es stellt sich die Frage, wie die Stadt sich ausrichtet, welches Schwergewicht gesetzt wird und wie diese Entwicklung unterstützt und gesteuert werden kann.

Wie möchten Sie im Jahre 2022 in Luzern leben?

Eine gute Durchmischung ist mir wichtig. Auch 2022 muss es möglich sein, mitten in der Stadt zu wohnen. Vordringlich ist deshalb die Lösung der Verkehrsprobleme, insbesondere die Belastung durch den Privatverkehr muss reduziert werden.

Wäre es nicht wichtiger, Arbeitsplätze zu schaffen?

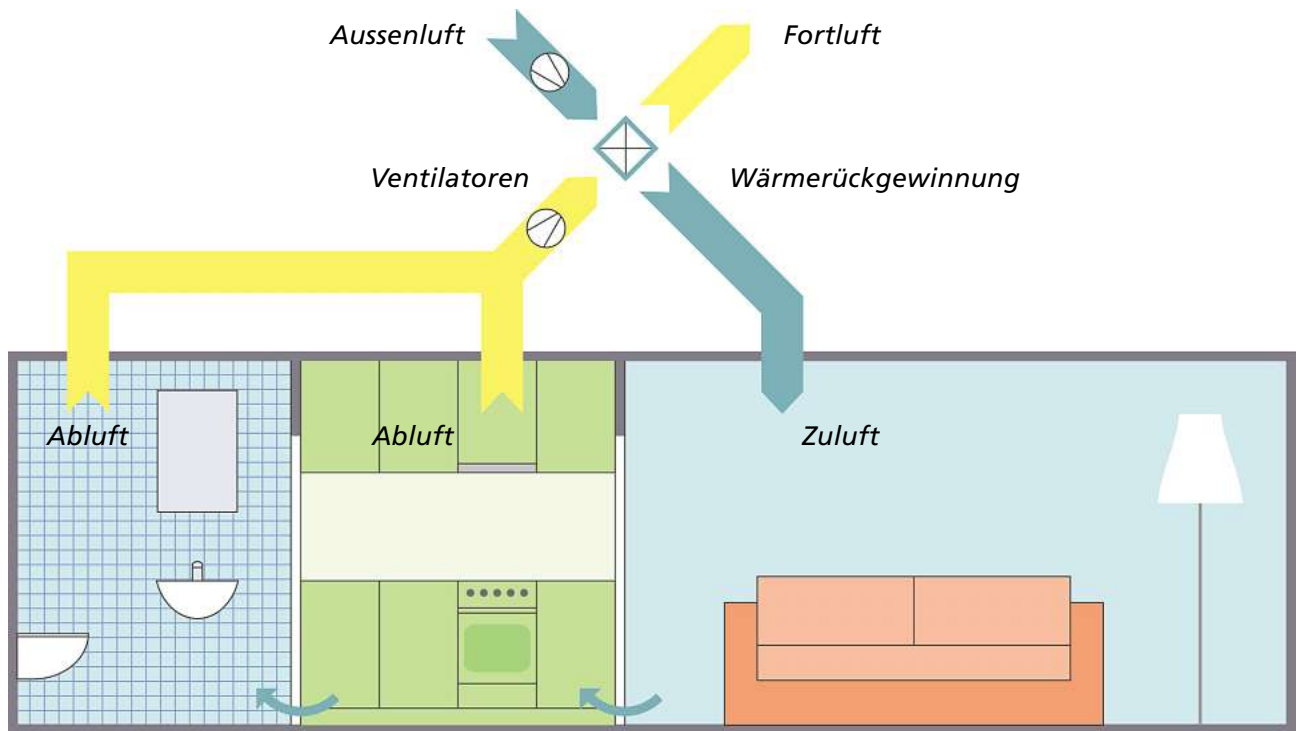
In Luzern gibt es bereits sehr viele Arbeitsplätze, vorwiegend im Dienstleistungsbereich. Wichtig ist, dass die Arbeitswege kurz gehalten werden können, damit dort, wo gearbeitet wird, auch gewohnt werden kann. Ich habe früher auch gependelt und geniesse es jetzt, keinen langen Arbeitsweg zu haben.

