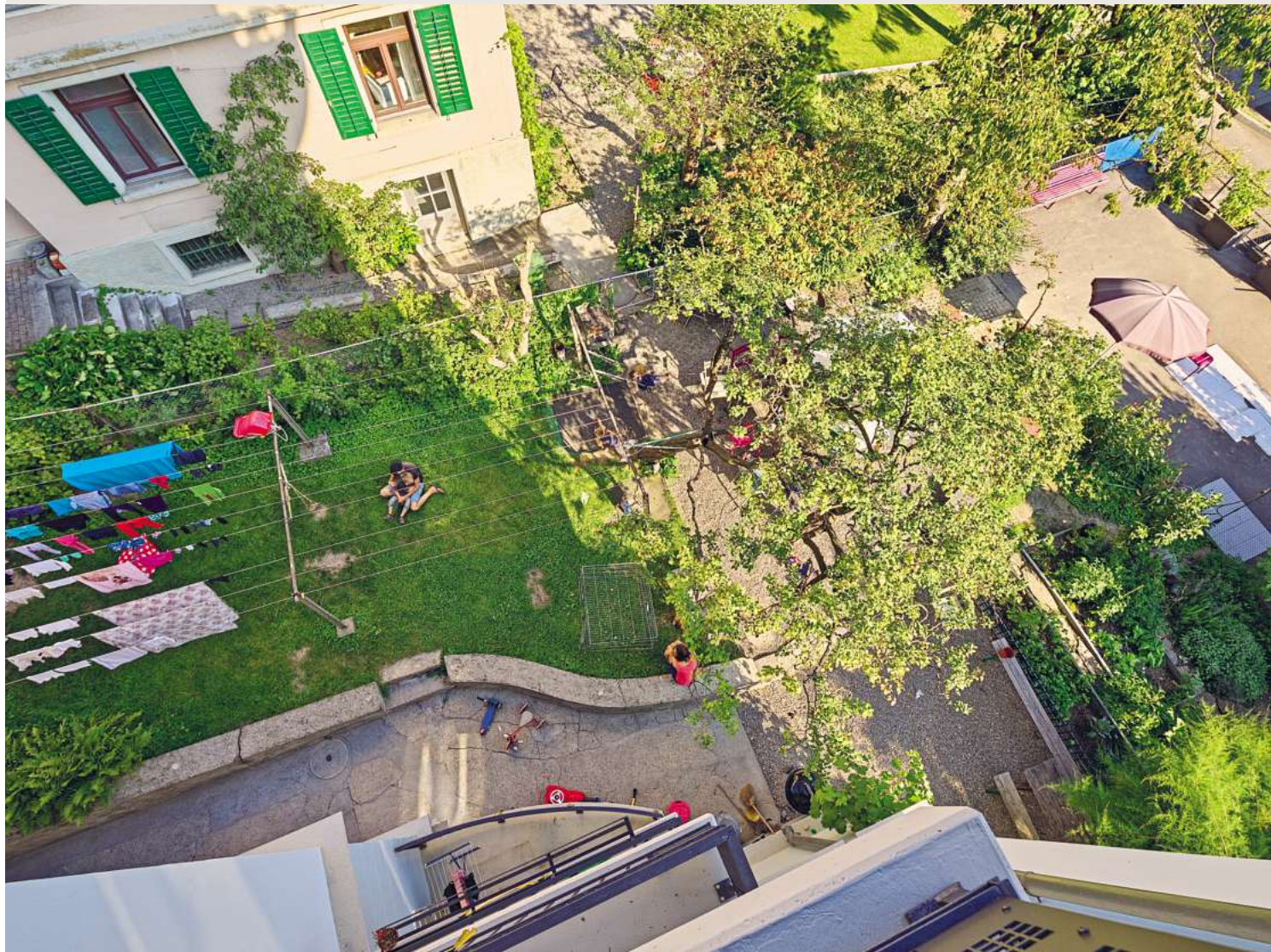


# abl magazin

allgemeine baugenossenschaft luzern

Nummer 9 · September 2013 · 86. Jahrgang



*Wohnparadies an der Mühlemattstrasse – bei einem der 23 G-Net-Mitglieder.*

## IN DIESER AUSGABE

Wohnungsmix definiert	3	Wohnungsmarkt	12
G-Net-Mitglieder vorgestellt	6	Varia	14
Zum neuen Referenzzinssatz	9	Estate ricordate	15

