

**abl** 

allgemeine baugenossenschaft luzern

# GESCHÄFTSBERICHT 2006



## Das Geschäftsjahr auf einen Blick

2

### Liegenschaftsverwaltung

		2006	Vorjahr
Mietzinsertrag	Franken	22'533'433	21'914'360
Cash Flow	Franken	8'691'586	5'010'821
Investitionsvolumen	Franken	23'661'621	17'082'687
Unterhalt / Reparaturen	Franken	9'182'467	8'776'676
Subventionsvolumen öffentliche	Franken	272'975	305'852
Subventionsvolumen interne	Franken	122'614	136'274
Abschreibungssatz	%	1.52	1.72
Mietzinsausfall durch Leerstand	%	2.01	1.14
Wohnungsbestand	Anzahl	2'010	1'923
Bestand übrige Mietobjekte (Lokale, Garagen, usw.)	Anzahl	1'533	1'387
Wohnungswechsel	Anzahl	280	177
Durchschnittl. Wohnungsbelegung	Personen	2.08	2.03
Durchschnittl. Bewerbungen pro ausgeschr. Wohnung	Anzahl	6	7
Durchschnittl. Mietertrag pro 3-Zimmerwohnung	Franken	880	791
Durchschnittl. Mietertrag pro 4-Zimmerwohnung	Franken	1'048	1'009

### Genossenschaft

		31.12.2006	Vorjahr
Mitgliederanzahl	Personen	8'168	8'028
Zunahme im Berichtsjahr	Personen	140	-48
Genossenschaftskapital	Franken	21'976'400	20'842'900
Zunahme im Berichtsjahr	Franken	1'133'500	37'900

### Darlehenskasse

		31.12.2006	Vorjahr
Darlehenskonti	Anzahl	4'138	4'045
Darlehensbetrag kurzfristig	Franken	25'844'103	27'451'772
Darlehensbetrag langfristig	Franken	79'299'500	74'166'000
Kapital in % des gesamten abl-Fremdkapitals	%	40.90	43.51
Durchschnittzinssatz Darlehenskasse	%	2.29	2.58
Durchschnittzinssatz Hypotheken	%	2.87	3.05
Durchschnittliche Laufzeit	Jahre	3.68	3.12
Durchschnittzinssatz Fremdverschuldung	%	2.72	2.85
Hypothekarzins (1. Hypothek LKB variabel)	%	3.25	3.00

### Verwendung des Mietfrankens

		2006	Vorjahr
Zinsaufwand	%	30.09	29.50
Unterhalt/Reparaturen	%	40.17	39.46
Diverse Unkosten	%	2.66	2.82
Verwaltung	%	6.23	6.10
Abgaben/Steuern/Versicherungen	%	3.20	4.38
Rücklagen/Abschreibungen	%	17.65	17.75

## Geschäftsbericht 2006

<b>Überblick</b>	
Das Geschäftsjahr auf einen Blick	2
<b>Editorial</b>	
Neuland in Sicht	5
<b>Bericht der Präsidentin</b>	
Mit Dynamik und Motivation auf neue Projekte zu	6
<b>Schwerpunkt</b>	
TribschenStadt – die neue Art genossenschaftlich zu wohnen	10
<b>Bauliches</b>	
Sanierung Himmelrich	14
Renovationen und Unterhalt	14
Umgebungsarbeiten	14
Planung; Zukunft Weinbergli	17
<b>Jahresrechnung 2006</b>	
Bilanz per 31.12.2006	18
Erfolgsrechnung 2006	19
Antrag zur Gewinnverwendung	19
Mittelflussrechnung	20
Bericht zur Finanzlage	21
Ausweis der Fonds 2006	22
Vergleich der Bilanzen 2002 - 2006	23
Vergleich der Erfolgsrechnungen 2002 - 2006	23
Bericht der Revisionsgesellschaft	24
Bericht der Geschäftsprüfungskommission	25
<b>Darlehenskasse abl</b>	
Bilanz per 31.12.2006	26
Erfolgsrechnung 2006	26
Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse	27
<b>Liegenschaften / Wohnungen</b>	
Liegenschaftenbestand per 31. Dezember 2006	28
Gebäudewerte pro Siedlung	29
Mietzinsertrag	30
Liegenschaften der abl	31
Organisation	34



## Neuland in Sicht

Die neue Siedlung TribschenStadt hat einiges ausgelöst. Kaum ist der moderne Bau realisiert, sind bei der abl interessante Neubauprojekte in Diskussion. Die Genossenschaft ist bereit, wieder Neuland zu betreten oder auch auf bekanntem Terrain in der TribschenStadt weiterzubauen. An der Industriestrasse ist ein weiteres Investitionsprojekt in Sicht. Unter dem Titel «Wohnwerk» soll hier eine Überbauung entstehen, die Wohnen und Arbeiten auf innovative Weise verbinden soll. Auch in eigener Sache liebäugelt die abl mit dem Standort: Die Lage und das Konzept wären für die eigenen Büroräumlichkeiten geradezu ideal. So ist die abl als interessierte Partnerin ins Projekt eingestiegen. Die Realisierbarkeit hängt hingegen vom Entscheid des Stadtrates ab, ob das Areal frei gegeben wird oder als strategische Reserve auf eine langfristige Zeitachse geschoben wird.

Auch im Untergrund ist einiges im Umbruch. Das Quartier bewegt sich auf eine Aufwertung zu, welche die abl aktiv mitgestalten möchte. Die Zukunft unserer Liegenschaften in diesem Entwicklungsquartier ist ein wichtiges Thema. Neubauten sind auch hier eine Option.

Parallel zu den Neubau-Gelüsten wird uns die Erneuerung der alten Liegenschaften auch in Zukunft begleiten. «Wir sanieren das Himmelr(e)ich» – damit hat die abl den Auftakt zur grossen Himmelrich-Gesamterneuerung gemacht. Im alten Charme der Häuser entsteht bis unter das Dach neue Wohnqualität. Denn über all den Plänen steht die Idee der abl, guten Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten mit mehr Wohn- und Lebensqualität für unsere Mieterinnen und Mieter.

Die abl bewegt sich stets auf Neues zu. Sichtbar wird der Wandel auf Papier und auf dem Netz. In der Hand halten Sie mit dem Geschäftsbericht eine der vielen Umsetzungen auf dem Weg zum einheitlichen Erscheinungsbild.



# Mit Dynamik und Motivation auf neue Projekte zu

Unsere Genossenschaft hat sich im vergangenen Jahr dynamisch entwickelt. Sie ist gewachsen – konkret um 85 Wohnungen, zwei Pflegewohnungen mit je 12 Plätzen sowie fünf Ateliers mit vielfältiger Nutzung und einem Café in der neuen Siedlung TribschenStadt. Der Wohnungsbestand ist damit auf insgesamt 2010 Wohnungen angewachsen. Auch die Genossenschaft ist grösser geworden. Durch die Vermietungen in TribschenStadt konnten 140 neue Mitglieder gewonnen werden. 8'168 Mitglieder zählte die Genossenschaft Ende 2006. Das erweiterte Wohnungsangebot auch in älteren Siedlungen wie etwa im Breitenlachen mit seinen attraktiven Dachwohnungen oder künftig auch im Himmelmich ist für ein neues Publikum interessant. Der neue Mix der Wohnungsangebote wirkt sich auf die Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner aus. Vielfältiger und jünger ist die Genossenschaft geworden.

### Erfreuliche Entwicklung

Das Wachstum zeigt sich auch in der erfreulichen finanziellen Entwicklung der Genossenschaft. Die abl kann in eine sichere Zukunft blicken. Das Genossenschaftskapital ist um 1.133 Millionen Franken auf rund 22 Millionen Franken gewachsen. Der Mietzinsenertrag ist auf rund 22.5 Millionen Franken gestiegen. Wieder hat die abl ein bedeutendes Investitionsvolumen von 23.6 Millionen Franken ausgelöst und damit zum Wirtschaftswachstum in der Region Luzern beigetragen. Die Darlehenskasse hat weiter zugelegt und hat die 100-Millionen-Grenze bereits um fünf Millionen überschritten. Zugenommen haben aufgrund der attraktiven Konditionen vor allem die langfristigen Darlehen, die mit rund 79.3 Millionen Franken den Hauptanteil ausmachen. Mit der eigenen Darlehenskasse deckt die abl rund 40 Prozent ihres Fremdkapital-Bedarfs selber ab. In Zeiten der instabilen Finanzmärkte ist die Darlehenskasse sowohl für die Mitglieder wie auch für die abl als Ganzes ein sicherer Wert.

### TribschenStadt steht für den Wandel

Mit der TribschenStadt hat die abl seit 2006 ein neues Gesicht bekommen. Die Wahrnehmung der alt eingesessenen Genossenschaft über diese sehr urbane und moderne Siedlung hat das Bild der abl in der Öffentlichkeit stark geprägt. Die Neubauten ergänzen das Portfolio der Liegenschaften mit grosszügigen Wohnungen für Stadtmenschen, welche die Vorzüge der Lage, aber auch das durchmischte Umfeld am Puls der Stadt und die Architektur geniessen.

TribschenStadt steht für das Neue, für den Wandel. Damit positioniert sich die abl mit einem neuen Selbstverständnis. Das Projekt hat Dynamik ausgelöst.

Mutig werden weitere Neubauprojekte ins Auge gefasst und auf ihre Machbarkeit überprüft. Im Rahmen des Seminars hat der Vorstand mehrere mögliche Investitionsprojekte diskutiert.

### Neuland betreten

Die Genossenschaft ist als Partner gefragt, wenn es um die Realisierung spezieller Wohnbauprojekte geht. Sie hat sich mit ihrer gelungenen Durchmischung von attraktiven Genossenschaftswohnungen, Pflegewohnungen, Ateliers mit vielfältiger Nutzung samt Café-Bar einen Namen gemacht und einmal mehr als Investorin und Bauherrin die Wohnraumentwicklung in der Stadt Luzern als Genossenschaft mitgeprägt.