Wird die abl von dieser Planung auch betroffen?

Sobald klar wird, wohin die Reise geht, muss die Bau- und Zonenordnung angepasst werden. Wenn die abl bestehende Bauten renoviert oder Neubauten erstellt, gelten diese Vorschriften selbstverständlich auch! Sowohl Gebäudehöhen als auch Energievorschriften beeinflussen die Bauprojekte. Sollte das Schwergewicht auf Wohnstadt gelegt werden, könnte ich mir durchaus vorstellen, dass die Bautätigkeit der abl noch zunehmen wird.

Falls die Zukunft Tourismusstadt heisst, würde die abl künftig auch Hotelbauten erstellen?

Nein. Die abl setzt sich für die Schaffung von Wohnraum zu fairen Preisen ein. Das ist unsere Aufgabe. Damit und mit dem guten Unterhalt und der Pflege der Gebäude trägt die abl zur guten Durchmischung bei. Auch bei einem Szenario Tourismusstadt spielt das Wohnen eine wichtige Rolle. Nur eine bewohnte Stadt ist lebendig und attraktiv!



VERBESSERTER WOHNKOMFORT

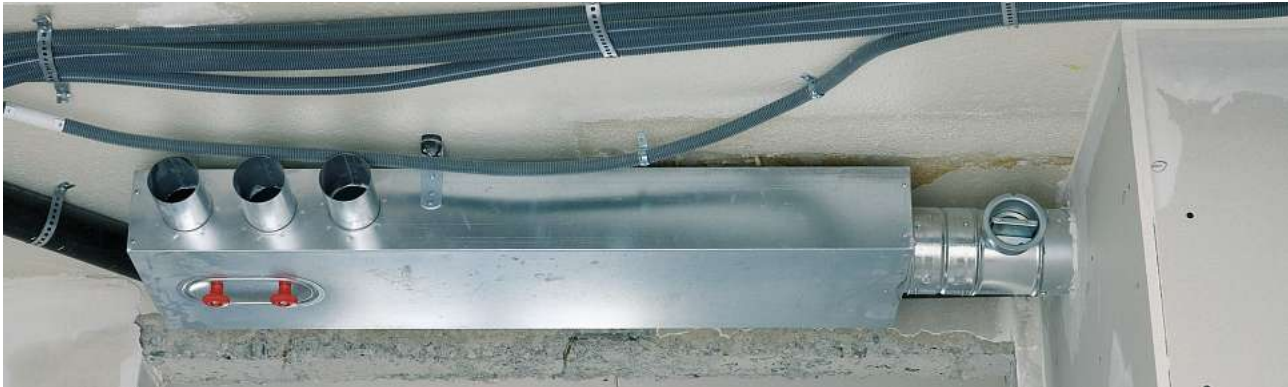
René Regenass

Mit der kontrollierten Lüftung, wie sie jetzt in der Siedlung Himmelrich 2 eingerichtet wird, werden Wohnkomfort und Energiebilanz verbessert. Die Mieterschaft kann ihren Beitrag leisten, indem sie in der Heizperiode die Lüftungsgewohnheiten etwas verändert.

Mit der baulichen Sanierung der Himmelrichbauten wird die Energiebilanz wesentlich verbessert. Im abl-Magazin 3/07 sagte Architekt Beat Züsli, der Einbau einer kontrollierten Lüftung in diesem Ausmass bei einer Altbausanierung habe Pilotcharakter. Das Projekt sei auch vom Bundesamt für Energie unterstützt worden, indem Variantenstudien durchgeführt werden konnten. Einen Beitrag an die Realisierung hat der Bund jedoch nicht geleistet. Was heisst das nun für uns Laien? Wie funktioniert eine kontrollierte Lüftung? Im Gespräch mit den beiden Architekten Beat Züsli

und Artur Bucher versuchten wir den Geheimnissen etwas auf die Spur zu kommen.

