

abl[®] magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 12 · Dezember 2011 · 84. Jahrgang



Advent 2011 im Himmelrich – schönes Lichterspiel und Vorahnung auf grosse Veränderungen ...

IN DIESER AUSGABE

Start für das neue Himmelrich 3	3	Wohnungsmarkt	17
Zukunftsgerecht bauen	8	Varia	18
Präsidentaler Jahresrückblick 2011	14	Geregelter Dezemberspass	19

IN EIGENER SACHE – WAHRE WERTE

Bruno Koch, Geschäftsleiter abl



Es ist «früher», Anfang der Sechzigerjahre des letzten Jahrhunderts. Ich stehe mit meinem Bruder vor einem Spiegel, dieser ist mit metallenen Klammern befestigt auf Kirschbaumholz. An den Ecken abgerundet wie die Kommode, der Kleiderschrank und ebenso das Bettgestell, oder die Bettstatt, wie wir damals sagten. Wir stehen also im Schlafzimmer unserer Grosseltern, bei denen wir aufwuchsen. Beide haben wir ein Béret auf dem Kopf und schauen ungläubig uns selber und immer wieder auch uns beide gegenseitig an. Wir sehen weder wie Gauloises rauchende französische Bonvivants aus noch wie baskenmützenbedeckte Schäfer in den Pyrenäen – sondern einfach nur doof. Niemals! Niemals! Uns ist klar, dass wir diese fladenartigen Kopfbedeckungen nie und nimmer tragen werden. Weder zu den unseligen Knickerbockern, anderen alten Hosen und schon gar nicht zu den innigst gewünschten Bluejeans, von denen wir schon länger träumten. Wir haben unseren Entschluss den Grosseltern unverzüglich und unmissverständlich mitgeteilt.

Weil diese wärmenden Accessoires ein Weihnachtsgeschenk waren und mithin eine tolle Überraschung sein sollten, war die Enttäuschung beidseits natürlich gross. Nur solche albernen Tschäppis? Undankbare Buben! Die weihnächtliche Stimmung war etwa so schnell verflogen wie in noch früheren Jahren jeweils das Christkind oder die bimmelnden Engelchen.

Diese und ähnliche Geschichten beschäftigen mich noch heute ab und zu. Denn das wahre Geschenk war ja die Liebe unserer Grosseltern, und dass sie uns bei sich aufgenommen hatten. Es brauchte aber noch viele Erlebnisse, gute wie schlechte, es brauchte Zeit und Reife, um zu dieser Erkenntnis zu kommen.

So wünsche ich Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, dass Sie den wahren Wert möglichst vieler Geschenke ermessen können, die Sie zu Weihnachten und sonst im Leben erhalten haben und noch erhalten werden. Und ich bedanke mich im Namen aller Angestellten und Gremien der abl für das uns entgegengebrachte Vertrauen im zu Ende gehenden Jahr.

*Ihr heute wohlbehüteter
Bruno Koch, Geschäftsleiter*

Foto Titelseite Stefano Schröter;
diese Seite Franca Pedrazzetti

Projektwettbewerb Ersatzneubauten Himmelrich 3

GRÜNES LICHT FÜR EIN NEUES HIMMELR(E)ICH!

Benno Zraggen

Nach mehr als 20 Baukommissionssitzungen, zwei Gutachten unabhängiger Ingenieurbüros zur bestehenden Tragstruktur, zahlreichen Gesprächen mit der Stadtbaukommission, einem Abbruchgesuch und einer neuen Machbarkeitsstudie hat die abl von der Stadt Luzern grünes Licht für die Realisierung ihres bisher grössten Bauvorhabens bekommen. Sie organisiert nun im nächsten Jahr einen Architekturwettbewerb für die Ersatzneubauten der Siedlung Himmelrich 3.

Jetzt kann es also endlich losgehen. Es dauerte zwar rund ein Jahr länger als ursprünglich geplant, aber Geduld und Aufwand haben sich gelohnt. Durch den intensiven Austausch zwischen abl und der Abteilung Städtebau der Stadt Luzern konnten optimale Grundlagen geschaffen werden, welche für ein Bauvorhaben dieser Grösse notwendig sind.

Machbarkeitsstudie als Wegweiser

Diesen wichtigen Prozess hat eine Machbarkeitsstudie von hummburkart architekten aus Luzern entscheidend unterstützt. Das von der abl beauftragte Büro hatte die Aufgabe, die Möglichkeiten einer quaterverträglichen Verdichtung zu prüfen, welche die gesetzlichen und städtebaulichen Vorgaben einhält. Die entstandenen Ergebnisse waren wichtige Diskussionsgrundlage für die Ausarbeitung des Programms für den Architekturwettbewerb, der im Dezember offiziell ausgeschrieben wurde.

Renommee und Nachwuchs

Am Wettbewerb werden maximal 20 Architekturbüros beteiligt sein. Die Auswahl – so sehen es die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA vor – wird in einem selektiven Verfahren erfolgen, das heisst, die Büros bewerben sich und werden im Rahmen einer Präqualifikation aufgrund festgelegter Kriterien eingeladen. Die abl und die Experten der Fachjury sind sich einig, dass nicht ausschliesslich renommierte Büros mit langjähriger Erfahrung bei Projekten dieser Grösse ausgewählt werden sollen. Rund ein Drittel aller Wettbewerbsbeteiligungen ist deshalb wenn möglich weniger erfahrenen, jungen und aufstrebenden Büros vorbehalten. Die abl stützt sich mit dieser Entscheidung auf die guten

Erfahrungen ab, welche bereits 2007 beim Weinbergli-Wettbewerb gemacht wurden.

Einmalig, herausfordernd

Das Areal Himmelrich 3 ist für Luzerner Verhältnisse allein schon von seiner Grösse sehr interessant und bildet für die Planer eine einmalige Chance. Mitten in der Stadt eine ganze Siedlung von Grund auf neu entstehen zu lassen, ist nicht nur aus städtebaulicher Sicht eine grosse Herausforderung. Hinzu kommt, dass die abl im Himmelrich 3 als Ersatz für die in Schiefelage geratenen Zeilenbauten etwas Besonderes entstehen lassen will. Deshalb verlangt sie von den teilnehmenden Architekten mit dem detaillierten Wettbewerbsprogramm einiges ab. Neben der architektonischen Qualität und der städtebaulichen Eingliederung, welche die Projekteingaben berücksichtigen müssen, sind auch Kriterien wie Lärmschutz, Durchlässigkeit, Möglichkeit der Etappierung oder Nachhaltigkeit (siehe hierzu auch Seite 8) entscheidend. Auch auf die Aussenräume soll stark geachtet werden, denn es gilt, zusätzlich das städtische Bleichergärtli in die Planung mit einzubeziehen. Eine nicht leichte Aufgabe wird es zudem sein, die Fremdliegenschaften an der Ecke Claridenstrasse/Bundesstrasse in die gesamte Betrachtungsweise zu integrieren. Letztere bleiben nämlich stehen, da sie teilweise als schützenswert eingestuft sind.

Gleich viel, grösser ...