## IM HIMMELRICH 3 DÜRFTE EINIGES VON IL REGNO DEL CIELO STECKEN

Sandra Baumeler, Kommission für Kommunikation und Marketing (KKM)



In der flirrenden Hitze des Sommers liessen sich die Macherinnen und Macher des abl-magazins in der letzten Ausgabe zu Träumereien hinreissen. Vorgestellt wurde die (leider fiktive) Siedlung «Il Regno Del Cielo – RDC», idyllisch gelegen direkt am azurblauen Meer im Süden Italiens. Die porträtierten RDC-Verantwortlichen, die Mieterinnen und Mieter, die schrägen Vögel – allesamt liebenswürdig-sympathische Erscheinungen mit Ecken und Kanten, Macken und Marotten und vor allem: mit Humor. Die Siedlung – friedlich, wohnlich, Geborgenheit spendend, geprägt von Gemeinschafts- und Frohsinn. Keine Hektik, keine Hetze, sondern eher etwas zu viel Müssiggang ... Die Siesta hat ihren festen Platz im RDC-Alltag.

Wohl auch unbewusst wurde in der Sondersommernummer skizziert, wie die fast perfekte Genossenschaft ausschauen könnte. Allen gefällt die Architektur. Alle sind zufrieden mit ihren Wohnungen. Alle empfinden die Mietzinse als angemessen. Alle nutzen die attraktiven Zusatzangebote in der Siedlung. Alle tragen das Ihre zur Gemeinschaft bei. Alle mögen oder respektieren mindestens ihre Nachbarn. Alle nehmen es grundsätzlich gelassen und drücken mal ein Auge zu.

Geneigte Leserin, geneigter Leser, ersetzen Sie nun «alle» durch «die meisten». Dann wird aus den Träumereien ein Ziel, das erreichbar scheint. Im Projekt Himmelrich 3 dürfte im übertragenen Sinn einiges von «Il Regno Del Cielo – RDC» stecken. Die Wohnungen unterschiedlicher Prägung und Grösse werden das generationenübergreifende Zusammenleben fördern. Die Mieterinnen und Mieter der Atelier-Wohnungen, in denen sich Wohnen und Arbeiten kombinieren lassen, werden die Siedlung beleben (und natürlich auch die Kinder). Der Claridenboulevard wird hoffentlich seinem Namen gerecht. Grünflächen und das aufgewertete nahe Bleichergärtli werden zum Durchatmen und Verweilen animieren.

Das Himmelrich 3 könnte im Neustadt-Quartier zum modernen Lebensraum mit Modellcharakter werden. Mindestens setzen die Verantwortlichen alles daran. Sie träumen nicht, sie planen und handeln, damit der Spatenstich fristgerecht erfolgen kann. Durch die neue abl-Siedlung wird dereinst keine milde Meeresbrise wehen. Aber ein Hauch dessen, was Tino Coniglio mit den Illustrationen in der August-Nummer ausgedrückt hat, wird bestimmt das Himmelrich 3 verzaubern. ■

Foto Titelseite Stefano Schröter;  
diese Seite Beat Brechbühl

# DIE 250 WOHNUNGEN IM HIMMELRICH 3 DÜRFTEN ES VIELEN LEUTEN RECHT MACHEN

Sandra Baumeler

**Die abl-Siedlung Himmelrich 3 im Luzerner Neustadt-Quartier nimmt Gestalt an. Geplant ist, rund 250 Wohnungen zu bauen. Der Wohnungsmix ist unterdessen definiert. Den Hauptanteil haben in den Ersatzneubauten die 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, weil sie erfahrungsgemäss am meisten gefragt sind. Wenn alles rund läuft, fahren gegen Ende des Jahres 2015 die Bagger auf.**

Zuerst war der Architekturwettbewerb, den die Enzmann Fischer Partner AG (Zürich) und die Koepfli Partner GmbH (Luzern) für sich entschieden. Und dann gings und gehts um die Detailgestaltung der Ersatzneubauten der Siedlung Himmelrich 3. Die Projektverantwortlichen sind ein rechtes Stück vorangekommen. Der Wohnungsmix und die Gestaltung der Grundrisse sind definiert. Rund 250 Wohnungen sind geplant. Vielleicht werden es noch mehr, wenn die Dienstleistungsflächen bereinigt sind. «Wir haben uns danach gerichtet, welche Wohnungsgrössen der Markt verlangt», sagt Peter Bucher, verantwortlicher Projektleiter von Himmelrich 3 und Leiter Bau + Entwicklung bei der abl. Auch die Erfahrungen aus den Überbauungen Tribtschen und Weinbergli seien berücksichtigt worden.