Die unkontrollierte Lüftung ist das, was bisher üblich gewesen ist: man sperrt die Fenster auf und lässt sie offen, solange es einem vom Wärmegefühl her richtig scheint. Von Bedeutung werde diese Art von Lüftung in der kälteren Jahreszeit, in der Heizperiode, sagt Beat Züsli. Die warme Luft entweicht durch das offene Fenster, kühlere Luft strömt hinein, die wieder aufgeheizt werden muss. Wie viel Luft da ausgetauscht wird, kann nicht gemessen oder reguliert werden. «Seit ein



Schalldämpferelement

paar Jahren jedoch reden wir von Komfortlüftung. Das Wort sagt bereits, was damit gemeint ist. Der Wohnkomfort soll verbessert werden, gleichzeitig auch die Energiebilanz.»

Wärmerückgewinnung spart Energie

Die im Himmelrich eingebaute Komfortlüftung kennt folgendes System: In den Nassräumen, also in Bad und WC, und in der Küche wird die feuchte Luft mit einem Ventilator abgesaugt und mit angesaugter Aussenluft über ein Wärmerückgewinnungsgerät (siehe Zeichnung) erwärmt und in die Wohnräume geführt. Dabei wird lediglich Wärme übertragen; ein Austausch von Abluft und Zuluft findet nicht statt. Rund 80 Prozent jener Wärmeenergie, die normalerweise über die Fensterlüftung verloren geht, lassen sich so zurückgewinnen. Das Ergebnis ist eine konstant gute Luftqualität, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen. Mit dieser Wärmerückgewinnung kann jedoch die Wohnung bei tiefen Aussentemperaturen nicht geheizt werden. Es geht hier wirklich nur um einen sinnvollen Austausch von Innen- und Aussenluft, um die Lüftung.

Zur Verdeutlichung des Systems noch folgende Erklärung: Ohne diese Komfortlüftung wurden bisher einfach die Fenster geöffnet.

Wenn jetzt zum Beispiel bei einer Aussenluft von null Grad so gelüftet wird, geht zuerst die 22 Grad warme und mit Schadstoffen angereicherte Luft ins Freie und die hereinströmende kalte Luft muss über die Radiatoren aufgeheizt werden. Das Beispiel macht den Unterschied in der Energiebilanz zwischen normaler und Komfortlüftung fast greifbar.

Die Energiebilanz ist aber nicht einziger Grund für die Einrichtung von Komfortlüftungen. Artur Bucher ergänzt: «Wer in einer Wohnung mit neuen, mit schwarzem Gummi abgedichteten Fenstern lebt, wäre gezwungen, alle zwei Stunden etwa drei Minuten zu lüften. Dies wird jedoch in den wenigsten Wohnungen so gemacht.» Beat Züsli ergänzt: «Die neuen Fenster mit den Gummidichtungen, die auch einen bessern Lärmschutz garantieren, lassen den frühern Luftaustausch nicht mehr zu. Das ist ein Hauptgrund für die Installation einer Komfortlüftung.»

Probleme schaffen oft die Kippfenster. Da wird zum Beispiel am Morgen geduscht, dann das Kippfenster geöffnet bis am Abend, wenn die Berufstätigen ohne Kinder wieder von der Arbeit heimkehren. In der Heizperiode führt dies zu einer Auskühlung der Räume und zu Feuchtigkeitsschäden, weil das kühle Wasser noch schneller kon-



Zuluft Lüftung

densiert. In solchen Wohnungen kann Schimmelpilz entstehen. Beat Züsli versteht dies als Appell an die Mieterschaft, die Kippfenster im Winter nicht allzu lange offen stehen zu lassen.