Die breite Erfahrung und Professionalität kann der abl auch in einem städtebaulich sehr interessanten Gebiet zu Gute kommen: Mit dem Projekt «Wohnwerk Luzern Industriestrasse» will eine Gruppe von verschiedenen Initianten, die Idee einer nachhaltigen Entwicklung des Areals Industriestrasse Luzern mit einer innovativen Verbindung von Wohnen und Arbeiten umsetzen. Als Teil des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof–Steghof–Tribschen hat dieses Gebiet grosses Potential. Die abl hat ihr Interesse am Projekt Wohnwerk klar zum Ausdruck gebracht und ist bereit, nach der erfolgreichen Realisierung von TribschenStadt wieder Neuland zu betreten. Die Lage, die Möglichkeit für eine Mischnutzung für Büroräumlichkeiten – auch in eigener Sache – sowie Wohnungen mit speziellem Charakter überzeugten den Vorstand. Die abl will auf jeden Fall die Chance nutzen, die Entwicklung in diesem zukunftssträchtigen Quartier mitzugestalten.

Ein weiteres Investitionsfeld zeichnet sich im Untergrund (Bernstrasse, Kanonenstrasse und Stollberg) ab, wo die Stadt Luzern als Eigentümerin mittelfristig Bauland freigibt. Als Besitzerin von 76 Wohnungen in diesem Quartier ist die abl sehr interessiert an der Entwicklung und angestrebten Aufwertung. Für die Zukunft stellt sich hier die Grundsatzfrage, ob die Genossenschaft ihre alten Liegenschaften aus dem Jahr 1928 umfassend saniert oder neu baut.

Neben der Investitionsstrategie in mögliche Neubauten verfolgt die abl weiterhin die Erneuerung ihres Wohnungsbestands. «Wir sanieren das Himmelm(e)ich» beschreibt die umfassende Gesamterneuerung der alten Liegenschaften aus den 20er und 30er Jahren. Neue Wohnqualität verbindet sich in den sanierten Wohnungen mit dem alten Charme der Häuser. Im Erneuerungsprojekt steckt unter dem Dach ebenfalls ein Neubauprojekt mit grosszügigen Dachwohnungen.

Das eine schliesst das andere nicht aus; die Renovation alter Wohnungen und Neubauten. Ein guter, vielfältiger Mix der verschiedenen Wohnungstypen für

alle Wohnbedürfnisse ist wichtig, von der günstigen, sanierten Altbauwohnung bis zur gestylten Maisonette in der TribtschenStadt. Die Bandbreite zwischen preisgünstigem Wohnraum und neuen, teureren Wohnungen mit entsprechendem Ausbaustandard deckt ein breites Spektrum ab. Die bauliche Tätigkeit 2006 ist Leistungsausweis dafür, dass auch intensiv in die Sanierung und Erneuerung bestehender Liegenschaften investiert wurde – von Umgebungsarbeiten über Fassadenrenovierungen bis zum Einbau neuer Küchen. Auch für langfristige Investitionen in bestehende Bauten hat der Vorstand die Strategie am Seminar festgelegt.

### **Abschied und Neuanfang**

Die Dynamik der abl, der neue Tatendrang nach erfolgreichem Abschluss der TribtschenStadt-Siedlung, die Basisdemokratie, die soziale Ausrichtung mit vielen Dienstleistungen wie dem hauseigenen sozialen Beratungsdienst, das Miteinander im Vorstand, die gute Zusammenarbeit mit dem engagierten Geschäftsleiter und seinem motivierten Team an der Claridenstrasse, das Anpacken in laufenden Projekten und das Entwickeln von Ideen für die Zukunft – dies alles prägt meinen Blick auf mein erstes Jahr als Präsidentin der abl. Ich freue mich, das Werk meines engagierten Vorgängers Werner Schnieper fortzusetzen. Sein Engagement für die abl kannte keine Grenzen. Unermüdlich hat er sich für die Genossenschaftsidee eingesetzt, hat im Rahmen der Statutenrevision die Urabstimmung wieder eingeführt und damit ein Zeichen für die Basisdemokratie, für Mitsprache und Mitentscheidung gesetzt. Die hohe Beteiligung an den Urabstimmungen und der Erfolg zum Beispiel für die Investitionen in TribtschenStadt oder für die Gesamterneuerung Himmelrich zeigen, wie wichtig eine breite Abstützung der Projekte in der Genossenschaft ist. Werner Schnieper hat die abl zukunftstauglich gemacht und auf der Basis eines neu entwickelten Kostenmiete-Modells eine notwendige allgemeine Mietzinserhöhung durchgebracht, die jetzt zum Tragen kommt. Als Präsident hat er das Raumschiff abl sicher durch Raum und Zeit gebracht und hat mit TribtschenStadt die Zukunft eingeleitet. Ihm sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Mit viel Elan wurde auf Ende Jahr auch der neue visuelle Auftritt der abl vorbereitet. Just zum Jahreswechsel lancierte die Genossenschaft ihre neue Homepage und das neu gestaltete Mitteilungsblatt, das nun «abl magazin» heisst. Der Auftakt war viel versprechend. Schrittweise wird die moderne abl mit ihrem zeitgemässen Erscheinungsbild sichtbar. Auch der Geschäftsbericht kommt bereits im neuen Layout daher und soll neben Fakten und Zahlen zeigen, was die abl bewegt hat.

*Ursula Stämmer-Horst, Präsidentin*









## TribschenStadt – die neue Art genossenschaftlich zu wohnen

Die Realisierung der Neubauten in TribschenStadt hat das Jahr 2006 geprägt. Mit dieser neuen Siedlung gestaltete die abl die Wohnlandschaft Luzern aktiv mit. Als einzige Genossenschaft baute sie in diesem aufstrebenden Quartier mitten in der Stadt grosszügige Wohnungen für ihre Mitglieder. Im Gesamtkonzept «Wohnen im Tribschen» hat die abl ihren eigenen Akzent gesetzt – in der Architektursprache wie auch im Nutzungsmix.

### Wohnen und mehr

Die 85 Wohnungen bieten eine breite Wohnraum-Palette. Von der 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Wohnung für den Single-Haushalt bis zur geräumigen 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Maisonette-Wohnung für Familien stehen verschiedene Wohnungstypen für die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse zur Verfügung. Das Wohnungsangebot hat vor allem Stadtmenschen angezogen. Junge und ältere Paare, Alleinstehende, Familien und auch Studentinnen und Studenten in zwei Wohngemeinschaften haben sich für das Wohnen im Tribschen bei der abl entschieden.

Neben den Mietwohnungen hat die abl für die Stadt Luzern zwei Pflegewohnungen gebaut für je 12 Plätze und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Integration pflegebedürftiger Menschen in unserer Gesellschaft. Eine interessante Nutzung hat sich auch in den insgesamt sechs Ateliers ergeben: Vom Atelier für visuelle Gestaltung, zur juristischen Beratung bis zur zweisprachigen Kinderkrippe werden die Räume vielfältig genutzt. Der Landschaftsarchitekt Robert Gissing, der die Umgebung in der TribschenStadt gestaltet hat, ist selber in ein Atelier gezogen – zum Wohnen und Arbeiten.

Die BewohnerInnen sind ab August 2006 gestaffelt eingezogen und haben die TribschenStadt als Wohnwelt erobert. Immer mehr Lichter gingen abends in der Siedlung an, die mit jedem Einzug lebendiger wurde. Die Vermietung lief sehr gut; die Mietzinse bewegen sich angesichts des Ausbaustandards in einer fairen Bandbreite. Bis Ende Jahr waren alle Wohnungen vermietet. Mit einem Eröffnungsfest am 14. Oktober 2006 im nahe gelegenen Club «Vasco da Gama» begrüßte die abl alle Mieterinnen und Mieter der Siedlung. Es war ein Fest der Begegnung zwischen Generationen und Kulturen mit einer bunt gemischten Gästeschar, die sich als Nachbarn kennen lernten. Vorgestellt wurden auch Alice und Cornelis Heijman, die sich als neue BewohnerInnen auf Anfrage der abl für die interessante und anspruchsvolle Aufgabe der Hausbetreuung in der TribschenStadt zur Verfügung gestellt haben. Mit Jazzmusik und einem Buffet für

Augen und Gaumen feierten die MieterInnen ihren Einzug.

### Architektur als Bühne

Den idealen Rahmen und den Raum für diese verschiedensten Szenen des Lebens, Wohnens, Arbeitens, für Begegnungen aller Art und für die Kunst bietet die Architektur der WIT-Architekten. Sie haben mit «Wohnen in Tribschen» einen neuen städtebaulichen Akzent in Luzern gesetzt. Das für alle Baufelder charakteristische Konzept mit den L-förmigen Gebäude-winkeln schafft Raum für die Innenhöfe. Die grünen Inseln lockern die dichte Bauweise auf und bieten mitten in der Stadt besondere Lebensqualität. TribschenStadt ist so gebaut, dass sich private und öffentliche Räume in einer guten Balance befinden. Es reiht sich nicht Block an Block. Die Abstufung vom öffentlichen Bereich Strasse, Wege, Baumhöfe bis zum halböffentlichen Innenhof und zur Privatsphäre der Wohnungen mit grosszügigen Loggien und Balkonen ist direkt erlebbar. Die unterschiedlichen Distanzen und Fluchten bringen Weite in die Dichte der TribschenStadt. Mit der Fassade hat die abl einen Kontrast gesetzt. Die abl hat sich für grau eingefärbten Klinker entschieden. Je nach Sonneneinstrahlung und Tageslicht wechselt die Fassade ihre Farbe von anthrazit bis zu hellem Silber.

Der murale Charakter gegen den Strassenraum wird mit der interessanten Struktur der Fassade betont, bietet gleichzeitig guten Schutz gegen den Lärm. Der Gebäuderiegel zur Werkhofstrasse erreicht u.a. mit der kontrollierten Wohnungslüftung Minergie-standard. Gegen den Innenhof öffnet sich das Gebäude mit den grosszügigen Balkonfluchten. Die Fensterfronten schaffen Transparenz und Weite mit Blick zum Hof oder in den Dachgeschossen mit Rundumpanorama zu Pilatus, Rigi und – an exklusiven Standorten – zum nahen See.