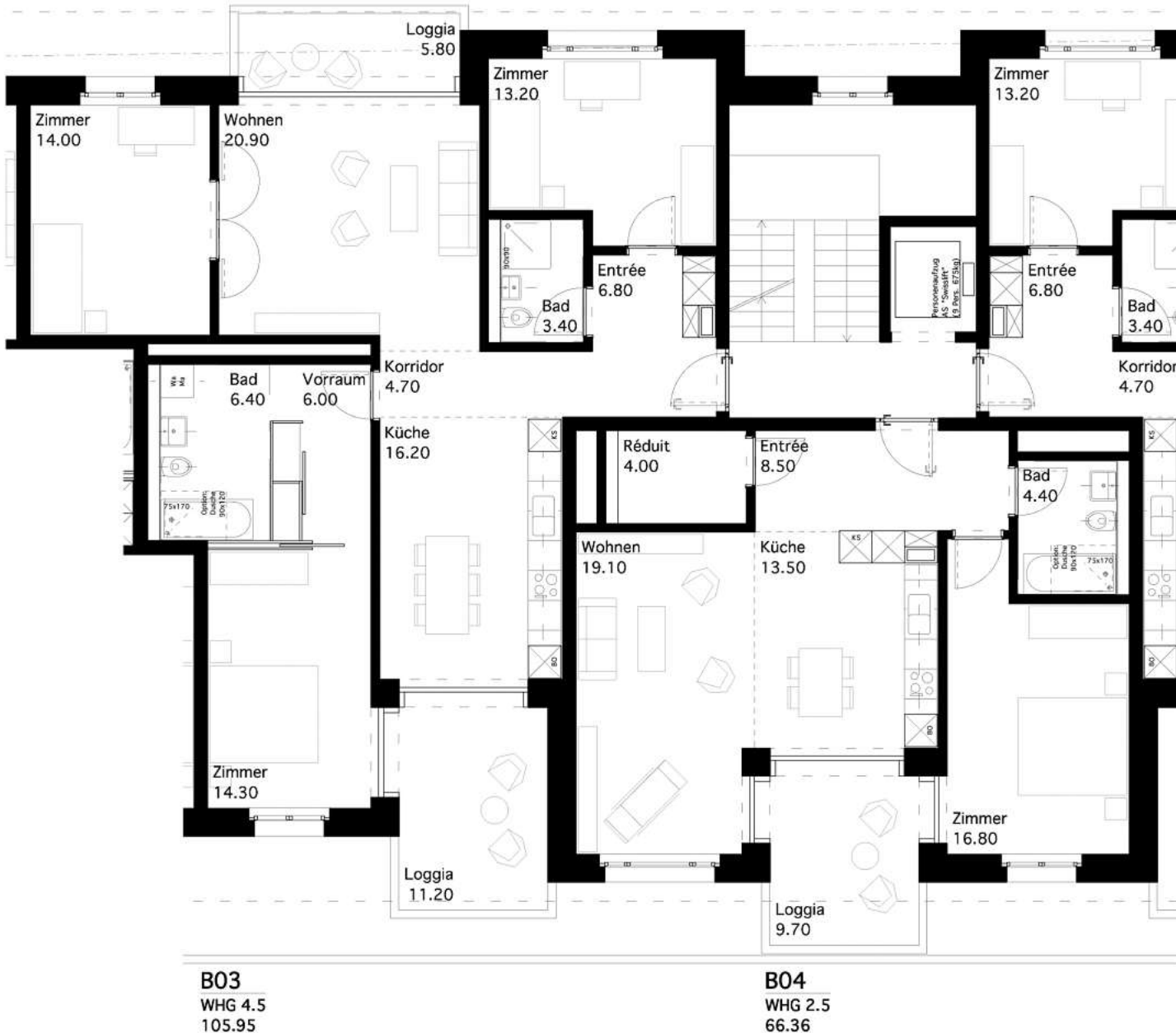
Der Wohnungsmix besteht zur Hauptsache aus 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Sie haben eine Fläche von 82 bis 115 Quadratmetern. Im Angebot werden indessen auch kleinere Wohnungen, Atelier-Wohnungen im Parterre und Maisonette-Wohnungen sein. Die Atelier-Wohnungen erlauben eine Kombination von Wohnen und Arbeiten am selben Ort. Die grössten Wohnungen haben 5.5 Zimmer – deren sechs sind geplant. Zum Himmelrich 3 gehören auch zwei Pflegewohnungen à

zehn Zimmer für die Stadt Luzern und gleich viele Räumlichkeiten für die Stiftung Contenti.

