



Ebenfalls Teil des «Clusters» Bernstrasse: die Siedlung Untergrund 1 an der Kanonenstrasse.

Vorstand

MEHR WOHNRAUM FÜR MEHR MITGLIEDER

Welche langfristigen Ziele verfolgt die abl? In der Gesamtstrategie 2019 bis 2023 legt der Vorstand fest, wie sich die abl entwickeln soll. Die Themen Wachstum und preisgünstiger Wohnungsbau bilden die beiden Schwerpunkte.

Die abl-Strategie unterliegt einem laufenden Prozess. Sie reagiert auf innere und äussere Einflüsse auf die Genossenschaft. In regelmässigen Abständen setzt sich der abl-Vorstand deshalb mit den strategischen Vorgaben auseinander. Er analysiert, priorisiert und überprüft, und wo nötig, reagiert er auf Veränderungen. Am Sommerseminar Anfang Juli 2020 hat er sich intensiv mit dem Schwerpunktthema «Wachstum» auseinandergesetzt (siehe Interview Folgeseite).

Wachstum im richtigen Verhältnis

Wie und wo soll die abl weiterwachsen? Wo sind ideale Gebiete, um neue Wohnungen zu bauen? Welche Siedlungen können nach innen verdichtet werden? Als eine der mitgliedstärksten Genossenschaften der Schweiz drängt sich auch die Frage nach dem richtigen Verhältnis zwischen Mitgliedern und Anzahl Wohnungen auf. «Es liegt in der Verantwortung des abl-Vorstands, dieses Verhältnis im Auge zu behalten, weil wir seit Jahren einen erfreulichen Mitgliederzulauf erfahren dürfen», sagt abl-Präsidentin Marlise Egger Andermatt. «Unsere rund 12'500 Genossenschaftsmitglieder sind für uns eine starke Basis, die uns ideell und finanziell unterstützt.» Die Projekte mit vielfältigem Wohnungs-

mix ziehen neue Mitglieder an. Im letzten Jahr waren es rund 600 Neumitglieder. Klar ist, dass die abl angesichts dieses Interesses wachsen und das Immobilienportfolio erweitern muss. Neben den laufenden Projekten im Obermaihof, an der Bernstrasse, auf den Arealen Industriestrasse und ewl hält der Vorstand deshalb aus strategischer Sicht Ausschau nach neuen Arealen für neue Wohnungen.

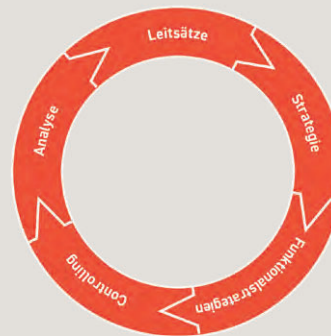
Preisgünstiges Wohnen und seine Grenzen

Die Erneuerung und Entwicklung von Wohnraum – ob im Bestand oder Neubau – misst sich an der Nachfrage und am Kriterium «Preisgünstigkeit». Für den Vorstand und die Geschäftsleitung ist die Frage nach zahlbaren Wohnungen ein zentrales Thema. Es wurden in letzter Zeit Stimmen laut, abl-Wohnungen seien teuer. Im Geschäftsbericht 2019 zeigt eine Übersicht auf Seite 31, dass der grösste Teil der Wohnungen preisgünstig ist. Bei Neubauten sind die Mietzinse für abl-Verhältnisse zwar hoch, im Vergleich aber langfristig deutlich moderater als der Markt. Bauen ist kostenintensiv, wenn nachhaltige Qualität gefragt ist. Hinzu kommen gesetzliche Auflagen. Bei Grundstücken, die im Baurecht abgegeben wurden, können ausserdem zusätzliche

Bestimmungen die Mietzinse verteuern. Welche Möglichkeiten sieht der Vorstand, Kosten einzusparen? «Wir durchleuchten verschiedene Aspekte wie Ausbaustandard oder Raumbedarf pro Person. Bei Sanierungen streben wir an, preiswerte Wohnungen zu erhalten, so wie wir dies aktuell im Obermaihof mit dem unterschiedlichen Angebotsmix realisieren», erklärt Marlise Egger Andermatt. Auch die Praxis der Kostenmiete wird aktuell mit Fokus auf langfristig zahlbaren Wohnraum überprüft.