Die attraktiven Wohnungen überzeugen mit ihrer Raumaufteilung und mit den Materialien wie etwa dem geölten Eichenparkett. Der offene Raum zum Wohnen, Essen und Kochen zieht sich in unterschiedlicher Ausprägung durch die verschiedenen Wohnungstypen. Die Küchen sind funktional und ästhetisch zugleich. Das Farbkonzept der Küchen – ein sonniges Gelb, ein helles Grün, ein leuchtendes Orange und ein warmes Rot – gibt den Wohnungen die besondere Note.

### Zeit für eine Tasse Kaffee?

Ein besonderer Publikumsmagnet in der TribschenStadt ist das «Peperoncini», die Café-Bar. Dafür wurde das Atelier an der Ecke Rösslimatte/Werkhofstrasse von den

Architekten Romano und Christen, Luzern, umgebaut. Das Lichtkonzept mit über hundert hängenden Glühbirnen verleiht dem Raum die besondere Atmosphäre. Im Dunkeln leuchtet die Café-Bar wie ein Lichtkörper in der Siedlung. Bereits Ende Dezember 2006 konnten die ersten Gäste bewirtet werden. Die Idee der abl-Geschäftsleitung, in der TribtschenStadt einen attraktiven Treffpunkt für BewohnerInnen, Berufstätige und Gäste aus der ganzen Stadt zu schaffen, ist mit dem Peperoncini-Konzept auf ideale Weise gelungen. Die beliebte Café-Bar trägt zu einem lebendigen Quartier bei.

### **Ferien machen in der TribtschenStadt**

Gleich über der Café-Bar hat die abl eine Gästewohnung eingerichtet und bietet damit ein ganz besonderes Wohnraumangebot auf Zeit für Gäste aus nah und fern. Die 4 1/2-Zimmer-Gästewohnung – gestaltet vom professionellen Team Leo Krucker und Jörg Grunder – ist ein exklusives Angebot für Mitglieder der Genossenschaften, die im so genannten Gästewohnungstauschring dabei sind. Als erste Schweizer Genossenschaft ist die abl im Jahr 2006 dieser Organisation beigetreten, die vor allem in Deutschland Gästewohnungen anbietet. Luzern ist eine begehrte Destination und das Interesse an der Ferienwohnung an der zentralen Lage in der TribtschenStadt war schon da, bevor sie eingerichtet wurde. Sie kann von Mitgliedern des Gästewohnungstauschrings gemietet werden, und selbstverständlich auch von unseren Mitgliedern, die Gäste in Luzern einquartieren möchten. Für 60 Euro können in der komfortablen Gästewohnung zwei Personen übernachten; jede weitere Person bezahlt zusätzlich 10 Euro. Die Vermietung läuft direkt über die abl-Geschäftsstelle.

Das Angebot der Gästewohnungen im Ausland eröffnet im Gegenzug unseren Mitgliedern schöne Perspektiven für Ferien zu günstigen Konditionen u.a. an den interessantesten Destinationen Deutschlands, so zum Beispiel in Berlin, Hamburg, Leipzig oder in Bergen auf der Insel Rügen.

### **Kunst im Hof**

In der TribtschenStadt begegnet man nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern, Touristen oder Gästen aus aller Welt und geschäftigen Berufsleuten, sondern auch einer eigenwilligen Gruppe im Baumhof. Die Figuren des Künstlers Peter Leisinger aus Malans sind mit den MieterInnen in die TribtschenStadt gezogen und sind bereits gut integriert. Geschäftsleiter Bruno Koch hat zusammen mit dem Künstler Peter Leisinger und mit Roland Hergert von den WIT-Architekten die ganz besondere Kunst am Bau am Tag der Eröffnung offiziell der Mieterschaft und der Öffentlichkeit übergeben: «Sie gehört Ihnen!» Dem ausdrucksstarken Gesamtkunstwerk kann sich niemand entziehen. Die Figuren erzählen Geschichten, stehen in Beziehung zueinander – eine Begegnung der besonderen Art. Es ist Kunst zum Anfassen. Die in Holz gesägten Figuren ziehen magisch an. Ein Kunstspaziergang in die TribtschenStadt lohnt sich!



## SCHWERPUNKT

### Gesamtkonzept mit genossenschaftlicher Prägung

Mit Roland Hergert und Thomas Grimm sowie dem Landschaftsarchitekten Robert Gissinger als Vertreter der WIT-Gruppe hat die abl auch in der Ausführungsphase sehr gute Partner zur Seite gehabt. Die Wohnungen überzeugen bis ins Detail. «Innen entspricht der Ausbaustandard im Wesentlichen dem, was heute bei Stockwerkeigentum üblich ist: beispielsweise klassische Küchen aus Stahl und geöltes Eichenparkett als Bodenbelag», schreibt Jürg Zulliger im «Wohnen», der Fachzeitschrift des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. Er hat der abl-Siedlung TribtschenStadt in der Ausgabe vom Januar 2007 eine grosse Reportage gewidmet: «Urbanes Wohnen für Genosschafter».

Die Macher der TribtschenStadt sind sehr zufrieden mit dem Resultat. Peter Bucher, Leiter der Bauabteilung, hat das Projekt seit dem Spatenstich im Juni 2004 erfolgreich durch die ganze Realisierungsphase geführt und auf der Grossbaustelle die Fäden gut in der Hand gehabt. Mit dem professionellen Management konnten die Wohnungen zum Teil sogar früher als geplant bezogen werden.

Hinter der TribtschenStadt steht als Initiant von «Wohnen im Tribtschen» ganz vorne Werner Schnieper. Als früherer Baudirektor der Stadt hat er dieser städte-

baulichen Entwicklung die notwendige Priorität eingeräumt und als späterer Präsident der abl die Chance genutzt, dem genossenschaftlichen Wohnen mit in der Stadt eine neue Dimension zu geben. Seine Worte am Tag der Eröffnung: «Heute ist ein Freudentag. Es ist der Abschluss eines Prozesses, den ich als langjähriger Baudirektor steuern und mitgestalten konnte. Meine zweite grosse Freude am heutigen Tag ist die Tatsache, dass in der TribtschenStadt auch der gemeinnützige Wohnungsbau zum Zuge gekommen ist und die abl eine grosse Siedlung bauen konnte. Die abl hat die Chance genutzt und ihren Wohnungsbestand sinnvoll ergänzt».

Die neue Präsidentin Ursula Stämmer-Horst teilt die Begeisterung ihres Vorgängers für die TribtschenStadt: «Die neue Siedlung stärkt das Image der abl als moderne Genossenschaft, die nicht das Verwalten, sondern das Gestalten in den Vordergrund stellt». Sie freut sich besonders auch über die neuen Mitglieder und MieterInnen, die sich für das Leben in der neuen Siedlung entschieden haben. Die Genossenschaft hat mit ihrer Präsenz zu einer lebendigen Durchmischung in der TribtschenStadt beigetragen und unter anderem mit den Pflegewohnungen dem sozialen Aspekt Raum gegeben. Erst mit seinen BewohnerInnen bekommt die Siedlung ihren eigenen Charakter.

12





**Bauträgerin:**

Allgemeine Baugenossenschaft Luzern abl

**Architektur:**

WIT Architekten GmbH, Luzern  
 Peter Baumann + Partner AG  
 Höing & Voney Architekten  
 GMT-Architekten AG  
 Pfister + Partner  
 Robert Gissinger (Aussenraum)

**Fachplaner:**

Desserich + Partner AG, Luzern (Bauingenieur)  
 Lüem Thomas Partner Baar AG, Baar (Elektro)  
 Huser + Kaufmann AG, Emmenbrücke (HLKKS)

**Kunst am Bau:**

Peter Leisinger, Malans

**Umfang:**

85 Wohnungen, fünf Ateliers, eine Café-Bar  
 zwei Pflegewohnungen  
 Tiefgarage

**Baukosten:**

36.6 Millionen CHF total

**Wohnungsmix:**

- 6 Wohnungen à 2 1/2 Zimmer
- 24 Wohnungen à 3 1/2 Zimmer
- 33 Wohnungen à 4 1/2 Zimmer
- 1 Wohnung à 4 1/2 Zimmer Maisonette
- 16 Wohnungen à 5 1/2 Zimmer
- 5 Wohnungen à 5 1/2 Zimmer Maisonette

**Mietzinsbeispiele:**

4 1/2 Zimmer, 2.OG, 110m<sup>2</sup>: 1'800 CHF (NK +220 CHF)  
 5 1/2 Zimmer, 3. OG, 125 m<sup>2</sup>: 2'100 CHF (NK +250 CHF)

### «Wir sanieren das Himmelr(e)ich» – Erneuerung Himmelrich 2

Im Frühling 2006 konnte nach gut zweijähriger Planungsphase mit der umfassenden Erneuerung der Siedlung Himmelrich 2 begonnen werden. 117 Wohnungen, davon 9 neue Dachwohnungen werden dabei in drei Etappen bis Ende 2008 renoviert respektive eingebaut.

Den Auftakt machten dabei die Liegenschaften Himmelrichstrasse 13 und 15 sowie die Bundesstrasse 22 mit insgesamt 36 Wohnungen. Alle Mietenden mussten sehr viel Verständnis aufbringen, mussten sie doch ihre geliebten Wohnungen für fast ein Jahr verlassen. Erfreulicherweise kehrten viele von ihnen nach der Beendigung des Umbaus auch wieder zurück. Viele freudig, wie sie oft und gerne betonten. Mit Rücksicht auf die teilweise geschützten Fassaden (Schutzzone B) wurden die Liegenschaften gegen die Strassenseite hin kaum verändert. Zum Innenhof hin mussten allerdings

keine solchen Vorschriften beachtet werden. Grosszügige Fensterfronten im Dachgeschoss und farbige, durchgehende, Balkonbänder haben das Aussehen der in den 20-er Jahren des vorigen Jahrhunderts erbauten Liegenschaften vollständig verändert. Die Liegenschaften wurden dem neusten Stand der Technik angepasst. So sind beispielsweise alle Wohnungen künstlich belüftet, damit dichte Schallschutzfenster eingebaut werden konnten. So ist vom teilweise beträchtlichen Strassenverkehr von der Bundesstrasse her bei geschlossenen Fenstern kaum mehr etwas zu hören. Die Erneuerung ist gut angelaufen. Die beiden nächsten Etappen sollen jedenfalls in der gleichen Qualität ausgeführt werden. Die Kostensituation ist unter Kontrolle und alle Beteiligten sind zuversichtlich, dass wir nach einer zwischenzeitlichen Terminverzögerung das Erneuerungsprojekt bis Ende 2008 abschliessen können.