## **Im Dach wohnen**

Den 2.5-Zimmer-Wohnungen wird eine spezielle Bedeutung zugemessen, und sie sind nicht zu knapp eingerechnet (52). «Dabei denken wir vor allem an ältere Menschen», sagt Bucher, die sich oft – beispielsweise, wenn sie alleinstehend sind – eine kleinere Wohnung wünschen. Alle «attraktiven Flächen» von Himmelrich 3 werden laut Bucher «optimal fürs Wohnen genutzt». So wird es im Dachgeschoss 38 kleinere und grössere Wohnungen geben. Ursprünglich war beabsichtigt, im Dach auch Estrich- und Bastelräume unterzubringen. Davon sind die Verantwortlichen abgekommen, weil diese Flächen im Dach für Estriche und Co. zu wertvoll sind. Auch die Mieterinnen und Mieter der Dachwohnungen werden sich dereinst über ihre Balkone (im Dachschnitt) freuen können.

Nicht nur der Wohnungsmix beschäftigt die Projektverantwortlichen. Im Moment stehen beim Thema «Untergeschoss» Entscheidungen an. Die Tiefgaragen, die Veloräume, die Technik – auch alles unter der Erde Liegende will sorgfältig geplant sein. Voraussichtlich im November trifft sich die Jury nochmals. Die Jury-Mitglieder werden das



So sieht der Normgrundriss eines Normgeschosses an der Himmelrichstrasse aus.

überarbeitete und nun bald endgültig ausgearbeitete Sieger-Projekt des Wettbewerbs abschliessend beurteilen.

#### Nächster Meilenstein: Baubewilligung

Der nächste Meilenstein dürfte die Baubewilligung sein. Bucher rechnet damit, dass das Baugesuch im Sommer des nächsten Jahres eingereicht wird. Mit der unmittelbaren Nachbarschaft wird vorgängig Kontakt aufgenommen, um detailliert über das Projekt zu informieren und allfällige strittige Fragen zu klären. «Mit diesem Vorgehen haben wir in Hergiswil und andernorts gute Erfahrungen gemacht», sagt Bucher. Es gab jeweils keinerlei Ein-

sprachen. Wird die Baubewilligung erteilt, dürften im Herbst/Winter 2015 die Bauarbeiten beginnen. Mit dem Bezug der ersten Wohnungen rechnet Bucher Ende 2018/Anfang 2019.

Die jetzigen Mieterinnen und Mieter müssen zum noch nicht exakt definierten Zeitpunkt x ihre Wohnungen verlassen und den Baggern Platz machen. Für sie werden für die Baujahre rechtzeitig Übergangslösungen gesucht. Und wenn sie wollen, können sie im neuen Himmelrich 3 einziehen, denn sie haben quasi ein «Vormietrecht». Sie könnten dann stolz davon berichten, jetzt am «Claridenboulevard» zu wohnen ... ■



**B05**  
WHG 4.5  
107.26

## Sie leiten das Projekt Himmelrich 3



**Peter Bucher**, Leiter Bau + Entwicklung, ist seit Juni 2002 bei der abl tätig. Er bezeichnet das Projekt Himmelrich 3 als «ein sehr spannendes und anspruchsvolles Grossprojekt mitten in der Stadt». Neben einer perfekten Planung brauche es eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten und gute Kontakte zur Stadtplanung und den entsprechenden Ämtern. Während der Bauphase werde dann auch die Baustellenlogistik höchste Anforderungen stellen.



**Max Lehmann**, ehemals Büro Lehmann Max Bau-  
management GmbH und seit Mitte August Pen-  
sionär, hat von der abl ein Mandat als externer  
Baubegleiter und Berater des Projektes Him-  
melrich 3. Das genossenschaftliche Denken ist ihm  
dank seiner grossen Erfahrung vertraut.