Was ist machbar? Wie eingangs erwähnt, gibt die Machbarkeitsstudie wichtige Hinweise über die Dichte, welche die neue Siedlung erträgt. Vorgeesehen ist die Erhöhung der Gesamtgeschossfläche der Siedlung von heute 31'500 auf neu rund 40'000 Quadratmeter. Für die Stadt Luzern eine

4_SCHWERPUNKT

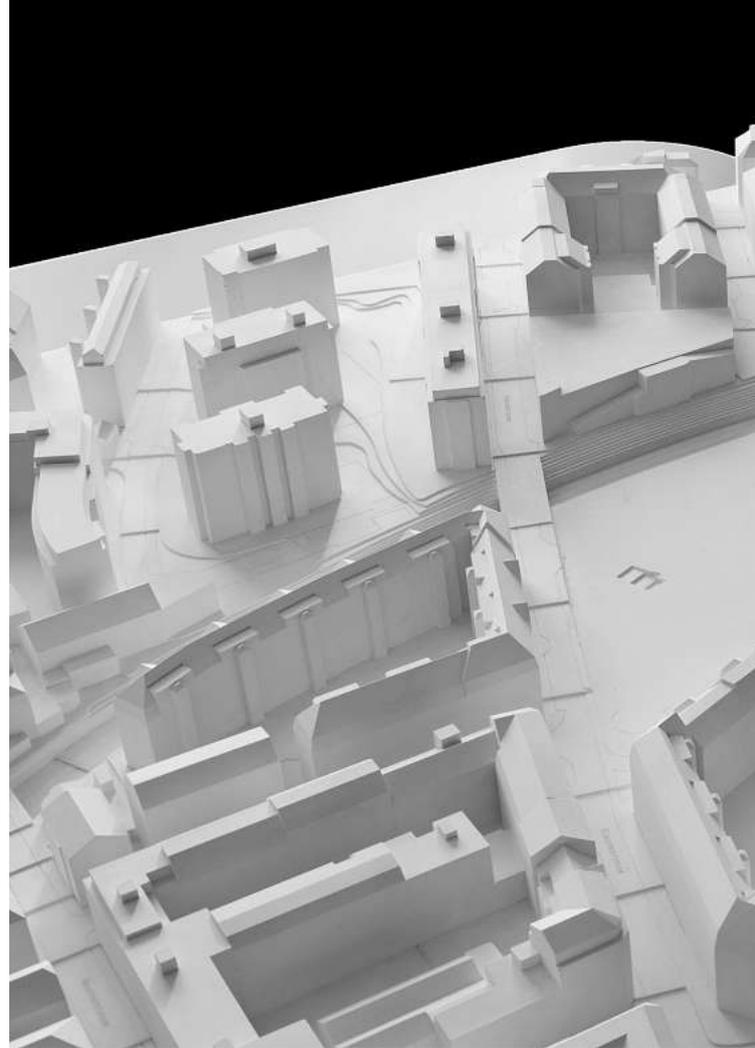
Verdichtung, die ziemlich hoch ist, aber dennoch sehr sinnvoll. So können konkret die 240 bestehenden Wohnungen des alten Himmelrich 3 wieder realisiert werden; mit dem Unterschied, dass deren Grössen den heutigen Standards entsprechen.

... breiter und experimentell

Das Programm enthält ferner Vorgaben zum gewünschten Wohnungsangebot. Dieses wird insgesamt viel breiter sein und sich den heutigen Anforderungen anpassen. Damit sich die neue Siedlung zu einem einzigartigen Wohnort mitten in der Stadt entwickeln kann, soll anstelle der bestehenden 3- und 4-Zimmer-Wohnungen eine urbane Mischung aus Wohnangeboten für verschiedene Wohn-, Arbeits- und Lebensformen und verschiedene Generationen entstehen. Ein Teil der Wohnfläche steht zusätzlich für «Wohnexperimente», sprich Wohngemeinschaften oder Wohnateliers zur Verfügung. Auch das Wohnen im Alter wird nicht zu kurz kommen: fester Bestandteil im Programm sind Gemeinschafts- und Alterswohnungen, die wie alle anderen Wohnungen barrierefrei, also behindertengerecht zugänglich sein werden.

Ateliers, Büros, Restaurant

Nicht nur bei den Wohnungen, auch bei den Dienstleistungsflächen in den Erdgeschossen setzt die abl auf eine besondere Mischung. Neben Büros und Verkaufslokalen müssen die Architekten in den Erdgeschossen zusätzlich Wohn- und Arbeitsateliers, Gemeinschaftsräume, Restaurant oder Kinderhort einplanen. Diese Räume werden das Erscheinungsbild der neuen Siedlung zusätzlich prägen und zusammen mit den vorgesehenen, grosszügigen Aussenräumen für Lebendigkeit sorgen.



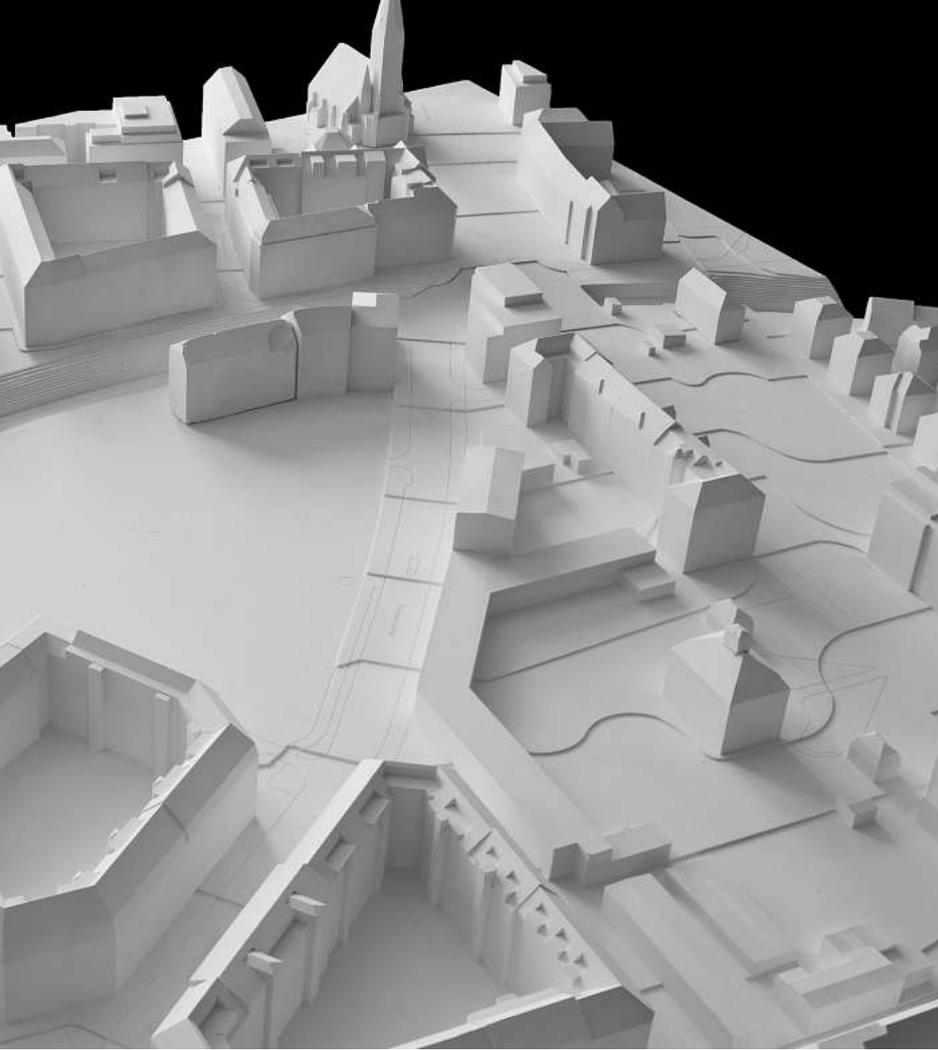
Nicht bescheiden: Das frei werdende Areal Himmelrich 3.