14

## Renovationen und Unterhalt

Die Gebäudesanierung am Gebeneggweg 18/20/22 konnte abgeschlossen werden. Die nächste Sanierungsetappe in den Liegenschaften 8 – 16 wurde gestartet. Neue Küchen sowie die Neugestaltung des Eingangsbereichs und der Korridore stehen im Vordergrund der laufenden Arbeiten. Zudem werden alte Installationen erneuert und die Wohnzimmer für die Balkonanbauten vorbereitet.

Die Betonsanierung in der Siedlung Studhalden aus den 60er Jahren gestaltete sich aufwändiger als angenommen. Zugänge und Garagen waren in einem schlechten Zustand.

An der Studhaldenhöhe 12–20 wurde die wärmetechnische Sanierung der Gebäudehüllen der Häuser 18/20 und 16 durchgeführt.

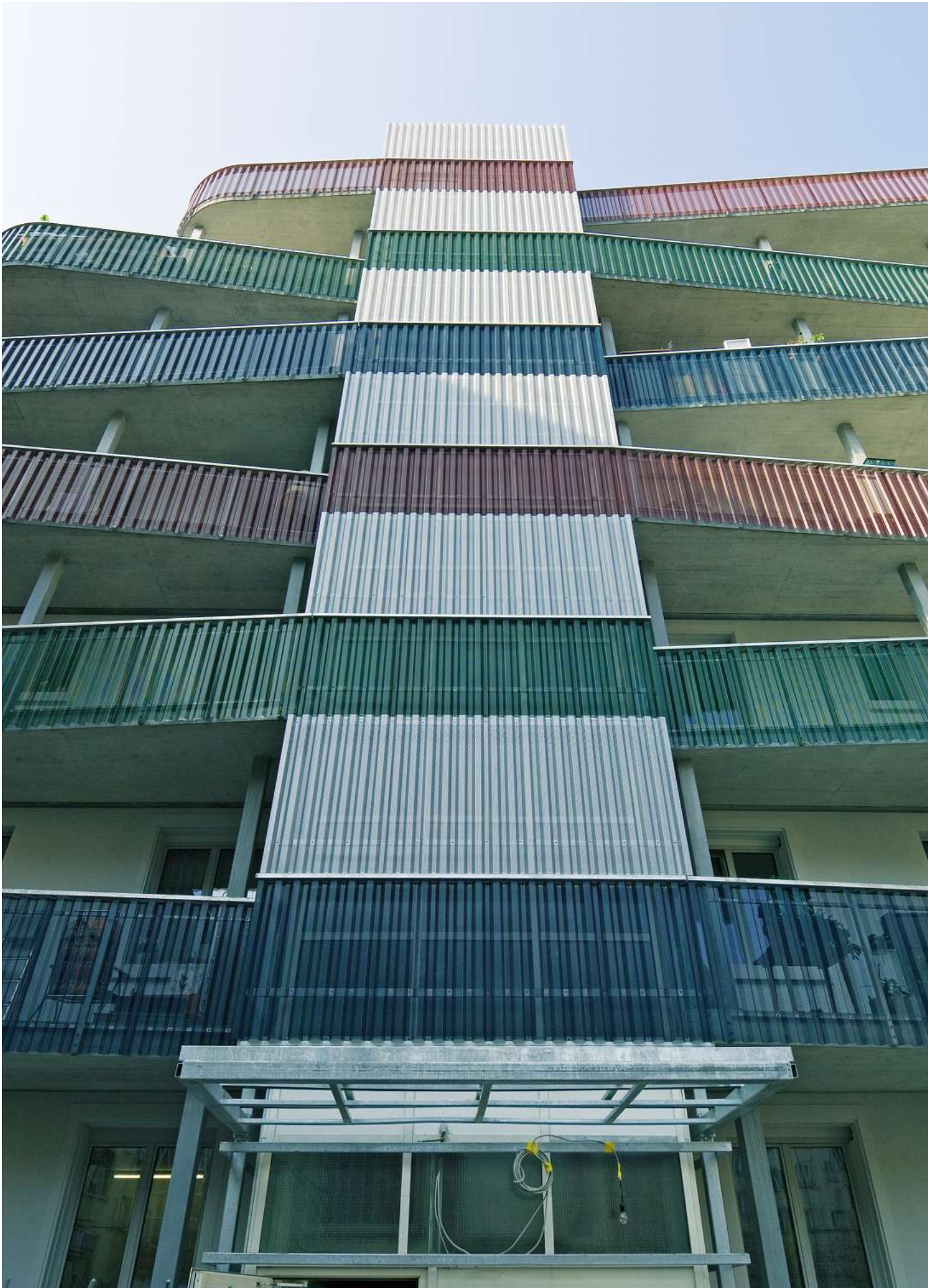
Die Wohnungswechsel haben, auch wegen der Sanierung Himmelrich 2, markant auf 280 zugenommen. 90 dieser Wohnungen sind dabei umfassend renoviert worden.

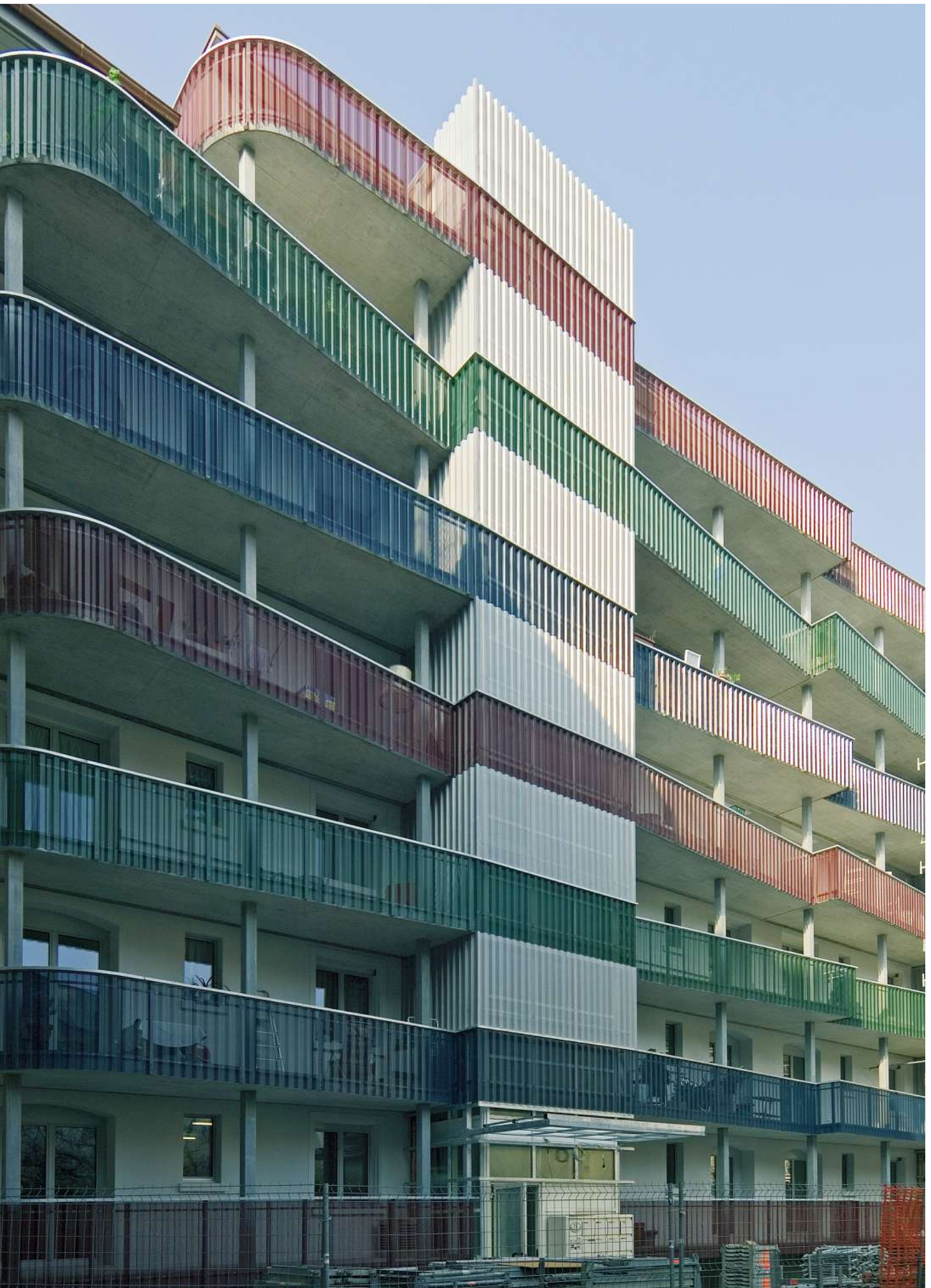
In allen anderen Siedlungen wurden die üblichen Unterhaltsarbeiten vorgenommen. Die Service- und Maler-Teams hatten alle Hände voll zu tun und erledigten 1'000 Kleinigkeiten im Innen- und Aussenbereich. So galt es etwa, die technischen Anlagen zu kontrollieren, Schliessanlagen zu ersetzen, Wasser- und Gebäudeschäden zu beheben und einzelne Wohnungen zu sanieren. Auch elektrische Installationen, der Einbau neuer Trockner oder der Ersatz von Boilern gab einiges zu tun.

## Umgebungsarbeiten

Der grosse Aufwand für die vielen Grünanlagen der abt lohnt sich, denn diese bringen zusätzliche Lebensqualität in die Siedlungen. Unserem Gärtner stehen neben Hilfgärtnern auch viele Mieterinnen und Mieter zur Seite, welche für ein bescheidenes Entgelt viel zur Verschönerung der Umgebung beitragen. Neben den Gartenarbeiten und der intensiven Baumpflege mit Fällungen und Ersatzpflanzungen wurden auch die Spielgeräte und die Spielplätze wo nötig instand gestellt.