**Weitere Mitglieder der leitenden Projektgrup-  
pe:** Ruedi Meier, abl-Präsident; Markus Bürkle,  
abl-Vizepräsident und Präsident Baukommission;  
Priska Jenni Jurt, abl-Vorstandsmitglied; Bruno  
Koch, abl-Geschäftsführer.

## Die Mitglieder des G-Nets

### Das G-Net wächst und wird hier vorgestellt

18 gemeinnützige Wohnbauträger haben sich am 5. Juni zum **G-Net. Netzwerk gemeinnütziger Wohnbauträger** zusammengeschlossen, um als künftiger Ansprechpartner der Stadt Luzern in Fragen der städtischen Wohnraumentwicklung zu wirken. Der fünfköpfige Ausschuss hat seine Tätigkeiten aufgenommen. Das G-Net ist in der Zwischenzeit auf 23 Mitglieder angewachsen. In den kommenden magazin-Ausgaben stellen wir die einzelnen Genossenschaften kurz vor und geben einen kleinen Einblick in deren Tätigkeiten.

### WOGENO – die Antwort auf die Immobilienspekulation in den 80er-Jahren

## FAST JEDES HAUS EIN EIGENES REICH

Selbstverwaltete kleinere und grössere Altbauten mit Charme, sanft und ökologisch saniert, an schöner Lage, meist mit Gärten und Grünflächen. Und Neubauten mit den gleichen Qualitäten. Das ist die WOGENO Luzern.



**bz** Die gemeinnützige Wohngenossenschaft WOGENO ist im Raum Luzern eine bekannte Grösse. Als Reaktion auf die Immobilienspekulation und Wohnungsknappheit und als Alternative zum Kauf eines Eigenheims in den 80er-Jahren gegründet, bietet sie ihren Mitgliedern spekulationsfreien, lebenswerten, ökologisch wertvollen und möglichst preisgünstigen Wohn- und Arbeitsraum. Die heute 32 Liegenschaften bieten ein breites Angebot an Wohnungen und Arbeitsräumen. Sie sind gut durchmischt und ermöglichen verschiedene Formen des Zusammenlebens. Für Ferien und Feste steht ein heimeliges Berghaus auf Rigi Romiti zur Verfügung, welches 24 Personen Platz bietet und auch von Nicht-Mitgliedern gemietet werden kann.

Die Mitgliedschaft bei der WOGENO Luzern ist Voraussetzung, um eine Wohnung mieten zu können. Sie wird durch die Zeichnung eines Anteilscheins von CHF 2'000 erworben. Mieterinnen und Mieter einer Liegenschaft müssen das nötige Eigenkapital – in der Regel 10 Prozent der Anlagekosten – selber aufbringen, indem sie Pflichtanteilscheine in der entsprechenden Höhe zeichnen. Alle frei werdenden Wohnungen und Gewerberäume werden innerhalb der Genossenschaft ausgeschrieben. Die Wohnungsvergabe erfolgt nach den Kriterien bestehende Mitgliedschaft, Möglichkeit zur Einzahlung des Pflichtanteilkapitals, Dringlichkeit des

Wohnungswechsels sowie Integrationsfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft.

Die WOGENO Luzern legt besonderen Wert auf die Selbstverwaltung. Deshalb bietet sie den Bewohnerinnen und Bewohnern einer Liegenschaft die Möglichkeit, sich in einem Verein zu organisieren und die Liegenschaft so weit wie möglich selber zu verwalten. Die Hausvereinsmitglieder sind in diesem Falle gegenüber der WOGENO gemeinsam für die Verwaltung und den Unterhalt des Hauses verantwortlich. An Haus-sitzungen besprechen sie Budget, Nutzung und anstehender Unterhalt der gemeinschaftlichen Anlagen wie Garten, Dachterrasse, Gemeinschaftsraum oder andere gemeinsame Aktivitäten. An Hausarbeitstagen werden die entsprechenden Arbeiten dann gemeinsam ausgeführt. Bei der Wahl von neuen Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern haben sie ein weitreichendes Mitspracherecht.