Wie schlussendlich im Himmelrich 3 gebaut wird, hängt von den eingereichten Projekten ab. Die abl ist jedoch bereits heute voller Vorfreude auf diese spannende und anspruchsvolle Aufgabe und blickt gespannt in die Zukunft. Wenn alles klappt, wird sie vielleicht bereits 2016/2017 in ihre neuen Geschäftsräumlichkeiten im Himmelrich 3 einziehen können. ■

Provisorischer Zeitplan

(Änderungen vorbehalten)

Dezember 2011	Ausschreibung des Architekturwettbewerbs
September 2012	Jurierung der Projekte, Bekanntgabe der Ergebnisse
Oktober 2012	Ausstellung der eingereichten Projekte
2013 – 2014	Projektierung und Kostenplanung Genehmigung durch abl-Urabstimmung
ab 2015	Baubeginn, Realisierung in Etappen



Stadtarchitekt Jürg Rehsteiner:

«DIE ZUSAMMENARBEIT MIT DER abl WAR SEHR POSITIV»

Interview René Regenass

Auch die Stadt habe einsehen müssen, dass es keine Alternative zum Abbruch der Himmelrich-3-Häuser gegeben habe, sagt Jürg Rehsteiner. Er erzählt, welche Wege die Machbarkeitsstudie für das neue Himmelrich 3 aufzeige. Und er freut sich auf Neubauten, die sich wie selbstverständlich in das Quartier einfügten.

Am Beginn stand das Architekturstudium, dann kam die Arbeit als Architekt, jetzt sind Sie Stadtarchitekt. Was steckt hinter diesem Weg?

Jürg Rehsteiner: Der Architekt entwirft und baut Häuser, Objekte in einem weiteren Sinn. Mit den Jahren spürte ich, dass mich der planerische Teil mehr interessiert. Darum nahm ich dann die Stelle als Leiter der Architektonischen Beratung im Amt für Städtebau in Zürich an. Was ich heute als

Stadtarchitekt in Luzern mache, ist eine Weiterführung dieser Arbeit mit mehr Kompetenzen auf einer anderen Ebene.

Da steht nicht mehr das einzelne Haus im Fokus, sondern ein Quartier?

Beides ist wichtig. Eine Stadt braucht gute Häuser, gute Objekte. Doch ein paar gute Häuser allein geben noch keine gute Stadt zum Leben und Arbeiten. Es braucht ein städtebauliches Konzept,

in dem einzelne Objekte ihren Platz und ihre Funktion finden. Im Himmelrich 3 geht es im klassischen Sinn um Städtebau.

Was sagt Ihnen das Himmelrichquartier in Luzern?

Die Projektidee stand ganz am Anfang meiner Tätigkeit in Luzern. Also ging ich hin, bewegte mich im Quartier zwischen Eisenbahngleise und Bundesstrasse und versuchte zu entdecken, was es hier gibt, wer hier lebt. Man spürt, dass hier nicht die gleiche Entwicklung stattgefunden hat wie im angrenzenden Hirschmattquartier. Die Bundesstrasse ist die Zäsur. Und das Himmelrich 3 mit den Zeilenbauten aus den Dreissigerjahren des letzten Jahrhunderts unterscheidet sich stark von den Blockrandbauten in der Hirschmatt.

Was macht den Unterschied aus?

Die Reihenbauten an Tödistrasse, Heimatweg und Claridenstrasse mit den offenen Zwischenräumen sind in einer innerstädtischen Umgebung aus heutiger Sicht etwas eigenartig. An der Peripherie einer Stadt sind sie eher denkbar. Die Anordnung hat gewisse Vorteile, aber auch Nachteile, zum Beispiel die Einwirkungen des Verkehrslärms. Sie sind im Gegensatz zu Blockrandbauten an beiden Frontseiten gleich laut.

Jetzt ist die abl gezwungen, abzureissen und ein grosses Neubauprojekt zu planen. Gibt es aus der Sicht des Stadtarchitekten bestimmte Eckwerte oder Rahmenbedingungen für diese Planung?

In den vergangenen Monaten hat zwischen abl und der Abteilung Städtebau ein intensiver Prozess stattgefunden, bei dem es genau um solche Eckwerte gegangen ist. Am Anfang stand die Frage des Abbruchs. Ist dieser überhaupt notwendig und richtig? Heute wissen wir, warum abgebrochen werden muss. Aufgrund des baulichen Zustands und der technischen Bedingungen wäre der Aufwand für eine Sanierung unverhältnismässig. Dann kam der zweite Schritt, die Frage der Nutzung. Was soll im Himmelrich 3 entstehen? Wieder fast nur Wohnungen, oder darf es auch etwas anderes sein? Sind auch Büros, Ateliers und Kleingewerbe denkbar? Dann ging es um Zahlen. Wie viel Nutzfläche ist hier sinnvoll, vertretbar? Diese Fragen bilden den Kern der Mach-

barkeitsstudie, welche in der zweiten Jahreshälfte erstellt worden ist.

Gibt es Eckdaten dieser Nutzung, die bereits feststehen?

Die Zahl der Wohnungen in den Neubauten wird ungefähr gleich sein wie heute, also um die 240. Die Grösse der Wohnungen hingegen wird anders sein. Der Standard in einer derartigen Siedlung liegt heute nicht mehr bei einer Dreizimmerwohnung mit 65 Quadratmetern, sondern bei einer Vierzimmerwohnung mit etwa 100 bis 110 Quadratmetern. Die Bedürfnisse haben sich gewandelt. Und diesen muss die abl als Bauherrin Rechnung tragen. Wir sind jetzt bei einer Gesamtgeschossfläche in der Siedlung von rund 40'000 Quadratmeter, die genutzt werden kann. Heute sind es etwa 31'500 Quadratmeter. Es wird also eine substanzielle Verdichtung möglich werden. Es gibt wenige Orte in der Stadt Luzern, wo das Mass der Verdichtung so gross sein wird.

Was heisst das im Klartext?

Die Machbarkeitsstudie zeigt erst mögliche Lösungsansätze auf. Was wirklich gebaut werden kann, werden die Ergebnisse des Projektwettbewerbs zeigen, der in diesen Wochen ausgeschrieben werden wird. Im Sommer wird man sehen, was möglich ist. Die Machbarkeitsstudie hat aber gezeigt, welche Überbauungskonzepte tauglich sind und welche weniger. Ich gehe zum Beispiel davon aus, dass eher keine reinen Zeilenbauten mehr entstehen werden.

Nimmt die Machbarkeitsstudie Rücksicht auf die Ertragslage der abl?

Der Mietzins ertrag hat natürlich mit der Frage der Verdichtung zu tun. Welche Nutzung ist notwendig, um das ganze Vorhaben wirtschaftlich vertretbar zu halten. Das ist die entscheidende Frage für die abl. Dabei spielen zwei Faktoren hinein: Welchen Kapitalwert hat das für die Überbauung zur Verfügung stehende Land, und was wird der Abbruch der bestehenden Siedlung kosten? Die abl hat betont, dass sie mit den 40'000 Quadratmeter Geschossfläche den notwendigen wirtschaftlichen Ertrag sicherstellen kann. Diese Werte und die Baukosten wirken sich direkt auf die Mietzinsgestaltung aus. Auch die bestehende Tiefgarage kann die Kosten beeinflussen. Und weil

die abl preisgünstige Wohnungen anbieten will, ist der Rahmen schon sehr eng gesteckt.

Haben Sie den Eindruck, dass preisgünstige Wohnungen im Himmelrich 3 möglich werden?