Spannortstrasse und Eigerweg mussten saniert werden. Beim Jungfrauweg wurde ein Velo- und Containerstand erstellt. Nach der Fertigstellung der Einstellhalle Mönchweg 2 wurden die Strassenführung angepasst und die Umgebungsarbeiten um und auf der Einstellhalle beendet.







## Projektwettbewerb für die Zukunft im Weinbergli

Die sanierungsbedürftigen Liegenschaften der Siedlung Weinbergli sollen den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst werden. Im Herbst 2006 hat die abl einen Projektwettbewerb ausgeschrieben für die optimale Lösung zur qualitativen Wohnraum-Erneuerung in diesem reizvollen Quartier. Die Wohnungen aus den Jahren 1935 – 1948 genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Die meisten sind kleine Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von 65 bis 70m<sup>2</sup> und kleinen Balkonen. Mit Um- und Ersatzneubauten und einem prägenden Freiraumkonzept soll die Siedlung an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden.

### Gestaltungsplan für massvolle Verdichtung

14 Architekturbüros sind im Dezember 2006 aus der Präqualifikation aus insgesamt 86 Bewerbungen zum Projektwettbewerb eingeladen worden. Die Projekte sind bis Ende April 2007 einzureichen und werden im Juni 2007 juriiert.

Ziel des Wettbewerbs ist es, auf der Basis des erst-rangierten Projektes einen Gestaltungsplan zu erstellen, der eine qualitative Verdichtung im Weinbergli ermöglicht. Nach der Erneuerung soll ein attraktiver Wohnungsmix für verschiedene Altersgruppen und Wohnformen zur Verfügung stehen und ein zeitgemässes Wohnen ermöglichen. Die Umbauten sollen mit tragbaren Mietzinserhöhungen realisiert werden können. Die Neubauten werden im freien Markt konkurrenzfähig sein und deren Mietzinse entsprechend Lage und Wohnqualität berechnet. Das Freiraumkonzept soll die gewachsene Umgebung prägend, aber massvoll erneuern.

Der Bearbeitungsperimeter umfasst 20 Gebäude der insgesamt 35 Liegenschaften mit rund 200 Wohnungen. Bauhistorisch am wertvollsten sind die bestehenden Bauten der Gebäudegruppe Weinbergli 37 bis 53 des Luzerner Architekten Otto Schärli sen.



## Bilanz per 31.12.2006

18

	CHF	2006 CHF	CHF	2005 CHF
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>15'956'792.58</b>		<b>10'644'300.32</b>
Liquide Mittel	6'545'678.71		2'527'439.36	
Wertschriften	4'242'079.42		3'951'239.71	
Debitoren	1'138'123.75		934'604.95	
Nicht einbez. Genossenschaftskapital	40'200.00		17'400.00	
Warenvorräte	365'424.80		308'608.50	
Heiz- und Nebenkosten	3'559'665.10		2'853'499.30	
Aktive Rechnungsabgrenzung	65'620.80		51'508.50	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>265'114'502.65</b>		<b>245'275'225.75</b>
Liegenschaften	252'926'500.00		220'878'500.00	
Liegenschaften im Bau	11'892'502.65		24'178'885.75	
Mobilien	295'500.00		217'840.00	
<b>Total Aktiven</b>		<b>281'071'295.23</b>		<b>255'919'526.07</b>
<b>Passiven</b>				
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>		<b>-8'294'059.40</b>		<b>-7'918'003.85</b>
Kreditoren	-1'695'077.85		-1'844'154.80	
Heiz- und Nebenkosten	-3'090'465.00		-2'441'219.00	
Baukredite	-3'360'000.00		-3'474'000.00	
Passive Rechnungsabgrenzung	-148'516.55		-158'630.05	
<b>Fremdkapital langfristig</b>		<b>-248'768'741.37</b>		<b>-225'606'315.10</b>
Personalvorsorge vorz. Pensionierung	-57'027.00		-69'528.00	
Hypothekarschulden	-133'825'000.00		-117'825'000.00	
Darlehenskasse abl	-104'827'457.30		-101'569'187.25	
Rückstellungen und Fonds	-10'059'257.07		-6'142'599.85	
<b>Eigenkapital</b>		<b>-23'268'174.95</b>		<b>-22'097'776.70</b>
Genossenschaftskapital	-22'016'600.00		-20'860'300.00	
Reserven	-1'251'574.95		-1'237'476.70	
<b>Jahresgewinn</b>		<b>-740'319.51</b>		<b>-297'430.42</b>
<b>Reservezuweisung/Fondseinlage</b>	<b>-36'159.76</b>		<b>-15'465.62</b>	
<b>Verzinsung Genossenschaftskapital</b>	<b>-704'159.75</b>		<b>-281'964.80</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>-281'071'295.23</b>		<b>-255'919'526.07</b>

## Erfolgsrechnung 2006

	2006 CHF	2005 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen	-22'533'432.95	-21'914'360.30
Übriger Ertrag	-326'943.25	-328'087.65
<b>Total Ertrag</b>	<b>-22'860'376.20</b>	<b>-22'242'447.95</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen	3'616'847.95	3'548'546.60
Darlehenskasse-Zinsen	2'368'557.20	2'537'378.50
Fonds-Zinsen	46'821.40	48'296.60
Personalvorsorgekasse-Zinsen	1'544.60	25'734.00
Diverse Passivzinsen	104'996.52	105'022.60
Steuern	295'923.20	401'268.00
Unterhalt/Reparaturen	9'182'466.55	8'776'675.80
Sachversicherungen	310'804.85	281'893.95
Heiz- und Nebenkosten Breitenlachen	0.00	169'430.45
Nicht verteilbare Nebenkosten	124'296.15	120'756.75
Abschreibungen und Rückstellungen	4'033'280.65	3'942'745.40
Büro- und Verwaltungskosten	1'424'525.20	1'356'699.15
Diverse Unkosten	607'296.23	626'155.53
Kursverluste	2'696.19	4'414.20
<b>Aufwand</b>	<b>22'120'056.69</b>	<b>21'945'017.53</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>740'319.51</b>	<b>297'430.42</b>
	<b>22'860'376.20</b>	<b>22'242'447.95</b>

## Antrag zur Gewinnverwendung

	2006 CHF	2005 CHF
<b>Jahresgewinn</b>	<b>740'319.51</b>	<b>297'430.42</b>
Einlage in die Fonds:		
Unterstützungsfonds	-951.76	-1'367.37
Gesetzl. Reservefonds 5% gem. OR 860	-35'208.00	-14'098.25
	-36'159.76	-15'465.62
Verzinsung Genossenschaftskapital zu 4% Anteilkapital + 2% Pflichtanteilkapital brutto	704'159.75	281'964.80

## Mittelflussrechnung

### Liquiditätsausweis Fonds Nettoumlaufvermögen

	31.12.06 CHF	31.12.05 CHF	Veränderung CHF
Flüssige Mittel	6'545'679	2'527'439	4'018'240
Wertschriften	4'242'079	3'951'240	290'839
Forderungen	1'121'222	845'837	275'385
Uebrige Forderungen	3'576'566	2'942'267	634'299
Warenvorräte	365'425	308'609	56'817
Aktive Rechnungsabgrenzung	65'621	51'509	14'112
./. Lieferantenkreditoren	-1'683'814	-1'843'942	160'128
./. übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-3'954'405	-2'882'027	-1'072'378
<b>Total Nettoumlaufvermögen</b>	<b>10'278'373</b>	<b>5'900'932</b>	<b>4'377'441</b>

### Mittelflussrechnung

#### Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)

Reingewinn (Verzinsung Genossenschaftskapital)	704'160	281'965
Zuweisung gesetzliche Reserve	35'208	14'098
Abschreibungen Sachanlagen	4'035'977	3'947'160
Bildung von Rückstellungen (Baukonti)	3'990'570	802'742
Nettoveränderung der Fonds	-74'329	-35'144
<b>Total Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit (Cash Flow)</b>	<b>8'691'586</b>	<b>5'010'821</b>

#### Mittelfluss aus Investitionstätigkeit

Investitionen Wohnhäuser brutto	35'948'004	9'694'791
Investitionen angefangene Bauten und Renovationen	-12'286'383	7'387'896
Investitionen übrige Sachanlagen	213'633	184'258
<b>Total Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-23'875'254</b>	<b>-17'266'945</b>

#### Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit

Verzinsung Genossenschaftskapital	-704'160	-281'965
Erhöhung Genossenschaftskapital	1'736'800	792'050
Rückzahlung Genossenschaftskapital	-603'300	-754'150
Veränderung Personalvorsorge vorz.Pensionierung	-12'501	-588'266
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (Hypotheken)	16'000'000	3'000'000
Veränderung langfristige Darlehen Dritte (SVW)	-114'000	2'676'000
Veränderung Darlehen Darlehenskasse	3'258'270	6'311'151
<b>Total Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>19'561'109</b>	<b>11'154'820</b>

### Total Veränderung Fonds Nettoumlaufvermögen

**4'377'441**      **-1'101'304**

## Bericht zur Finanzlage

Geld zu haben ist zwar ein schönes Gefühl, verpflichtet die Verantwortlichen aber auch, besonders sorgfältig mit diesem umzugehen. Letztlich sichert dieses Geld der Genossenschaft nicht weniger als die Zukunft. Weil die abl als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ihren Liegenschaftsbestand nicht veräussern kann und will, wird sie immerfort dafür sorgen müssen, dass dieser den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern entspricht. Sie hat auch den technischen Wandel und die sozialen Fortschritte zu berücksichtigen. Dazu benötigt sie zum einen personelle Fachkompetenzen. Und zum anderen natürlich Geld. Geld, welches sie mit der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften verdient. Dieser Ertrag muss so kalkuliert sein, dass das Geld dann zur Verfügung steht, wenn die Häuser renoviert und erneuert werden müssen. Es muss also mehr sein, als was der laufende Unterhalt der Objekte und, salopp ausgedrückt, der Betrieb einer Genossenschaft aktuell kostet. Denn es ist notwendig, den Wert der Liegenschaften mittels Abschreibungen in der Buchhaltung zu korrigieren. Zudem müssen finanzielle Mittel angespart werden, um in einem Rhythmus von ungefähr vierzig Jahren die Liegenschaften den neuen Gegebenheiten und Anforderungen anpassen zu können. Ein Kreislauf, der viel Weitsicht verlangt, von den Verantwortlichen und den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern. Und erst recht von denjenigen, die eine Genossenschaftswohnung heute bewohnen. Denn nur ausreichender Mietertrag ermöglicht, auch viele Jahrzehnte später Wohnraum in hoher Qualität und zu erschwinglichen und fairen Preisen mieten zu können. Was uns unsere Vorfahren mit ihrem Weitblick ermöglicht haben nimmt uns in die Pflicht, gleiches unseren Nachfahren zu ermöglichen. Und dazu müssen wir mit den erwirtschafteten Mitteln verantwortungsbewusst und effizient umgehen.