Gründungsjahr: 1984

Mitglieder: 593

Siedlungen: 2 mit 12 Häusern

Liegenschaften: 32 total

Wohnungen: 182

Ateliers: 21

Bewohnende: ca. 311

Kontakt:

WOGENO Luzern, Margrethenhof 6, 6275 Ballwil;  
www.wogeno-luzern.ch, info@wogeno-luzern.ch

Foto WOGENO



Benno Zraggen

Ein Einblick in die Wohn- und Baugenossenschaft Mühlematt

## KLEIN, SPONTAN UND FAMILIENFREUNDLICH

**Die Bau- und Wohngenossenschaft Mühlematt in Luzern ist eine der kleinsten gemeinnützigen Genossenschaften in der Stadt. Ein Haus, zwei 3-Zimmer-, sechs 4-Zimmer- und zwei 5-Zimmer-Wohnungen, 30 Bewohnerinnen und Bewohner. Rund ein Drittel davon sind Kinder.**

Zwei grosse Tische stehen im lauschigen Garten vor dem Haus. Ein dritter steht als Reserve bereit. «Für den Fall, dass viel Besuch da ist, oder in seltenen Fällen, wenn alle gleichzeitig draussen essen», sagt Isabelle Häfliger. Sie ist Co-Präsidentin der Genossenschaft und leitet zusammen mit vier weiteren Vorstandsmitgliedern die Geschicke der Genossenschaft, welche 1991 von Privatpersonen gegründet wurde. Damals nutzten diese die Gelegenheit, das Haus zu kaufen, und entschieden sich kurzerhand, eine Genossenschaft zu gründen, um familienfreundlichen Wohnraum für Mitglieder und Interessierte herzurichten und die Kosten für eine Sanierung der eher schlechten Bausubstanz gemeinsam zu stemmen. Heute, nach weiteren sanften, auch nach historischen Kriterien realisierten Sanierungen, ist das Haus in einem guten Zustand und erstrahlt wohl ähnlich stolz wie damals, als es vom Luzerner Baumeister Jean Kopp für die Kaderleute seines Bauunternehmens fertiggestellt worden ist – gleich neben der Untermervilla an der Mühlemattstrasse 1.

Zurück zum Garten. Er ist vom Frühling bis in den Herbst hinein das eigentliche Herzstück der Genossenschaft – das Leben findet draussen statt. Der Ort wird rege genutzt, der Grill läuft und die Bewohnerinnen und Bewohner sitzen draussen. Spontan gesellt man sich nach Lust und Laune auf dem Nachhauseweg dazu und verbringt gemütliche und anregende Abende. Gäste und Nachbarkinder kommen, diskutieren, spielen und gehen. «Es ist ein Paradies für Eltern und Kinder in einem

belebten Umfeld», so Isabelle Häfliger. Zu Beginn und am Ende der Saison trifft sich die Genossenschaft zu einem gemeinsamen Garten- und Hausputztag. Im Winter wird das Genossenschaftsleben dann ruhiger. Einzig beim traditionellen Samichlausanlass kommt man wieder zusammen. Im Wettsteinpark wird der Samichlaus abgeholt, danach begibt man sich in eine der zehn Wohnungen und anschliessend wird in einer anderen gemeinsam gegessen.

Spontaneität und Selbstorganisation steht bei der Wohn- und Baugenossenschaft Mühlematt im Zentrum. Vieles passiert meist ungeplant, man hütet gegenseitig Kinder. So haben Familien mit Kindergarten- und Schulkindern auch einen Mittagstisch eingerichtet, bei dem abwechslungsweise gekocht wird. Bei der Wohn- und Baugenossenschaft Mühlematt wird das Genossenschaftsleben quasi in Reinkultur gelebt. Die zehn Mietparteien haben sich an diesem Ort gefunden. Zieht jemand aus, wird nach passenden Nachfolgern gesucht. Das letzte Wort hat hierbei der fünfköpfige Vorstand. Bisher hat das bestens geklappt.

Gründungsjahr: 1991

Liegenschaft: 1

Wohnungen: 10

Genossenschafter: 10

Bewohnende: 30 Personen, davon 9 Kinder

Kontakt: Wohn- und Baugenossenschaft Mühlematt, Mühlemattstrasse 3, 6004 Luzern

Foto Stefano Schröter

Interview mit Stefan Häfliger, Geschäftsstellenleiter  
der Baugenossenschaft Lauerz Kriens – BLK

## TOTALSANIERT UND GESUND DURCHMISCHT

Benno Zraggen

**Bis vor ein paar Jahren waren die Häuser der Baugenossenschaft Lauerz Kriens ausschliesslich für Bundesangestellte bestimmt. Heute sind sie für alle geöffnet und bieten Wohnungen in Kriens, Luzern und Meggen an.**