Die Frage ist, was als preisgünstig eingestuft wird. Wenn jemand vom heutigen Mietzinsniveau ausgehen will, ist dies nicht mehr möglich. Es wird Veränderungen geben. Auch wenn im Himmelrich günstig gebaut werden will, wird es zu einem massiven Mietzinsaufschlag kommen. Es wird Mieter und Mieterinnen geben, die nicht mehr hier wohnen können. Andere werden zurückkommen.

Wo liegt die Herausforderung für das Himmelrich-3-Projekt?

Eines vorweg: Ich habe die Zusammenarbeit zwischen der abl als Bauherrschaft und der Stadt als sehr positiv erlebt. Man war bereit, in einen Dialog zu treten. Die abl funktioniert professionell. Es wird mit Sorgfalt und Verantwortungsbewusstsein gearbeitet. Eine wichtige Frage ergab sich im Umfeld der neuen Bau- und Zonenordnung. Das Himmelrich liegt in einer Schutzzone. Das wollte die abl zuerst aufgeben. Die Schutzzone garantiert aber in Bezug auf den Neubau sehr viel Freiheit. Es gibt zum Beispiel keine Vorschrift, wie dicht gebaut werden darf. Schliesslich haben wir in einem gemeinsamen Prozess beschlossen, bei der Schutzzone zu bleiben.

Und die Frage des Abbruchs der drei Zeilenbauten?

Auch das war Thema zwischen abl und Stadt. Wie gehen wir um mit dem Bauschaden und den schief stehenden Häusern? Obwohl eine bauliche Sanierung technisch möglich gewesen wäre, wäre der finanzielle Aufwand wirtschaftlich nicht verantwortbar gewesen. Und die Nachteile wären geblieben: Immer noch zu kleine Wohnungen, nicht hindernisfrei und immer noch nicht schalltechnisch saniert. Dann musste auch die Stadt einsehen, dass es keine Alternative zum Abbruch gab. Gespannt bin ich, wie die grosse Öffentlichkeit in dieser Stadt die Botschaft des Abbruchs aufnehmen wird. Ich kenne kein anderes Abbruchvorhaben dieses Ausmasses in einer Schweizer Stadt in so innerstädtischer Lage.

Ein grosses Bauprojekt macht auch Freude. Ich welche Richtung geht diese?

Das Bauvorhaben an sich ist aussergewöhnlich und inhaltlich spannend. Es ist schön, in guter Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft ein solches Projekt zu entwickeln. Ich bin interessiert an

solchen Auseinandersetzungen. Das hilft der Stadt und den Grundeigentümern.

Haben Sie als Architekt eine Vision für Himmelrich 3, für das Quartier? Zehn Geschosse zum Beispiel?

Sicher nicht. Der Rahmen ist abgesteckt. Es wird bei sechs Vollgeschossen bleiben. Aktuell wird noch diskutiert, ob im Bereich der Attikageschosse etwas mehr Spielraum und gestalterische Freiheiten zur Verfügung stehen könnten. Wenn ich von Vision rede, stelle ich mir eine bauliche Lösung vor, die sich wie selbstverständlich in das Quartier einfügt, ein Bau des 21. Jahrhunderts, der sich nahtlos in diesen Stadtteil einpasst. Es kann kein Ufo sein, das wie vom Himmel gefallen hier hinein gebaut wird und nichts mit dem Umfeld zu tun hat. Das ist Wunsch und Hoffnung zugleich. ■



Jürg Rehsteiner (50) ist in Chur aufgewachsen, Lehre als Hochbauzeichner, Architekturstudium in Winterthur. Assistent und Dozent an der Architekturabteilung der ETH Zürich. 2000 bis 2008 Aufbau der architektonischen Beratung im Amt für Städtebau in Zürich, Geschäftsführer des Baukollegiums. Weiterbildung zum Executive MBA an der Hochschule St.Gallen. Ab Januar 2011 Stadtarchitekt in Luzern. Jürg Rehsteiner lebt in Zürich und Luzern.

Hansruedi Preisig, Architekt und Experte für Nachhaltigkeit

«EIN WUNDERBARER HEBEL, DER ZU EINFACHEREM BAUEN FÜHRT»

Interview Benno Zraggen

Die abl verpflichtet sich bei den Ersatzneubauten im Himmelrich 3 dem nachhaltigen Bauen. Aus diesem Grund hat sie beim bevorstehenden Projektwettbewerb Himmelrich 3 den Architekten und Nachhaltigkeitsexperten Hansruedi Preisig als Berater ins Preisgericht eingeladen. Er berät die Jury mit seinem Know-how und achtet darauf, dass die energetischen Vorgaben berücksichtigt werden.

Hansruedi Preisig, Nachhaltigkeit ist ein Begriff, der in den letzten Jahren arg strapaziert, oft falsch verwendet oder als proforma Marketinginstrument missbraucht worden ist. Was ist mit nachhaltigem Bauen gemeint und wie ernst wird es tatsächlich genommen?

Das mag sein. Zum Thema nachhaltiges Bauen haben wir jedoch vor mehreren Jahren eine Empfehlung beim Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein SIA erstellt (SIA 112/1). Darin wird definiert, was nachhaltiges Bauen beinhaltet: die drei Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Grundsätzlich stelle ich fest, dass heute beim Bauen das Thema Nachhaltigkeit in Wettbewerbsjurierungen sehr ernst genommen wird. Vor zehn Jahren musste man eher noch darum kämpfen. Die Wettbewerbsprogramme verlangten oft Dinge, die dann nicht kontrolliert wurden oder zu denen niemand in der Jury Sorge trug. Ich kann aus Erfahrung sagen, dass dies heute vielfach nicht mehr der Fall ist.

Welches sind Ihre Aufgaben als Nachhaltigkeitsexperte im Preisgericht des Projektwettbewerbs Himmelrich 3?

Vor ein paar Monaten hat uns die abl kontaktiert, um Informationen über das nachhaltige Bauen, über den SIA-Effizienzpfad Energie und dessen Möglichkeiten und Chancen zu erhalten. Sie war von diesem Thema angetan, hat daraufhin Ziele formuliert und ins Wettbewerbsprogramm einfließen lassen. In einem nächsten Schritt prüfe ich die eingereichten Architekturprojekte hinsichtlich der gesetzten Ziele. Dies passiert, bevor die Wettbewerbsjury zusammensitzt und die Projekte juriert. Weiter werde ich als Experte mit beratender Stimme während der Jurierung darauf achten, dass das Thema der Nachhaltigkeit zwischen Städtebau, Architektur, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität nicht verloren geht. Natürlich

beantworte ich auch die Fragen der Sach- und Fachpreisrichter. Meine letzte Aufgabe wird dann sein, für den Jurybericht die technischen Fakten zusammenzufassen und in eine lesbare und allgemein verständliche Form für den Bericht zu bringen.

Was muss man sich unter dem SIA-Effizienzpfad Energie konkret vorstellen?

Beim SIA-Effizienzpfad Energie handelt es sich um eine breitere und umfassendere Betrachtungsweise zum Thema Energie. Neu ist, dass der Blickwinkel geöffnet wird. Nicht nur der Betrieb eines Gebäudes – also der Verbrauch an Energie für Wärme, Licht und Apparate – wird betrachtet. Es gilt auch, die Erstellung und die Mobilität zu prüfen: zum einen alles, was die graue Energie betrifft, wie beispielsweise den Energieverbrauch für den Transport oder die Herstellung (graue Energie) der Baumaterialien, zum anderen auch, welchen Verkehr eine neue Siedlung auslöst. Dieser breite Ansatz, bei dem man den Energieverbrauch und gleichzeitig auch die Treibhausgasemission anschaut, ist neu und europaweit bisher einzigartig. Der SIA-Effizienzpfad gibt Zielwerte vor, die schlussendlich auf eine 2000-Watt-Gesellschaft hinzielen. Diese gilt es langfristig zu erreichen und sie soll beim Projekt Ersatzneubauten Himmelrich 3 auch angestrebt werden.