### Ertrag

Der Mietzinsenertrag konnte wiederum deutlich gesteigert werden. Vor allem dazu beigetragen hat die Neuvermietung der Wohnungen in TribbschenStadt im letzten Quartal des Rechnungsjahres. Die Vollvermietung unserer neuen Siedlung wurde noch in der ersten Woche des Jahres 2007 erreicht. Zu verzeichnen war aber auch eine Zunahme beim Leerstand der Wohnungen. Das Sanierungsprojekt Himmelrich 2 hat dazu geführt, dass auch in den Siedlungen Himmelrich 1 und 3 vermehrt umgezogen wurde. Es konnten auch nicht alle Parklätze in den Hallen vermietet werden, was auf ein neues Mobilitätsverhalten schliessen lässt.

### Aufwand

Wie bereits in den Vorjahren konnten auch im Berichtsjahr die Fremdkapitalkosten, trotz höherer Verschul-

dung (TribbschenStadt), leicht reduziert werden. Der Durchschnittszinssatz für die Fremdverschuldung ist von 2.85% auf 2.72% zurück gegangen.

Die massive Verteuerung des Erdöls und Erdgases werden auch 2006 Nachforderungen bei der Heiz- und Nebenkostenabrechnung zur Folge haben. Die Preisentwicklung war in den letzten Monaten zwar wieder rückläufig, allerdings wird das Heizöl schon aus politischen Gründen das tiefe Niveau der Vorjahre kaum mehr erreichen. Die abl wird gut daran tun, wenn sie sich in Zukunft auch mit alternativen Energiemodellen auseinander setzt.

Die Verwaltungskosten haben sich leicht erhöht. Die administrativen Aufgaben haben vor allem mit der Neuvermietung TribbschenStadt und der deutlichen Zunahme der Wohnungswechsel (Sanierung Himmelrich) stark zugenommen, was zur Folge hatte, dass der Personalbestand in der Verwaltung leicht erhöht werden musste. Für Vorstand und Kommissionen sind im Berichtsjahr 96'200 Franken aufgewendet worden. Dies sind 0.42% des gesamten Aufwandes.

Der Liegenschafts-Unterhalt bewegt sich im budgetierten Rahmen. Massgebliche Ausgabenpositionen nebst dem laufenden Unterhalt der Liegenschaften waren vor allem die Erneuerungen im Himmelrich und am Gebeneggweg sowie die Sanierung der Spannortstrasse. Es konnte wiederum eine namhafte Rückstellung für Grossreparaturen getätigt werden.

### Cash Flow

Der Cash Flow, also der Mittelzufluss aus der betrieblichen Tätigkeit der abl, konnte ebenfalls weiter gesteigert werden. Dazu war notwendig, dass im geforderten Mass Abschreibungen getätigt und Rückstellungen gebildet werden konnten. Zudem wurde das Genossenschaftskapital seit vielen Jahren erstmals wieder attraktiv verzinst.

### Darlehenskasse

Die Darlehenskasse der abl ist und bleibt ein Erfolgsmodell. Mittlerweile weit über 4'100 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler haben ein Konto bei dieser und profitieren so von vorzüglichen Konditionen beim persönlichen Sparen. Im Gegenzug erspart dies der Genossenschaft die teurere Hypothekerverschuldung bei Banken oder anderen Institutionen.

Albert Einstein hat einmal gesagt, dass die besten Dinge im Leben nicht diejenigen seien, die man für Geld bekomme. Dem ist wohl beizupflichten. Unser Ziel und Bestreben ist es aber trotzdem, das Beste zum Wohl der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler beizutragen. abl – Wohnen und mehr!

*Bruno Koch, Geschäftsleiter*

## Ausweis der Fonds 2006

	CHF	CHF
<b>Reservefonds</b>		
Bestand am 1. Januar	1'251'574.95	
Zuweisung im Berichtsjahr	35'208.00	1'286'782.95
<b>Reparaturfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	527'079.05	
3 % Zins im Berichtsjahr	15'812.40	542'891.45
<b>Unterstützungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	346'651.52	
4.5 % Zins im Berichtsjahr	14'920.40	
Zuweisung der abl im Berichtsjahr	985.76	
Unbekannte AK-Konti saldiert	478.00	
Zuwendungen an GenossenschafterInnen	-15'600.00	347'435.68
<b>Versicherungsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	286'435.45	
3 % Zins im Berichtsjahr	8'593.10	295'028.55
<b>Zinsausgleichsfonds</b>		
Bestand am 1. Januar	334'176.60	
3 % Zins im Berichtsjahr	7'495.50	
Mietzinssubventionen	-107'014.00	234'658.10
<b>Gesamtbestand der Fonds</b>		<b>2'706'796.73</b>
Bestand zu Jahresbeginn		2'745'917.57
<b>Abnahme des Fondsvermögens 2006</b>		<b>-39'120.84</b>

## Vergleich der Bilanzen 2002 – 2006

	2002	2003	2004	2005	2006
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Aktiven</b>					
Flüssige Mittel	3'446'239	4'065'620	6'188'613	2'527'439	6'545'679
Wertschriften	2'053'994	996'183	959'628	3'951'240	4'242'079
Debitoren	648'871	459'485	1'046'851	952'005	1'178'324
Aktive Rechnungsabgrenzung	294'589	39'655	56'822	51'509	65'621
Heiz- und Nebenkosten	605'715	2'545'346	2'624'436	2'853'499	3'559'665
Warenvorräte	234'209	235'693	249'883	308'609	365'425
Immobilien	204'906'763	215'915'120	231'846'489	245'057'386	264'819'003
Mobilien	167'344	151'302	108'951	217'840	295'500
<b>Total</b>	<b>212'357'724</b>	<b>224'408'404</b>	<b>243'081'673</b>	<b>255'919'526</b>	<b>281'071'295</b>
<b>Passiven</b>					
Eigene Mittel	20'220'050	20'487'100	20'809'900	20'860'300	22'016'600
Reserven	1'196'429	1'209'855	1'223'477	1'237'477	1'251'575
Fremde Mittel, kurzfristige	2'263'023	2'413'821	2'701'897	5'318'155	5'055'078
Heiz- und Nebenkosten	599'237	2'428'803	2'434'267	2'441'219	3'090'465
Fremde Mittel, langfristige	98'620'500	102'833'000	114'825'000	117'894'528	133'882'027
Darlehenskasse abl	85'364'823	90'074'299	95'258'037	101'569'187	104'827'457
Rückstellungen und Fonds	3'646'965	4'454'659	5'375'940	6'142'600	10'059'257
Passive Rechnungsabgrenzung	163'413	220'496	158'726	158'630	148'517
Fondseinlagen	14'776	13'934	14'428	15'466	36'160
Verzinsung Genossenschaftskapital	268'507	272'437	280'001	281'965	704'160
<b>Total</b>	<b>212'357'724</b>	<b>224'408'404</b>	<b>243'081'673</b>	<b>255'919'526</b>	<b>281'071'295</b>

## Vergleich der Erfolgsrechnungen 2002 – 2006

	2002	2003	2004	2005	2006
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>					
Mietzinseinnahmen	18'609'737	19'756'304	20'920'435	21'914'360	22'533'433
Uebrigter Ertrag	86'079	161'410	80'769	328'088	326'943
Tumbler	20'528	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>18'716'344</b>	<b>19'917'714</b>	<b>21'001'204</b>	<b>22'242'448</b>	<b>22'860'376</b>
<b>Aufwand</b>					
Passivzinsen	7'000'214	6'431'679	6'599'064	6'264'978	6'138'768
Unterhalt der Liegenschaften	7'533'499	8'460'622	7'836'813	8'776'676	9'182'467
Zinsen Genossenschaftskapital	268'507	272'437	280'001	281'965	704'160
Steuern	183'080	300'447	400'871	401'268	295'923
Versicherungen	260'422	290'918	302'774	281'894	310'805
Heiz- und Nebenkosten	814'932	150'609	149'200	169'430	0
Strom und Wasser	109'538	121'290	127'631	120'757	124'296
Büro- und Verwaltungskosten	1'209'474	1'287'748	1'318'918	1'356'699	1'424'525
Diverse Unkosten	639'582	682'195	642'999	626'156	607'296
Abschreibungen und Rückst.	665'980	1'733'899	3'328'505	3'942'745	4'033'281
Kursverluste	16'340	171'936	0	4'414	2'696
Fondseinlagen	14'776	13'934	14'428	15'466	36'160
<b>Total</b>	<b>18'716'344</b>	<b>19'917'714</b>	<b>21'001'204</b>	<b>22'242'448</b>	<b>22'860'376</b>

## Bericht der Revisionsgesellschaft

Bericht der Kontrollstelle  
an die Generalversammlung der  
Allgemeine Baugenossenschaft Luzern  
Luzern

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Geschäftsbericht Seiten 18 und 19) sowie die Geschäftsführung der Allgemeine Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

24

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung, die Geschäftsführung und der Antrag über die Gewinnverwendung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ergänzend halten wir fest, dass wir die vom Vorstand vorgelegten Bauabrechnungen betreffend die Türsanierungen Maihofhalde und Maihofmatte sowie die Betonsanierung Studhaldenhöhe geprüft haben. Diese sind in Ordnung.