In der Heizperiode sollte weniger gelüftet werden

Was sagen die Fachleute zu jenen Mietern und Mieterinnen, die seit Jahren gewohnt sind, alle drei, vier Stunden – vor allem auch im Winter – die Fenster aufzureissen und für fünf Minuten zu lüften? Wie reagiert da die Komfortlüftung? Beat Züsli präzisiert: «Es gilt zu unterscheiden, ob dies in der Heizperiode oder im Sommer so gehandhabt wird. In der Heizperiode ist diese Form von Lüften nicht notwendig, weil die Komfortlüftung eine gute Luftqualität garantiert. Zusätzliches Lüften kann dort richtig sein, wo Raucher leben oder wo Küchendüfte zusätzlich abgeführt werden müssen. Ausserhalb der Heizperiode bestehen keine Nachteile, wenn bei Komfortlüftung die Fenster geöffnet werden.» Und was sollen jene Menschen tun, die nur bei offenem Fenster schlafen können? «Diesen Leuten fehlt die Erfahrung mit einer Komfortlüftung, weil diese den ständigen Luftaustausch garantiert», erklärt Beat Züsli. In der Schweiz ist das System bei Neubauten mit Minergie-Standard seit mehreren Jahren bekannt, bei Sanierungen jedoch noch nicht stark verbreitet. In den skandinavischen Ländern oder auch in

Installation Abluftleitung Küche/Bad



Fotos Jean-Pierre Grüter



Monoblock (Lüftungszentrale) Lüftung Untergeschoss

Holland kennt man die Komfortlüftung bereits seit über zwanzig Jahren.

Wie sieht die Energiebilanz bei der Komfortlüftung aus? Die Wärmerückgewinnung durch die Komfortlüftung bringe 5 bis 10 Prozent Einsparungen beim Gesamtenergieverbrauch in einer Wohnung, sagt eine Informationsschrift der Konferenz Kantonalen Energiefachstellen, an welcher Beat Züsli mitgearbeitet hat. Wenn der Energieaufwand für die Heizung allein bewertet wird, liegt das Sparpotential durch die Komfortlüftung bei 10 bis 15 Prozent. Der Spareffekt ist deshalb nicht grösser, weil einerseits wohl Wärme eingespart wird, andererseits brauchen die Ventilatoren der Wärmerückgewinnungsanlage elektrische Energie.

Lüftungsgerät wird zentral eingerichtet

In Einfamilienhäusern kann die Komfortlüftung einfach installiert werden. Es wird ein dreistufiges Verfahren eingerichtet, damit das Gerät von den Bewohnern selbst bedient werden kann. Die drei Stufen sind für Ferien oder längere Abwesenheit, für den Normalbetrieb und für einen verstärkten Luftaustausch bei Besuch oder starkem Geruch aus der Küche vorgesehen. «Wir haben den Einbau eines Lüftungsgerätes in jede Wohnung der abHäuser im Himmelrich im Rahmen einer vom Bundesamt für Energie finanzierten Studie geprüft», sagt Beat Züsli. Aber es ging nicht; einerseits besteht ein Platzproblem, weil die Geräte mit Schall-

dämpfer weder in Korridor, Küche oder Bad Platz finden würden. Andererseits würden Einbau und Unterhalt in jeder Wohnung auch wesentlich teurer als an einem zentralen Ort im Keller.

Was gehört neben der Komfortlüftung zum neuen Energiekonzept in den Himmelrichbauten? Beat Züsli verweist auf die Fenster, die alle ersetzt wurden. Sie sind auf dem neusten technischen Stand. Der Wärmeverlust über die Fenster sei um mehr als die Hälfte reduziert worden. Auf die ebenfalls denkbare Fassadendämmung musste verzichtet werden. Das habe einerseits mit dem städtebaulichen Aspekt zu tun, weil die Siedlung in einer Schutzzone liege. Andererseits hätte eine totale Fassadenerneuerung den Gesamtaufwand beträchtlich erhöht und im Hofraum die Breite der Balkone verkürzt. Verstärkt worden sind hingegen die Isolationen bei den Kellerdecken und nach oben beim Dachausbau.

Die im Himmelrich installierte Komfortlüftung bringt neben den bereits erwähnten Fortschritten noch weitere Vorteile. Es sind Filter eingebaut worden, welche den Feinstaub und einen Teil der Pollen zurückhalten. Falls Allergien konstatiert werden, können auch Pollenfilter eingebaut werden. In der Küche genügt die Komfortlüftung allein nicht. Darum besteht dort wie bis anhin ein Dampfzug. Im Unterschied zum bisherigen Verfahren wird die Luft jedoch nicht abgeführt, sondern über Aktivkohlefilter gereinigt und umgewälzt. ■