Hinter einem Energieeffizienzpfad steckt viel technisches Fachwissen. Wie können die Architekten diese komplexe Materie beim Projektieren umsetzen?

Natürlich ist es nicht möglich, dass die Architekten die verschiedenen Parameter und Werte kennen. Deshalb hat der SIA neben diversen Merkblättern zum Thema Nachhaltigkeit auch ein Werkzeug entwickeln lassen. Konkret handelt es sich um eine Rechenhilfe, die einfach aufgebaut ist, mit der Idee, dass Architekten sie selber an-

wenden können. Mit dem Werkzeug kann bereits in der Vorprojektphase überprüft werden, welche energetischen Auswirkungen eine erste Entwurfs-idee mit sich bringt. Die wichtigsten Weichen werden bereits in dieser Phase gestellt.

Die Berechnungstabelle hat also eine Art pädagogische Funktion?

Das Werkzeug soll mittelfristig dazu führen, dass Architekten beim Konstruieren und Entwerfen lernen, sich automatisch der Folgen einer bestimmten Form und Bauweise bewusst zu werden. So wie heute alle wissen, wie behindertengerecht gebaut werden muss, sollte bald nachhaltiges Bauen zum allgemeinen Fachwissen gehören. Ziel ist es, nicht mehr von Nachhaltigkeit zu sprechen, das heisst, der Begriff sollte verschwinden und einfach Teil des künftigen Bauens sein.

Gewinnt schlussendlich das Projekt, welches das Maximum an Energieeffizienz herausgeholt hat?

Es wird das Projekt gewinnen (hoffentlich), das die besten Wohnungen hat, das eine städtebaulich stimmige Antwort gibt, kostengünstig und energieeffizient ist. Gute Projekte schaffen es, alles unter einen Hut zu bringen.

Eine allgemein gehörte Behauptung besagt, dass energieeffizient bauen teuer ist. Kann sich eine gemeinnützige Genossenschaft wie die abl das überhaupt leisten?

(Lacht) Es ist schön, solche Behauptungen zu wagen. Grösse und Kompaktheit eines Gebäudes haben einen massgeblichen Einfluss auf den Energieverbrauch, sowohl in der Erstellung wie im Betrieb. Ein einfaches Gebäude mit einer einfachen Struktur braucht weniger Material, weniger Ressourcen und somit auch weniger graue Energie. Ein komplexeres Gebäude hingegen mit vielen Ecken und Einsprünge verbraucht mehr Ressourcen. Dasselbe gilt auch für die Kosten. Man sieht an bereits realisierten Bauten, dass der SIA-Effizienzpfad Energie ein wunderbarer Hebel ist, der zu einfacherem und schlussendlich kostengünstigerem Bauen führt.

Besteht hier nicht die Gefahr, dass künftig nur noch grosse, banale Kisten entstehen?

Nein, im Gegenteil. Natürlich gilt es, bei allen Anforderungen in einem Wettbewerb eine Schnittmenge zu finden. Die Herausforderung aller Architekten ist es, herauszufinden, wo der gemeinsame Nenner eines Baus liegt. Er muss eine gewisse Grösse und eine gewisse Kompaktheit besitzen. Gleichzeitig braucht es spannende Nischen, die Lebensqualität und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Der Bau muss zudem zum städ-

tebaulichen Kontext passen. Meine Erfahrung zeigt, dass trotz der klaren Vorgaben verschiedenste Ansätze eingereicht werden. Der Wettbewerb begünstigt diese Vielfalt. Konkurrenz fördert kreative Lösungen und lässt immer wieder gute Ideen hervorbringen. Hinzu kommt, dass durch diese Vorgaben auch neue ressourcenschonende Bausysteme entwickelt werden. Die Architektur wird so zu einer spannenden Geschichte. Ich bin überzeugt, dass auch beim Himmelrich 3 trotz vermeintlicher Einschränkungen viele interessante Projekte entstehen werden. ■



Hansruedi Preisig ist ein anerkannter Experte in den Bereichen Nachhaltigkeit und energieeffizientes Bauen. Bereits im Jahre 1971, nach seinem Architekturstudium, legte er den Grundstein für sein Wissen in Energiefragen als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Versuchsanstalt für Industrie, Bauwesen und Gewerbe EMPA. Seit der Gründung seines eigenen Architekturbüros 1981 beschäftigt sich Hansruedi Preisig mit nachhaltigem Bauen. Seit 1983 ist er Dozent an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen. Zwischen 1995 und 2003 war er dort Leiter des Zentrums für Nachhaltiges Gestalten, Planen und Bauen. Hansruedi Preisig ist in diversen Fachkommissionen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA tätig und war Mitentwickler des SIA-Effizienzpfades Energie, welcher das 2000-Watt-kompatible Bauen anstrebt. Beim Projektwettbewerb für die Ersatzneubauten der Siedlung Himmelrich 3 ist er als Experte mit beratender Stimme im Preisgericht tätig.

IM HIMMELRICH 3 WIRD ES ALTERS- WOHNUNGEN GEBEN

René Regenass

35 bis 40 Alterswohnungen sollen in der Neuüberbauung von Himmelrich 3 Platz finden. abl-Präsident Markus Schmid umreisst hier die Vorstellungen zum «Wohnen im Alter». Die Stadt Luzern denkt in der Richtung des «Betreuten Wohnens» und empfiehlt dieses Modell auch privaten Bauträgern, wie Sozialdirektor Ruedi Meier nebenstehend formuliert.

«Bei der Planung von Himmelrich 3 wird die Thematik «Wohnen im Alter» ein wichtiger Bestandteil sein», sagt abl-Präsident Markus Schmid. Die Grundidee: Wer im Himmelrich lebt, soll dort auch sterben können. Erste Antworten darauf, was denn Inhalt dieser Projektierung werden könnte, wird der Architektur-Wettbewerb geben. Das Programm für diesen Wettbewerb wurde in den letzten Wochen erstellt und ist nun ausgeschrieben. Im Sommer werden die Resultate vorliegen. Dann kann die Detailplanung für die Neuüberbauung Himmelrich 3 eingeleitet werden.

Erste Vorstellungen, was denn zum «Wohnen im Alter» im Himmelrich gehören könnte, sind vorhanden. Die Spitex Luzern zum Beispiel wäre interessiert, im Himmelrich 3 einen Stützpunkt einzurichten, der über 24 Stunden besetzt wäre. Das würde eine regelmässige Nachtpräsenz garantieren, von der auch abl-Mieter und -Mieterinnen profitieren würden. «Das liegt in unserem Interesse», sagt Markus Schmid. Die Möglichkeit liegt aber auch im Interesse der Spitex, weil sie damit im Neustadt-Quartier mit einem doch hohen Anteil an älteren Bewohnerinnen und Bewohnern einen Stützpunkt einrichten könnte. Weiter sollen im Himmelrich 3 auch zwei von der Stadt betriebene Pflegewohnungen eingerichtet werden, wie sie bereits in der Siedlung Tribschenschloß bestehen.