PricewaterhouseCoopers AG  
Markus Kronenberg      Thomas Illi  
Leitender Revisor

Luzern, 5. März 2007



## Bericht der Geschäftsprüfungskommission

An die  
Generalversammlung der  
Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern  
Luzern

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat gemäss Art. 33 der Statuten den Auftrag, die Geschäftsführung der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (abl) laufend zu kontrollieren und darauf zu achten, dass die Statuten, Reglemente und Richtlinien der abl eingehalten werden. Diese Aufgabe wird an Hand der Sitzungsprotokolle des Vorstandes und der Kommissionen wahrgenommen. Zudem haben wir uns über die aktuelle Situation verschiedener Geschäfte persönlich informieren lassen und zusätzliche Dokumente verlangt.

Aufgrund unserer Tätigkeiten stellten wir allgemein fest, dass

- das Protokoll der Generalversammlung 2006 richtig abgefasst ist und die wesentlichen Punkte angemessen aufzeigt,
- die uns vorliegenden Protokolle der Vorstands- und Kommissionssitzungen die internen Weisungen der abl einhalten und keinen uns bekannten gesetzlichen Vorgaben widersprechen,
- die Aufträge der abl-Organen in einer übersichtlichen Pendenzenkontrolle aufgeführt sind und dadurch die Umsetzung überwacht werden kann.

Speziell überprüft haben wir im Berichtsjahr

- die Vergabe von Geschäfts-, Werk- und anderen Räumen,
- die Beanstandung eines nicht berücksichtigten Mietinteressenten,
- die Konformität des neuen Spesenreglements der Mitarbeitenden der abl,
- die Anwendung der Vorschriften betreffend Unterstützungsfonds und interne Subventionen.

Wir gelangen zur Überzeugung, dass die Organe der abl ihre gesetzlichen und statutarischen Pflichten erfüllen und sich in ihren Entscheidungen für die Weiterentwicklung der Genossenschaft einsetzen.

Die Geschäftsprüfungskommission der abl  
P. Schindler, P. Glanzmann, B. Wiget (Obmann)

Luzern, 8. März 2007

## DARLEHENSASSE ABL

### Bilanz per 31.12.2006

	2006 CHF	2005 CHF
<b>Aktiven</b>		
Kasse	56'900.05	10'936.20
Post	1'110'447.89	986'007.20
Debitor abl	104'827'457.30	101'569'187.25
Mobilien	1.00	1.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>105'994'806.24</b>	<b>102'566'131.65</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Darlehen	-25'844'103.44	-27'451'771.90
Langfristige Darlehen	-79'299'500.00	-74'166'000.00
Kreditor Verrechnungssteuer	-800'157.80	-859'023.35
Kreditor Emissionsabgaben	-51'045.00	-89'336.40
<b>Total Passiven</b>	<b>-105'994'806.24</b>	<b>-102'566'131.65</b>

26

### Erfolgsrechnung 2006

	2006 CHF	2005 CHF
<b>Ertrag</b>		
Aktivzinsen	-2'368'557.20	-2'537'378.50
<b>Total Ertrag</b>	<b>-2'368'557.20</b>	<b>-2'537'378.50</b>
<b>Aufwand</b>		
Passivzins kurzfr. Darlehen	260'541.35	379'181.50
Passivzins langfr. Darlehen	2'023'305.15	2'073'433.05
<b>Total Passivzins</b>	<b>2'283'846.50</b>	<b>2'452'614.55</b>
Betriebskosten		
Drucksachen, Büromaterial	5'000.00	5'000.00
Porti	4'000.00	4'000.00
Postgebühren	710.70	763.95
Verwaltungskosten	70'000.00	70'000.00
Unterhalt und Wartung EDV	5'000.00	5'000.00
<b>Total Betriebskosten</b>	<b>84'710.70</b>	<b>84'763.95</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'368'557.20</b>	<b>2'537'378.50</b>

## Bericht der Revisionsstelle der Darlehenskasse

Bericht der Kontrollstelle  
an die Generalversammlung der  
Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern  
Luzern

Als Kontrollstelle haben wir die Buchführung, die Jahresrechnung (Geschäftsbericht Seite 26) sowie die Geschäftsführung der Darlehenskasse der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern für das am 31. Dezember 2006 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung und die Geschäftsführung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung und die Geschäftsführung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Im weiteren halten wir fest, dass für die Sicherheit der Darlehen ein Hypothekendepot im Tresor der Luzerner Kantonalbank sowie freie Grundpfanddeckungen (Pfandhalterschaften) bei der Coop Bank, der Luzerner Kantonalbank, der Raiffeisenbank und der Credit Suisse bestehen.

PricewaterhouseCoopers AG  
Markus Kronenberg                      Thomas Illi  
Leitender Revisor

Luzern, 5. März 2007

## Liegenschaftsbestand per 31. Dezember 2006

	Baujahr (bzw. Erwerbsjahr)	Wohnungen	Lokale	Buchwert 31.12.06 nach Abschreibung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	1925 – 1926	130	2	7'498'000
Himmelrich 2	1927 – 1929	117	2	7'757'000
Himmelrich 3	1931 – 1934	236	4	13'961'000
Breitenlachen 1	1931 – 1935	119	1	21'824'000
Breitenlachen 2	1931 – 1937	156	1	23'743'000
Breitenlachen 3	1953	8		495'000
Breitenlachen 4	1953	8		1'598'000
Weinbergli 1	1936 – 1948	104	1	5'270'000
Weinbergli 2	1935 – 1936	90	2	3'748'000
Weinbergli 3	1987	6		1'159'000
Spannort	1947	62	4	4'422'000
Obermaihof 1	1948	138	2	7'315'000
Obermaihof 2	1960	31		1'952'000
Obermaihof 3	1999 – 2000	12		3'362'000
Studhalden 1	1957	90		5'279'000
Studhalden 2	1963	45		2'719'000
Studhalden 3	1964	28		2'347'000
Studhalden 4	1967	65	1	6'577'000
Studhalden 5	1974	62		6'027'000
Studhalden 6	1981	38		4'570'000
Studhalden 7	1983	20	1	3'406'000
Untergrund 1	1928 – 1929	49		1'400'000
Untergrund 2	1930	24		660'000
Untergrund 3	1953	3		148'000
Brunnmatt	1970	84		6'847'000
Mittlerhus	1990 – 1995	140	1	35'627'000
Grünauring	1992	34	3	7'991'000
Schachenweid	1994	24		9'293'000
TribschenStadt	2006	87	6	31'795'000
Garagen, Einstellhallen- und Abstellplätze etc.			1502	24'128'000
Wald, Strassen, Bauland etc.				8'500
<b>Total</b>		<b>2010</b>	<b>31 1502</b>	<b>252'926'500</b>

## Gebäudewerte pro Siedlung

	Anlagewert	errichtete Grundpfand- rechte	Kataster- schätzung	Gebäude- Versicherung
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	9'267'144	11'850'000	14'475'400	19'544'000
Himmelrich 2	9'518'213	6'159'000	13'406'100	20'382'000
Himmelrich 3	17'161'132	16'999'000	31'136'800	38'954'000
Breitenlachen 1	23'833'021	28'570'000	30'391'200	27'582'000
Breitenlachen 2	26'332'684	22'510'000	37'343'700	32'705'000
Breitenlachen 3	609'413	340'000	1'268'300	1'219'000
Breitenlachen 4	1'699'313	1'400'000	1'800'800	1'224'000
Weinbergli 1	6'686'117	6'183'000	16'849'300	17'261'000
Weinbergli 2	4'535'177	7'354'500	12'118'900	12'458'000
Weinbergli 3	1'313'688	1'500'000	1'817'900	1'418'000
Spannort 1	5'371'775	6'600'000	8'050'700	11'399'000
Obermaihof 1	9'151'150	9'440'000	16'544'300	19'718'000
Obermaihof 2	2'353'804	2'035'000	3'715'200	4'515'000
Obermaihof 3	3'579'767	4'500'000	7'912'300	2'863'000
Studhalden 1	6'447'272	6'440'000	15'100'000	15'016'000
Studhalden 2	3'390'232	4'300'000	7'244'000	6'924'000
Studhalden 3	2'866'288	2'600'000	5'389'400	4'983'000
Studhalden 4	8'098'117	5'400'000	14'869'200	13'179'000
Studhalden 5	7'301'493	7'800'000	12'245'800	9'257'000
Studhalden 6	5'411'766	5'500'000	9'855'100	6'864'000
Studhalden 7	4'394'570	2'500'000	4'443'400	3'734'000
Untergrund 1	1'896'704	2'217'000	5'210'500	6'067'000
Untergrund 2	912'084	727'000	2'639'700	3'354'000
Untergrund 3	198'023	58'000	452'700	537'000
Brunnmatt 1	8'101'178	8'800'000	11'197'000	13'864'000
Mittlerhus 1	41'601'101	26'340'000	45'179'900	29'963'000
Grünauring 1	9'364'923	7'400'000	7'153'200	7'624'000
Schachenweid 1	10'703'170	8'920'000	8'951'100	6'067'000
TribschenStadt 1	32'279'654	29'600'000	*)	*)
Garagen, Einstellhallen- und Abstellplätze etc.	26'643'493		6'857'700	27'705'000
Wald, Strassen, Bauland etc.	8'500	0	1'685'900	0
<b>Total</b>	<b>291'030'966</b>	<b>244'042'500</b>	<b>355'305'500</b>	<b>366'380'000</b>