Projektvisualisierungen: Blick in die neue Küche, Lichthof im Untergeschoss

12

NEUVERMIETUNG WOHNUNG UND ATELIERRÄUME AM ZUMBACHWEG 8

Peter Bucher

Die abl hat bis Mitte letzten Jahres am Zumbachweg 8 eine Saunaanlage betrieben. Aufgrund der nur mässigen Nachfrage und ungenügender Kostendeckung haben abl-Vorstand und -Geschäftsstelle beschlossen, diese Anlage, welche sich über zwei Stockwerke (Parterre und Obergeschoss) erstreckt, in eine 4.5- resp. 5.5-Zimmerwohnung sowie 2 bis 3 Atelierräume umzubauen.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept erlaubt es, die Wohnung und Atelierräume separat oder gemeinsam zu vermieten. Die Wohnung erstreckt sich über beide Stockwerke. Die Atelierräume befinden sich ausschliesslich im Parterre.

Der Ausbaustandard der 4.5- resp. 5.5-Zimmerwohnung ist zeitgemäss und modern, gehalten in angenehmen Farben und Materialien. Küche und Nasszellen sind mit keramischen Platten ausgelegt, Wohn- und Schlafzimmerräume mit Parkett. Die praktische Küche im Obergeschoss ist zum Esszimmer hin offen und so in den Raum integriert. Die Wohnung ist ausgestattet mit Bad/Dusche/WC und separatem WC. Ein Zimmer befindet sich im Parterre und wird über die interne Treppe erschlossen. Ergänzend zu diesem Parterrezimmer kann ein weiterer Raum zugemietet werden. Diese Nutzung (5.5-Zimmerwohnung) wird mit einer zusätzlichen Dusche mit WC ergänzt.

Grosszügige Lichthöfe ermöglichen die natürliche Belichtung der beiden Parterrezimmer.

Als Ergänzung zu den Zimmern im Parterre werden je nach Mieterwunsch 1, 2 oder allenfalls 3 Atelierräume für ruhige Nutzungen zur Miete bereit gestellt. Diese Atelierräume sind über einen separaten Zugang erreichbar und können auf Wunsch neben einem separaten WC auch mit einer kleinen Küche ergänzt werden. Was den Ausbaustandard der Ateliers betrifft, könnten kleinere Begehren der zukünftigen Mieterschaft momentan noch erfüllt werden.

Vermietung

Die Vermietung der Wohnung und Ateliers erfolgt per 01. Februar 2008. Die Mietpreise für die Wohnung liegen je nach Nutzungswunsch zwischen ca. Fr. 2'020 und Fr. 2'380 pro Monat zuzüglich der Nebenkosten. Die Mietpreise für die Ateliers liegen zwischen ca. Fr. 1'120 und ca. Fr. 1'480 pro Monat zuzüglich der Nebenkosten. Autoabstellplätze können angemietet werden.

Interessentinnen und Interessenten reichen ihre Bewerbung bis am 12. November 2007 schriftlich an die abl, Claridenstrasse 1, Postfach, 6000 Luzern 4, oder per E-Mail an die Adresse info@abl.ch ein. Gerne erhalten Sie bei der abl auch telefonische Auskünfte zu diesen Mietobjekten. ■

PER 1. NOV. 2007

- 1 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 82 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'076.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
- 2 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
7. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 82 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'201.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
- 3 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
7. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'201.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
- 4 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LITTAU
9. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 85 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'223.– plus CHF 190.– NK (inkl. Lift)
- 5 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – SCHACHENWEIDSTRASSE 40, EBIKON
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 107 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'657.– plus CHF 170.– NK (inkl. Lift)
(Max. 5 Jahre subventioniert, bitte letzte def. Veranlagungsverfügung beilegen.)
- 6 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 44/44A
Parterre, Netto-Wohnfläche ca. 120 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'909.– plus CHF 220.– NK

14

PER 1. DEZ. 2007

- 7 **3.5-ZIMMERWOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 16, KRIENS
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 81 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'405.– plus CHF 150.– NK (inkl. Lift)
(Subventioniert, bitte letzte def. Veranlagungsverfügung beilegen.)