Neben dem hier skizzierten Anteil einer medizinischen Betreuung sieht die abl auch Angebote in Richtung Verpflegung. Markus Schmid: «Ich denke zum Beispiel an ein Restaurant, das den Mietern und Mieterinnen ein Mittag- oder Abendessen oder auch ein Catering in die Wohnung anbieten kann. Dieses Angebot soll nicht nur älteren Menschen zur Verfügung stehen, sondern auch jungen Müttern und Vätern, deren Kinder im Hort sind, der ebenfalls in der neuen

abl-Siedlung Platz finden könnte.» Weiter gehören Gemeinschaftsräume zum Wettbewerbsprogramm, deren Nutzung vielseitig organisiert werden kann, für Versammlungen, für Geburtstagsfeiern, mit einem Service durch das Restaurant, für einen Kinderhort. Auch die Post bekunde Interesse, sich im Himmelrich mit einer neu gebauten Poststelle einzurichten, erklärt Markus Schmid.

Im Himmelrich 3 sollen 35 bis 40 Alterswohnungen angeboten werden, hindernisfrei gebaut und eingerichtet, also rollstuhlgängig in jeder Hinsicht. Im Vordergrund stehen 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Für deren Platzierung bestehen im Wettbewerbsprogramm keine Vorgaben. Angesichts von Einrichtung und Ausrüstung dieser Wohnungen ist deren Konzentration in einem Haus oder in einem Hausteil naheliegend.

Es liegt auf der Hand: Himmelrich 3 wird – etwas salopp formuliert – «eine grosse Kiste». Rund 250 Wohnungen, darunter auch Ateliers und Gewerberäume entlang der Bundesstrasse, sollen in dieser neuen Siedlung angeboten werden. Das zumindest sei die Vorstellung, sagt Markus Schmid. An Tödistrasse, Heimatweg und Claridenstrasse sind es heute 240 Wohnungen, welche abgerissen werden und mindestens in gleicher Zahl ersetzt werden müssen. Was schliesslich zum Projekt und zum Bauprogramm Himmelrich 3 gehören wird, könnte ein Team mit Fachkräften erarbeiten. Dazu würden nicht nur Bauleute gehören, sondern auch Personen mit Erfahrungen im Bereich Alterswohnen, Betreuung, Wohngemeinschaften und Generationen-Durchmischung. Nach der Jurierung der Wettbewerbsergebnisse gehe es schliesslich darum, ein Projekt umzusetzen, mit Inhalten zu füllen, ergänzt Markus Schmid.

STADT WILL BETREUUNGSTEIL ANPASSEN

Unter dem Titel «Wohnen im Alter» wolle die Stadt Luzern dem «Betreuten Wohnen» einen besondern Stellenwert geben, erklärt Sozialdirektor Ruedi Meier. Bau- und Sozialdirektion arbeiten aktuell an einem Strategiebericht zur städtischen Wohnbaupolitik. 2012 sollen erste Vorschläge auf dem Tisch liegen.

rr Das Wichtige: Die Stadt Luzern baut in naher Zukunft keine neuen Alterswohnungen. Die bestehenden Alterssiedlungen im Guggi, im Eichhof und im Rank werden erneuert und sind künftig Teil des städtischen Finanzvermögens. Die Stadt will in diesen Siedlungen den Betreuungsteil weiterführen und den Anforderungen entsprechend anpassen. Sie empfiehlt auch privaten Bauträgern, vor allem Genossenschaften und Pensionskassen, dieses Modell zu übernehmen und anzubieten. Die Erfahrungen zeigten, dass neue Alterswohnungen als grosszügige, hindernisfrei gebaute 2 1/2-Zimmer-Wohnungen geplant werden müssten, sagt Stadtrat Ruedi Meier.

Beim «Betreuten Wohnen» stehen die Sicherheit und die Vermittlung von Dienstleistungen sowie Begegnung und Gespräche im Vordergrund. Konkret müssten drei Bereiche abgedeckt sein:

- Eine Ansprechperson soll Präsenz und Sicherheit gewährleisten.
- Ein Alarmsystem soll rund um die Uhr für Sicherheit sorgen.
- Es sollen Dienstleistungen vermittelt werden: bei Krankheit Arzt oder Spitex, daneben auch Transporte und Mahlzeitendienst sowie kleinere Handreichungen wie Reparaturen usw.
- Ein Mittagstisch und gemeinsame Anlässe, die Begegnungen und Gespräche ermöglichen, gehören ebenso zum Angebot.

Auf die Einrichtung einer Pflegestation könne hingegen verzichtet werden, betont Ruedi Meier. Das habe sich nach Gesprächen mit Bewohnern und Bewohnerinnen in den Alterssiedlungen so ergeben. Bei gesundheitlichen Problemen müsse zuerst geklärt werden, welche medizinischen Dienstleistungen notwendig seien: Arzt/Ärztin, Spitex oder private Pflegefachperson.

Den Betreuungsteil könnten entweder die Stadt oder auch private Organisationen übernehmen, zum Beispiel die Pro Senectute. Das System könnte in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften weiterentwickelt werden. Ruedi Meier: «Die Baugenossenschaft stellt die Infrastruktur, die Stadt oder andere Institutionen übernehmen den Betreuungsteil.» Die Dienstleistungen müssten der Mieterschaft über eine Betreuungspauschale verrechnet werden. Schliesslich wird geprüft, ob Personen mit kleinen und mittleren Einkommen mittels eines Gutscheinsystems unterstützt werden könnten.



Modelle von Alterssiedlungen

«DAS ALTER IST KEIN WUNSCHKONZERT»

René Regenass

Die Titelaussage schrieb Richard Liechti, Chefredaktor von «Wohnen», der Zeitschrift des SVW, des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen. Die August-Ausgabe war dem gemeinschaftlichen Wohnen im Alter gewidmet.

Wer es nüchtern betrachte, werde früh genug eine Wohnform wählen, die trotz Altersgebresten ein möglichst selbständiges Leben möglich mache, schrieb Liechti weiter. Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens hätten noch Seltenheitswert. Doch es würden immer mehr, und oft seien sie genossenschaftlich organisiert. Einige davon wurden im «WOHNEN» vorgestellt. Wir skizzieren ein paar davon in Stichworten.

Zürich Affoltern, Neubausiedlung Ruggächern der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Béatrice Poschmann (63) und Paul Tinner (73) leben mit rund 50 anderen in der «Hausgemeinschaft 55+». Ihre Kernaussagen: «Wir sind keine WG, aber auch keine Alterssiedlung, wo man praktisch unter Aufsicht wohnt. Jeder hat seine eigene Wohnung und man trifft sich nur, wenn man will. Aber wenn du dich einsam fühlst,

kannst du an jeder Wohnungstür läuten. In der Hauskommission treffen wir uns jede Woche, um anstehende Probleme von Mitbewohnern rasch zu lösen. In einer Evaluation kritisierte jeder Zweite, die soziale Kontrolle sei zu gross.» – Es gibt 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Daneben stehen zur Verfügung: eine Bibliothek, ein Fitnessraum, eine Sprudelwanne, ein Computerraum, ein Gästezimmer sowie ein grösserer Gemeinschaftsraum. Die Bewohnerinnen und Bewohner verpflichten sich, pro Woche zwei bis vier Stunden Freiwilligenarbeit für die Gemeinschaft zu leisten.

Winterthur-Seen, Mehrfamilienhaus der Genossenschaft Gesewo, 16 Wohnungen (762 m²) und 430 m² Gemeinschaftsfläche

Das Modell mit Selbstverwaltung wendet sich an Menschen ab 50, die in einer Gemeinschaft älter werden möchten. Eher kleine Wohnungen mit Dusche/WC und kleiner Küche. Dafür grosse



Impressionen aus der Alterssiedlung Krone (linke Seite Empfang und Teilansicht): Bad und Küche, Gemeinschaftsraum und Waschküche (Viererblock; im Uhrzeigersinn).

gemeinsame Bereiche und Einrichtungen, zum Beispiel Essraum mit Cheminéeofen, Küche, kollektive Flächen auf jedem Stockwerk. Im dritten Obergeschoss Wohnküche und gemeinschaftlich genutztes Bad. Bahn, Bus und Einkaufen ganz in der Nähe, keine Garagen, nur drei Besucherparkplätze. Dafür viele Veloabstellplätze. Eine 50-m²-Wohnung kostet rund 1'700 Franken netto. Genossenschaftsanteil von 2'000 Franken pro Person. Daneben Pflichtdarlehen zwischen 36'000 und 54'000 Franken. Hausverein, wöchentliche Sitzung, Arbeiten in Küche, Garten, im technischen Bereich und für die Selbstverwaltung unter Bewohner/innen aufgeteilt.