Trotz aller Diskussionen rund um die Mietzinse darf man Folgendes nicht vergessen: Bei abl-Wohnungen ist das «Mehr als Wohnen» inklusive, etwa mit der Nutzung von Gemeinschaftsräumen, soziokulturellen Angeboten oder auch mit der Sozialberatung. Dass sich die abl als grosse gemeinnützige Wohnbauträgerin genau damit im Markt positionieren kann, ist eine Chance und entspricht ihrer gesellschaftlichen Verantwortung.

Benno Zraggen, Foto Stefano Schröter



Kreislauf der abl-Strategie

Der Strategieprozess der abl als Kreislauf dargestellt. Die Gesamtstrategie 2019 bis 2023 wurde mit der Verabschiedung der Funktionalstrategien weiter präzisiert. Rund 50 strategische Aussagen zu den verschiedenen abl-Geschäftsbereichen geben die Richtung vor, wie die Strategie im täglichen Betrieb umgesetzt werden soll. Zweimal im Jahr macht der Vorstand eine Standortbestimmung. Er überprüft seine Strategie und passt sie, falls nötig, an.

«Wir sind auf gutem Weg»

Im Interview blickt Präsidentin Marlise Egger Andermatt auf das Sommerseminar des Vorstands zurück, bei welchem die abl-Strategie überprüft wurde.

Am Sommerseminar liess sich der Vorstand von zwei Experten inspirieren. Was bleibt besonders in Erinnerung?

Wir haben die Chance genutzt, im Austausch mit ausgewiesenen Experten von aussen die zukünftige Ausrichtung der abl zu überprüfen. Sie haben uns den wohnpolitischen Blick auf den gemeinnützigen Wohnungsbau und den freien Markt geöffnet. Aktuelle Datenanalysen aus erster Hand haben in Grundzügen unsere Strategie bestätigt, gezielt in Siedlungsgruppen, sogenannten Clustern, zu wachsen. Die abl ist mit ihrer Zukunftsgestaltung und den Kooperationsprojekten auf gutem Weg. Die Experten-Inputs ermuntern uns, in sinnvollen Partnerschaften auch Neuland zu beschreiten und neue Cluster zu bilden, wenn sich in Entwicklungsgebieten Chancen eröffnen. Die Nachfrage nach zahlbaren Angeboten ist vorhanden und spricht für gemeinnützigen Wohnungsbau mit «Mehr als Wohnen». Nachhaltigkeit, Preisgünstigkeit und gute soziale Durchmischung wurden im Dialog mit den Experten als wesentliche Kriterien betont.

Wo will die abl wachsen?

Der Fokus liegt auf der Stadt Luzern und ihrer Agglomeration. In städtischen Entwicklungsgebieten ist die abl Partnerin in den Projekten Kooperation Industriestrasse, ewl Areal AG und Obere Bernstrasse. Zusätzlich hat die abl prioritäres Interesse am Areal Kleinmatt/Biregg-

strasse (Feuerwehreal/Neubad) und prüft auch die Bewerbung für weitere städtische Schlüsselareale. Im Netzwerk der gemeinnützigen Wohnungsträger «G-Net» muss die Diskussion in Bezug auf das Engagement und mögliche Kooperationen geführt werden. Ebenso verfolgen wir die Entwicklungsschwerpunkte in der Agglomeration und sind offen für neue Projekte. Mit Blick auf unsere jüngeren Zielgruppen eher in stadtnahen Gemeinden mit urbanem Charakter und guter ÖV-Anbindung, ohne aber interessante regionale Angebote auszuschliessen.

Und welche Strategie verfolgt die abl beim «Wachstum nach innen»?

Unbestritten ist, gezielt zu wachsen sowie die eigenen Siedlungen qualitativ zu erneuern und massvoll zu verdichten. Nehmen wir als Beispiel den Cluster Bernstrasse: Das Bächler-Sidler-Gebäude an der Sagenmattstrasse wurde als «strategische Reserve» erworben. Inzwischen ist die abl damit Teil des interdisziplinären Forschungsprojekts der Hochschule Luzern «sozial nachhaltiges Wohnhochhaus» und plant ein innovatives Wohnprojekt mit Verbindungsbrücke zum Gütschwald. Währenddessen werden die bestehenden alten Untergrundsiedlungen der abl ganzheitlich analysiert. Anzustreben ist dort ein vielfältiger Mix mit Erhalt von preisgünstigem Wohnraum. Im Obermaihof wird mit jeder Etappe besser sichtbar, wie innere Verdichtung für verschiedene Mietzinssegmente aussehen kann.

Benno Zraggen