PER 1. JANUAR 2008

- 8 **3-ZIMMERWOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 26
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 67 m²
monatlicher Mietzins CHF 789.– plus CHF 148.– NK
- 9 **3-ZIMMERWOHNUNG** – STUDHALDENSTRASSE 24
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 67 m²
monatlicher Mietzins CHF 797.– plus CHF 148.– NK

PER 1. FEBRUAR 2008

- 10 **3-ZIMMERWOHNUNG** – KANONENSTRASSE 5
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 58 m²
monatlicher Mietzins CHF 484.– plus CHF 166.– NK
- 11 **3-ZIMMERWOHNUNG** – GEBENEGGWEG 22
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 57 m²
monatlicher Mietzins CHF 856.– plus CHF 145.– NK
- 12 **3-ZIMMERWOHNUNG** – NARZISSENWEG 2
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 69 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'005.– plus CHF 140.– NK
- 13 **3-ZIMMERWOHNUNG** – JUNGFRAUWEG 1
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 70 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'025.– plus CHF 140.– NK
- 14 **4.5-ZIMMERWOHNUNG** – WERKHOFSTRASSE 7
2. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 111 m²
monatlicher Mietzins CHF 1'842.– plus CHF 220.– NK (inkl. Lift)

PER 1. MÄRZ 2008

- 15 **4-ZIMMERWOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 23
4. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 75 m²
monatlicher Mietzins CHF 845.– plus CHF 163.– NK (inkl. Lift)
- 16 **4-ZIMMERWOHNUNG** – CLARIDENSTRASSE 6
4. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 78 m²
monatlicher Mietzins CHF 853.– plus CHF 184.– NK (inkl. Lift)
(Etappenweise vollumfängliche Sanierung ab 2012.)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 24. Oktober 2007**, 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.

EINE KREATIVE KRAFT AUF DER GESCHÄFTSSTELLE

René Regenass

So schnell kann das manchmal gehen: Monika Niederberger hat vor drei Jahren die Lehre als Floristin abgeschlossen und wirkt heute als kaufmännische Allrounderin bei der abl.

Nicht jede Baugenossenschaft verfügt in ihrer kaufmännischen Abteilung über eine ausgebildete Floristin, die ab und zu in den neuen Büroräumen ihrer kreativen Herkunft etwas Ausdruck verleiht. Sie heisst Monika Niederberger, ist im vergangenen Sommer eigentlich als Ferienaushilfe für den Telefondienst eingestiegen. Dann wollte man sie nur ungern wieder ziehen lassen, und aus der Floristin, die eine neue Herausforderung suchte, ist kurzerhand eine kaufmännische Angestellte und Allrounderin auf der abl-Geschäftsstelle geworden.

Was hier so selbstverständlich tönt, brauchte vermutlich von beiden Seiten etwas Rücksicht und Anpassungsfähigkeit. Monika Niederberger jedenfalls bereut den etwas abrupten Berufswechsel nicht. Zuerst dachten beide Seiten an einen Ferienjob für vier, fünf Wochen. Dann entdeckte man bei der abl noch andere Arbeiten, die der Erledigung harrten: Vermietung TribschenStadt-Wohnungen, Archivarbeiten. Und plötzlich wurde aus dem Provisorium die definitive Anstellung. Das war im Juli des vergangenen Jahres.

Der Unterschied zur früheren Arbeit ist markant. Hier die naturverbundene, kreative Arbeit mit Blumen und Pflanzen, jetzt bestimmen Com-

puter, Papiere und Zahlen den Berufsalltag. Monika Niederberger sieht die Fragestellung nicht so eng. «Das Kreative an der Arbeit als Floristin kann ich ab und zu auch zu Hause leben, entweder für mich selbst oder in der Form eines Geschenkes für Freundinnen und Freunde. Ich mache das regelmässig, besuche auch Fachausstellungen und möchte dies nicht aufgeben.» Der Hintergrund für ihre Nähe zur Natur liegt auf der Hand. Die Eltern führen in Kriens seit Jahren eine Gärtnerei bei der Talstation der Pilatusbahn. Dort ist Monika Niederberger (23) aufgewachsen und hat in Kriens die Schulen besucht. Die Lehre als Floristin machte sie in Ebikon.