Bassersdorf (ZH), Gemeinschaftshaus der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ). 56 Wohnungen, Räume für die Gemeinschaft, Siedlung mit Coaching

Neben dem Wohnen soll in der WSGZ-Siedlung Breitipark auch das Gemeinsame der Bewohner seinen Stellenwert finden. Zielpublikum 50plus. Simone Gatti von der Genossenschaft Zukunftswohnen hat die Coaching-Aufgabe übernommen. Die Mieter und Mieterinnen müssen bereit sein, sich für das selbstbestimmte Modell zu engagieren. Dazu gehören eine Cafeteria, die Bibliothek, ein Fitnessraum, ein Pflegebad und ein Gästezimmer. Sie können dabei auch eigene Ideen einbringen. Es gibt 20 2½-Zimmerwohnungen (Miete 1'120 Franken plus 135 Franken Neben-

kosten), 26 mit 3½-Zimmer (1630 plus 155), 10 mit 4½-Zimmer und vier Studios. Der Breitipark versteht sich als Mehrgenerationensiedlung. Das Interesse war riesig. Nach ersten Orientierungsabenden lagen 160 Anmeldungen vor. Am beliebtesten waren die Zweieinhalbzimmerwohnungen.

Zürich Altstetten, Alterssiedlung Krone, Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW). 52 Wohnungen, zum Teil subventioniert. Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse, Spitexbüro, Pflegebad, Waschsalon

Ungewöhnliche Zusammenarbeit zwischen Amt für Städtebau, Baukonzern Implenia und SAW. In der Neubausiedlung gibt es neben den Alterswohnungen noch 42 Eigentumswohnungen. Die drei Bauträger verteilten die Nutzung der Grundstücke neu, die Parzellengrenzen wurden aufgegeben. Die Stadt Zürich verkaufte das Grundstück an die SAW. Es gibt 40 Zweizimmer- und 12 Dreizimmerwohnungen. Mietzinse 1'300 und 1'600 Franken, subventionierte kosten 950 und 1'260 Franken. Die Nebenkosten machen 200 und 260 Franken aus. Wichtiges kostensparendes Element: Wohnungsgrundriss ohne Korridor, eine einzige Raumsequenz, Schlafzimmer mit Schiebetür, Nasszellen mit Türen auf zwei Seiten, mobiler Schrank im Eingangsbereich. 2-Zimmer-Wohnung nur 55 m² gross, wirkt aber dank offener und transparenter Gestaltung trotzdem grosszügig. Mieter zwischen 66 und 89 Jahren alt. ■

Jahresrückblick 2011

JAHRESENDE – INNEHALTEN VOR DEM WEITERGEHEN

Eigentlich geht das Leben jeden Tag einen Tag weiter, ganz normal. Trotz oder gerade wegen dieser Normalität pflegen wir gerne Rituale, die eine Unterbrechung des Alltags ermöglichen. Diese Unterbrechungen lieben wir, auch weil sie oft mit Feiertagen, Frei-Tagen grösseren oder kleineren «Ferien» verbunden sind. Am Jahresende existieren solche Tage, Heiligabend, Weihnachten, Silvester, Neujahr usw. Sie geben Anlass, innezuhalten, zurückzublicken oder vorauszuschauen.

Wenn wir auf das abl-Jahr zurückblicken, können wir bereits jetzt von einem sehr erfolgreichen Jahr sprechen, obwohl die Buchhaltung noch nicht abgeschlossen ist und die Geschäftskennzahlen erst Anfang nächsten Jahres ermittelt werden. So wurde zum Beispiel die 9'000er-Grenze bei der Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschaftlern geknackt oder haben die der abl anvertrauten Gelder der Darlehenskasse die 150-Millionen-Marke überschritten.

Auch bei unserem Kerngeschäft, dem Zurverfügungstellen von günstigem Wohnraum, hat die abl Erfolg. Zum Beispiel ist die Erneuerung der ältesten Siedlung Himmelrich 1 weit vorgeschritten, die beiden ersten Etappen sind abgeschlossen und wurden wieder mit Kindern, Familien, Paaren und Einzelpersonen belebt. Ähnlich wie im Himmelrich 2 überzeugen die neuen Wohnungen mit der Kombination aus «stilvoller alter Bausubstanz» und top-modernen Bädern, Küchen und neuen Materialien. Auch wenn der Mietzins aus den bekannten Gründen erheblich gestiegen ist, ist er zahlbar und unter dem Quartier-Durchschnitt anzusiedeln. Schräg vis-à-vis ragen immer noch die gefälligen Zeilenhäuser der Clariden- und Tödistrasse sowie des Heimatwegs in den blauen Himmel. Himmelrich 3 heisst bei uns die Siedlung, für die wir jetzt eine Abbruchbewilligung

erwirken konnten, eine Machbarkeitsstudie erarbeiteten und von der Stadtbaukommission das «o.k.» für eine dichtere Bauweise erhalten haben. Nebst zweckdienlichen Wohnungen für Ältere, Kinderhort, Pflegewohnungen, Spitex-Räumen, Gewerbe, vielleicht Café oder Restaurant wollen wir möglichst mindestens gleichviel alltags-tauglichen Wohnraum anbieten, wie abgerissen wird. Eine Jury ist bereits zusammengestellt, der Projektwettbewerb, der viele Ideen und Erkenntnisse über die Neugestaltung bringen wird, wird in diesen Tagen lanciert.

Der markante Neubau im «Weinbergli» ist bald fertig und die neuen Wohnungen sind bezugsbereit. Die qualitativ hochstehende Bauweise und die wunderbare Sicht auf den See machen diese Wohnungen zu einem «Renner» bei den Wohnungssuchenden. Bereits an der Generalversammlung diesen Frühling wurden die Renovationsabsichten und -möglichkeiten der weiteren Etappe, des «oberen Weinbergli» aufgezeigt. Die Genossenschafterinnen und Genossenschaftler haben an der Urabstimmung diesem Projekt mit grosser Mehrheit zugestimmt und die Planung ist bereits weit fortgeschritten.

Im vergangenen November hat die Gemeindeversammlung in Hergiswil NW dem Übertrag eines Baurechts an die abl zugestimmt. Damit ist der Grundstein für die Fusion der abl mit der Genossenschaft Steg mit 40 Wohnungen und für den Bau von weiteren 22 preisgünstigen Wohnungen gelegt. Die abl hat sich damit verpflichtet, den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Agglomerationsgemeinde Hergiswil aktiv zu fördern.

Auch das Projekt an der oberen Bernstrasse gewinnt an Fahrt. Zusammen mit der Baugenossenschaft Matt und der Stadt Luzern haben wir eine differenzierte Machbarkeitsstudie erstellen lassen,

TAG DER OFFENEN TÜR IM WEINBERGLI 4

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter der abl

Es ist soweit. Der Neubau **Weinbergli 4** ist fertiggestellt. Die ersten Mieter werden im Februar 2012 ihre Wohnungen beziehen. Bevor dies der Fall sein wird, laden wir Sie herzlich zu einem Tag der offenen Türe ein, damit Sie einen Einblick in die Räumlichkeiten des Neubaus erhalten.