\*) noch keine Schätzung vorhanden

## Mietzinserttrag

30

	Mietzinserttrag	Total Subventionen	Durchschnittsmiete 31.12.06	
			3-/3.5-Zimmer	4-/4.5-Zimmer
<b>Wohnhäuser</b>				
Himmelrich 1	1'112'709	2'000	656	818
Himmelrich 2	1'107'543	1200	741	870
Himmelrich 3	2'257'169	4'000	713	843
Breitenlachen 1	1'627'333	0	987	1161
Breitenlachen 2	1'865'019	2'600	931	1'007
Breitenlachen 3	75'336	0		857
Breitenlachen 4	105'770	0	1102	
Weinbergli 1	954'304	0	710	772
Weinbergli 2	650'358	0	594	720
Weinbergli 3	108'042	4'260		1'506
Spannort	610'952	0	760	895
Obermaihof 1	1'144'749	0	662	788
Obermaihof 2	262'168	0	657	786
Obermaihof 3	180'762	0	1319	1'588
Studhalden 1	831'554	2'000	749	809
Studhalden 2	399'794	0	725	826
Studhalden 3	297'094	2'000	759	931
Studhalden 4	845'838	600	918	1'121
Studhalden 5	666'006	0	881	1'116
Studhalden 6	486'468	0	888	1'166
Studhalden 7	253'056	0	1056	1'115
Untergrund 1	327'195	0	532	644
Untergrund 2	169'851	0	536	663
Untergrund 3	29'263	0	755	929
Brunnmatt	893'499	1'200	918	1'024
Mittlerhus	2'443'016	321'531	1375	1'685
Grünauring	419'335	0	942	1'136
Schachenweid	458'026	54'198	1384	1'664
TribschenStadt	470'216	0	1503	1'903
Garagen, Einstellhallen- und Abstellplätze etc.	1'481'008			
<b>Total</b>	<b>22'533'433</b>	<b>395'589</b>	<b>880</b>	<b>1048</b>
Vorjahr	21'914'360	442'126	791	1009

## Liegenschaften der abl

<b>Himmelrich 1:</b>	Bleicherstrasse 17, 19, 21 / Neuweg 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23
<b>Himmelrich 2:</b>	Bleicherstrasse 2, 4, 6, 8 / Bundesstrasse 22, 24, 26, 28 / Himmelrichstrasse 13, 15
<b>Himmelrich 3:</b>	Claridenstrasse 1 – 6 / Heimatweg 1 – 8 / Tödistrasse 9 – 13, 15, 17
<b>Breitenlachen 1:</b>	Jungfrauweg 2, 4, 6 / Margritenweg 1 – 6 / Mönchweg 1 – 8, 10
<b>Breitenlachen 2:</b>	Böshüsliweg 1 – 4, 6 / Breitenlachenstrasse 1, 3 / Eigerweg 1 – 11 / Jungfrauweg 1, 3 / Narzissenweg 1 – 5
<b>Breitenlachen 3:</b>	Breitenlachenstrasse 17
<b>Breitenlachen 4:</b>	Hochrütistrasse 38
<b>Weinbergli 1:</b>	Weinberglistrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 Weinberglistrasse 31, 33, 35, 44/44a, 46, 48
<b>Weinbergli 2:</b>	Gebeneggweg 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 / Weinberglistrasse 11, 13, 15, 17
<b>Weinbergli 3:</b>	Gebeneggweg 16a
<b>Spannort:</b>	Spannortstrasse 2, 4, 6, 8, 10
<b>Obermaihof 1:</b>	Maihofhalde 7, 9 – 22, 24, 26, 28, 30 / Maihofmatte 10, 12, 14, 16, 18, 20
<b>Obermaihof 2:</b>	Maihofmatte 9, 11, 13, 15
<b>Obermaihof 3:</b>	Maihofhalde 32, 34
<b>Studhalden 1:</b>	Studhaldenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26
<b>Studhalden 2:</b>	Hirtenhofstrasse 23 / Studhaldenhöhe 2 / Studhaldenstrasse 29
<b>Studhalden 3:</b>	Studhaldenhöhe 4, 6, 8, 10
<b>Studhalden 4:</b>	Hirtenhofstrasse 22, 24 / Studhaldenhöhe 12, 12a, 14, 16, 18, 20
<b>Studhalden 5:</b>	Hirtenhofstrasse 25, 25a, 25b
<b>Studhalden 6:</b>	Vorderrainstrasse 15, 17
<b>Studhalden 7:</b>	Zumbachweg 8, 8a
<b>Untergrund 1:</b>	Kanonenstrasse 5, 7, 9, 11 / Bernstrasse 43, 45
<b>Untergrund 2:</b>	Stollberghalde 6, 8, 10, 12
<b>Untergrund 3:</b>	Stollbergstrasse 13
<b>Brunnmatt:</b>	Brunnmattstrasse 22, 22a, 22b, 24, 24a
<b>Mittlerhus:</b>	Mittlerhusweg West 7, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 / Mittlerhusweg Ost 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18
<b>Grünauring:</b>	Grünauring 8, 10, 12
<b>Schachenweid:</b>	Schachenweistrasse 40, 42, 44
<b>TribtschenStadt:</b>	Anna-Neumann-Gasse 6, 8, 10 / Bürgenstrasse 20, 22 / Rösslimatte 41 / Werkhofstrasse 5, 7







## ORGANISATION PER 31.12.2006

### Gremien

#### **Vorstand**

Stämmer-Horst Ursula, Präsidentin  
Schmid Markus, Vizepräsident  
Achermann Beat  
Bürkle Markus  
Martin Ingrid  
San Esteban Elena  
Vonesch Daniel

#### **Geschäftsprüfungskommission**

Wiget Beat, Obmann  
Glanzmann Pius  
Schindler Peter

#### **Revisionsgesellschaft**

PricewaterhouseCoopers AG

#### **Revisionsstelle der Darlehenskasse**

PricewaterhouseCoopers AG

### **Kommissionen**

#### **Verwaltungs- und Finanzkommission**

Achermann Beat, Präsident  
Brügger Barbara  
Koch Bruno  
Schmid Markus  
Stämmer-Horst Ursula  
Vonesch Daniel

#### **Baukommission**

Bürkle Markus, Präsident  
Bucher Peter  
Meier Alfred  
San Esteban Elena  
Schaber Daniel

#### **Kommission für Mieterschaftsfragen**

Martin Ingrid, Präsidentin  
Brügger Barbara  
Camenzind Trudi  
Schmid Markus

#### **Kommission für Kommunikation und Marketing**

Koch Bruno, Präsident  
Egger Andermatt Marlise  
Martin Ingrid  
Regenass René  
E-Mail: magazin@abl.ch

#### **Personalvorsorgekommission**

Delegierte des Vorstandes:  
Achermann Beat, Präsident  
Schmid Markus  
Stämmer-Horst Ursula  
Delegierte des Personals:  
Gasser Roland  
Müller Fritz  
Scheiwiller Monika

### Verwaltung

#### **Geschäftsstelle**

Koch Bruno, Geschäftsleiter  
Brügger Barbara  
Bucher Peter  
Camenzind Trudi  
Gärtner Brigitte  
Halter Silvia  
Heller Urs  
Niederberger Monika  
Sager Raphaela  
Scheiwiller Monika  
Schmid Conny  
Vainio Mika  
Wunderlin Urs  
Adresse: Claridenstrasse 1, Luzern  
Telefon: 041-227 29 29  
Telefax: 041-227 29 00  
Postkonto: 60-1017-1  
Postadresse: Postfach 94, 6000 Luzern 4  
E-Mail: admin@abl.ch  
Internet: www.abl.ch

#### **Malerteam**

Müller Marcel, Chef Malerei  
Bühler Erwin  
Feuz Christian  
Müller Fritz  
Schneider Monika

#### **Serviceteam**

Gasser Roland  
Isaak Raymond  
Thürig Peter  
van Weezenbeek Bart

#### **Gärtner**

Meier Beni

#### **Auszubildender**

Rohrer Raphael

#### **Darlehenskasse abl**

Gärtner Brigitte  
Telefon: 041-227 29 11  
Postkonto: 60-3666-8  
E-Mail: darlehenskasse@abl.ch

#### **Schalteröffnungszeiten abl**

Montag bis Mittwoch:  
09.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.30 Uhr  
Donnerstag und Freitag geschlossen

#### **Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl**

Camenzind Trudi, Sozialarbeiterin  
Neuweg 23, 6003 Luzern  
Telefon: 041-227 29 36  
Telefax: 041-227 29 00  
E-Mail: beratungsstelle@abl.ch  
Büro besetzt: Montagnachmittag,  
Dienstag und Mittwoch ganzer Tag,  
restliche Zeit Telefonbeantworter

## Zu den Bildern

- Titelseite Kunst am Bau: Die Figuren von Peter Leisinger, Malans, beleben die Tribtschen-Stadt zusätzlich.
- Seiten 4/5 Dem Stadtfuchs entgeht nichts; Peter Leisingers Hauswart der besonderen Art.
- Seite 7 Faszinierendes Wechselspiel der Fassade im Licht zu den Leisinger Kunst-Klängen.
- Seiten 8/9 Die markanten Bauten der abl setzen einen starken städtebaulichen Akzent und prägen die Eingangssituation in die TribtschenStadt.
- Seite 11 Interessante Einblicke und Durchlässigkeit dank der winkelförmigen Anordnung der Baukörper.
- Seiten 12/13 Frech und farbig – die Einrichtung der ersten Gästewohnung für Ferien in der TribtschenStadt bei der abl.
- Seite 13 oben Roland Hergert (links) und Thomas Grimm: Die Partner der abl von den WIT-Architekten, Luzern
- Seiten 15/16 Die neuen Balkonanbauten mit Lochblech-Geländer im Himmelrich 2 – eine kunstvolle Aufwertung des Innenhofs.
- Seite 17 Weinbergli – eine Siedlung im Umbruch. Hier entstehen bald neue Wohnbauten.
- Seite 32 Wohnen in der TribtschenStadt: Wohnlandschaft mit Aussicht bei Dominique Bürki und Roger Wicki.
- Seite 33 Gute Wohnsituation für Familien mit verkehrsfreien Innenhöfen und Gassen – Sonja Hermann Inan und Cüneyd Inan mit Timur Levin wohnen mittendrin.



## Impressum

### Redaktion

Marlise Egger Andermatt, mea kommunikation  
Bruno Koch, abl

### Visuelle Gestaltung

Tino Küng / René Sager

### Fotos

Jean-Pierre Grüter, Luzern

### Druck

UD Print AG, Luzern

### Herausgeberin

abl Allgemeine Baugenossenschaft Luzern  
Luzern, April 2007

gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