Und heute? Was tut die ehemalige Floristin auf der Geschäftsstelle der abl? «Ich betreue die Telefonzentrale, mit Conny Schmid und Silvia Halter. Weiter erledige ich Arbeiten für das Baubüro, die Zahlungen, Briefe an die Mieterschaft, Informationspapiere für die Siedlungen. Die Kontakte mit den Handwerkern gehören dazu. Und bei Wohnungsübergaben habe ich auch schon ausgeholfen.» Die Vielfalt und Breite der Anforderungen bringe viel Abwechslung, was Monika Niederberger schätzt. «Was ich sehr gerne mache,



ist die Vermietung und Betreuung der Gästewohnung in TribtschenStadt und die Anfragen von abl-Genossenschaftern für Gästewohnungen in Deutschland. Das gibt neue und gute Kontakte. Wenn ich den ganzen Tag nur am PC sitzen müsste, hätte ich wohl Mühe damit.» Monika Niederberger schätzt ihren Arbeitsplatz, man spürt es. «Wir sind ein gutes Team, man hilft sich gegenseitig, ich kann fragen, wenn ich etwas noch nicht verstehe. Ich bin hier wirklich gut aufgenommen worden.»

Das Arbeitsumfeld einer Baugenossenschaft ist für Monika Niederberger neu gewesen. Doch heute sieht sie die Vorteile: «Die Mieter und Mieterinnen sind Teil der Genossenschaft, das Woh-

nungsangebot ist gut und die Mietzinse sind klar günstiger als in andern Wohnsiedlungen in der Stadt.» Das notwendige Fachwissen eignet sie sich in Weiterbildungskursen an, etwa beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen.

Seit dem vergangenen August wohnt Monika Niederberger mit ihrem Freund in Geuensee. Der Arbeitsweg sei jetzt für beide etwa gleich weit. In der Freizeit unternimmt sie viel mit Freunden und mit der Familie. Ein Besuch im Fitnesscenter und der Ausgang am Wochenende dürfen auch nicht fehlen. Was im Herbst wieder beginnt, ist ein Englischkurs, eine Art Vorbereitung auf Reisen, die irgendwo als Pläne für eine fernere Zukunft existieren. ■

DARLEHENSKASSE

Die Zinssätze für **langfristige** Darlehen betragen zurzeit:

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

Kurzfristige Anlagen werden zu 1.25 Prozent verzinst.

18

AGENDA

SENIOREN

Montag, 12.11.2007, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

JASSEN

Leitung: Irma Geisseler

Mittwoch, 14.11.2007, 14.00 Uhr

Treffpunkt: Bahnhofplatz Torbogen
Der Reuss entlang und über den Bramberg

WANDERN

Leitung: Sophie Marty

Dienstag, 20.11.2007, 14.00 Uhr

abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a

KEGELN

Leitung: Anton Glaser, Walter Muff

FAMILIÄRES

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

Berta Gloor, vormals Jungfrauweg 2, im 88. Lebensjahr

Rita Von Flüe, Studhaldenstrasse 24, im 70. Lebensjahr

Margrit Emmenegger, Heimatweg 7, im 90. Lebensjahr

Josef Ming, Mönchweg 2, im 78. Lebensjahr

Nicola Lepore, Bleicherstrasse 8, im 72. Lebensjahr

Alfred Gut, vormals Studhaldenstrasse 23, im 86. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

Oktober, Luzern → Mäszeit! Wenns
keinen Herbst gäbe (Wenn!?), dann würde
jetzt der Sommer in den Winter übergeh'n.



Plötzlich ist's wieder
schnell dunkel. Aber
goldenen Herbst und den
Lichtern auf'm Inseli
nochmal Sommerlich auf'm
Putz ha'n'n.

verdammt
mit nem
vielen
lässt's sich

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 10 / 2007

Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 10/07

Peter Bucher

Marc Lustenberger

René Regenass / rr

Gestaltung

Tino Küng / René Sager

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6400 Exemplare

abl

Claridenstrasse 1

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. SQS-COC-100038
© 1996 Forest Stewardship Council