Wo **Neubau Weinbergli 4, Weinberglistrasse 29 – 35**
Wann **Samstag, 7. Januar, ab 9.00 – 14.00 Uhr**

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



welche auch den Vorgaben der sogenannten 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung tragen soll. Auch für diese Überbauung soll ein Projektwettbewerb für ein qualitativ hochwertiges Ergebnis sorgen.

Dass unsere Vorfahren kräftig in neue Siedlungen investierten, sehen wir an unserem ehrgeizigen Sanierungsplan, der uns über Jahre den Renovationstakt vorgibt. So befasst sich der Vorstand auch mit der Siedlung Maihof. Auch hier ist die Phase der «Machbarkeit» angesagt. Es geht darum, auszuloten, wie qualitativ wertvoll und trotzdem preisgünstig erneuert werden kann und ob allenfalls zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte.

Sie sehen, auch wenn weltwirtschaftlich eher düstere Zeiten zu reden geben, das «Langzeitprojekt abl», welches unsere Vorfahren in Selbsthilfe vor bald 90 Jahren in Gang gesetzt haben, setzt laufend positive und ermunternde Zeichen und wir dürfen mit einer weiteren erfreulichen Entwicklung rechnen.

In diesem Sinne danke ich Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für Ihre Treue zu unserem gemeinsamen Unternehmen und wünsche Ihnen frohe Festtage und eine ebenso erfreuliche Entwicklung für Ihr ganz persönliches Leben im neuen Jahr.

Ihr Markus Schmid, Präsident



Impressionen vom Samichlausabend am Eigerweg 11

«Sami nigger näggi, hinder em Ofen stäggi ...» So oder ähnlich tönte es wohl vor kurzem noch in verschiedenen guten Stuben der abt. Der ersten Aufregung folgten wie gewohnt Nuss, Schokolade und Mandarine – als Belohnung für die guten Vorsätze im kommenden Jahr.



Fotos Roger Lohri



PER 1. JANUAR 2012

- 1 **MANSARDE** – MAIHOFHALDE 18, LUZERN
 2. Etage, Netto-Wohnfläche ca. 21 m²
 monatlicher Mietzins CHF 296.– plus CHF 80.– NK
 WC und Lavabo vorhanden, keine Küche

PER 1. FEBRUAR 2012

- 2 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 13, KRIENS
 2. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 100 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'731.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)

PER 1. MÄRZ 2012

- 3 **2-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGSTRASSE 9, LUZERN
 3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 41 m²
 monatlicher Mietzins CHF 630.– plus CHF 200.– NK
 (ab ca. 2014 Sanierung Fassade)
- 4 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 41, LUZERN
 1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 63 m²
 monatlicher Mietzins CHF 649.– plus CHF 170.– NK
 (befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2013)
- 5 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 20, LUZERN
 2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 57 m²
 monatlicher Mietzins CHF 903.– plus CHF 170.– NK
- 6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – STOLLBERGSTRASSE 9, LUZERN
 1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m²
 monatlicher Mietzins CHF 900.– plus CHF 230.– NK
 (ab ca. 2014 Sanierung Fassade)

PER 1. MAI 2012

- 7 **4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 19, KRIENS
 1. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 99 m²
 monatlicher Mietzins CHF 1'631.– plus CHF 200.– NK (inkl. Lift)

BEWERBUNG UND ANMELDEFRIST

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 21. Dezember 2011**, 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	1.000 %
3 Jahre	1.250 %
4 Jahre	1.500 %
5 Jahre	1.750 %
6 Jahre	2.000 %
7 Jahre	2.125 %
8 Jahre	2.375 %

Kurzfristige Anlagen werden zu 0.75 Prozent verzinst.

Bitte beachten Sie, dass **Ihre Vergütungsaufträge bis spätestens Donnerstag, 22. Dezember 2011, bei uns eintreffen**. Nur so können wir Ihre Überweisungen dieses Jahr noch ausführen. Alle später eintreffenden Aufträge werden erst wieder Mitte Januar 2012 erledigt.

AGENDA

SENIOREN

Montag, 9.1.2012, 14.00 Uhr Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort	JASSEN Leit.: Irma Geisseler, Berta Schmid
Dienstag, 17.1.2012, 14.00 Uhr abl-Kegelbahn, Weinberglistr. 20a	KEGELN Leitung: Berta Schmid
Mittwoch, 18.1.2012, 14.00 Uhr Treffpunkt: Bahnhof Torbogen Wanderung in die Winterlandschaft	WANDERN Leitung: Sophie Marty

Gratis-Apéro am 17. Januar 2012, 14.00 Uhr

Sie sind eigentlich am Kegeln interessiert, wissen aber nicht so recht, ob das wirklich etwas für Sie wäre? Dann kommen Sie unbedingt am 17. Januar 2012, ab 14.00 Uhr, in die abl-Kegelbahn an der Weinberglistrasse 20a, Luzern. Sie erhalten Auskünfte und Übungsmöglichkeiten und zudem wird Ihnen ein Apéro offeriert. Verpassen Sie diese Gelegenheit nicht!

FAMILIÄRES

Tanja und Markus Schnider, Heimatweg 4, freuen sich über die Geburt ihres Sohnes **Joel Anthony**.

Herzliche Gratulation!

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

Adolf Odermatt, Studhaldenhöhe 2, im 84. Lebensjahr
Angelo Roncoroni, Maihofhalde 12, im 86. Lebensjahr
Fredy Bründler, Heimatweg 1, im 87. Lebensjahr
Hans Schmidlin, Spannortstrasse 2, im 79. Lebensjahr
Hugo Bucher, vormals Weinberglistrasse 28, im 97. Lebensjahr
Martha Eberle, Studhaldenhöhe 18, im 78. Lebensjahr
Alois Schelbert, Claridenstrasse 2, im 89. Lebensjahr
 Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

LEBEN UND WOHNEN IM DEZEMBER

Tino Küng



Nicht alle Vögel machen sich bei den ersten Anzeichen von kälteren Temperaturen Richtung Süden aus dem Staub. Die zu Hause Gebliebenen wurden auf ihrem Stammbaum vor der abl-Geschäftsstelle erstmal leuchtend belohnt für ihr Dableiben – und wussten damit ihren Freunden zugleich Rat, wie sie auf der neuen Anlage auf dem Europaplatz zu ungestörtem Laufgenuss kommen ...

Zwischen Heiligabend und Neujahr (ab 26. Dezember bis und mit 2. Januar) ist die abl-Geschäftsstelle **geschlossen**.

Dringende Reparaturmeldungen richten Sie wie üblich an die Hausbetreuenden oder hinterlassen Ihre Meldung auf dem Telefonbeantworter der Geschäftsstelle.

Telefonisch sind wir ab Dienstag, **3. Januar 2012**, wieder **erreichbar**.

Unsere **Schalter** sind ab Montag, **9. Januar 2012**, wieder für Sie **geöffnet**.

SCHALTER- UND BÜROÖFFNUNGS- ZEITEN

AZB
6000 Luzern 4

Nr. 12 / 2011

Adressberichtigung melden

abl[®] magazin

IMPRESSUM

Redaktion

Bruno Koch / ko

Redaktionelle Beiträge 12/2011

René Regenass / rr

Markus Schmid

Benno Zraggen / bz

Gestaltung

Tino Küng

Druck

UD Print AG, Luzern

Auflage

6'600 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

Heimatweg 4, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 17. Januar 2012
Redaktionsschluss: 5. Januar 2012