*Stefan Häfliger, wie würden Sie die BLK in ein paar Sätzen beschreiben?*

Die BLK konnte im letzten Jahr ihr 50-jähriges Bestehen feiern. Grund zur Freude gab es genug. Alle der rund 260 Wohnungen konnten in den letzten paar Jahren totalsaniert und isolationstechnisch auf den neusten Stand gebracht werden. Ebenfalls wurden die Nasszonen und Küchen ersetzt. Gleichzeitig wurden neue Personenaufzüge eingebaut, wo dies möglich und sinnvoll war. Wir haben heute zeitgemässe moderne Wohnungen, die sehr zentral gelegen sind. Das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

*Wer wohnt in den Siedlungen der BLK und wie ist das Zusammenleben?*

Wir haben eine sehr treue Mieterschaft. Die Genossenschaft ist heute gesund durchmischt. Es hat heute auch wieder junge Familien, die gemeinsam etwas organisieren, zur Umgebung schauen oder sich in irgendeiner Form für die BLK engagieren. Eine Solidarität zur älteren Generation in der Genossenschaft ist auch spürbar. Es sind kleine Dinge, wie zum Beispiel die Schlüssel beim Nachbarn deponieren oder einen Besuch abstatten, um zu schauen, ob alles in Ordnung ist. Durch unsere Hauswarte und die tägliche Präsenz erfahren wir, was läuft.

*Ihre Hauswarte sind also ihr verlängertes Gehör?*

Genau. Dadurch, dass wir ein Hausbetreuungsmodell mit Hauswarten führen und die Genossenschaft nahezu professionell mit einer Geschäftsstelle führen, haben wir indirekt engen Kontakt zu den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern. Das ist für beide Seiten ein grosser Vorteil. Wir pflegen unsere Hauswarte gut – beispielsweise mit einem jährlichen Hauswarttreffen – und haben einen regen Informationsaustausch. So können wir nach Bedarf auch reagieren.



Roggernweg, Kriens.

*Wie sieht die Zukunft der Genossenschaft aus?*

Trotz umfangreicher Sanierungen steht die Genossenschaft auf finanziell sicheren Beinen. So können wir jetzt, wie das andere Genossenschaften auch tun, Ausschau nach finanziell tragbaren Möglichkeiten halten, was aber in der heutigen Situation sehr schwierig ist.

*Wie wird man Mitglied bei der BLK?*

Mitglied muss werden, wer eine Wohnung mietet. Wir haben im Moment keine offene Mitgliedschaft, verzinsen das Anteilscheinkapital auch nicht.

Gründungsjahr: 1962

Mitglieder: ca. 280

Siedlungen: 6

Liegenschaften: 19 Liegenschaften und 3 Doppel-Einfamilienhäuser

Wohnungen: 258

Bewohnende: ca. 750

Kontaktadresse: Baugenossenschaft Lauerz Kriens, Roggernweg 5, 6010 Kriens; [www.blk-kriens.ch](http://www.blk-kriens.ch)

Foto Beatrice Stutz-Graf



# REFERENZZINSSATZ UND abl-KOSTENMIETE

Bruno Koch

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat per 2. September 2013 bekannt gegeben, dass sich der Referenzzinssatz auf 2.00% reduziert. Dieser Zinssatz gilt als mietrechtliche Grundlage, wenn die Mieten aufgrund von Veränderungen des Hypothekarzinsatzes angepasst werden. Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen der Banken in der Schweiz über alle Laufzeiten und wird in Viertelprozenten festgesetzt.

Die Senkung des Referenzzinssatzes wird in den Medien wie immer dahingehend kommentiert, dass die Mieten in der Schweiz grossflächig zu senken seien. Auch der Mieterinnen- und Mieterverband reagiert gleich, differenziert aber nicht, dass der gemeinnützige Wohnungsbau, mithin die allermeisten Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, nach anderen Gesetzmässigkeiten organisiert sind. Mit der bekannten Folge, dass deren Mieten zum Teil deutlich unter denen des gängigen Immobilienmarkts liegen.

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

angewendet und wurde für die Siedlung Breitenlachen 2009 nachträglich eingeführt. Aus der abl fliessen garantiert keine Gewinne ab. Alles Geld wird in eigene und neue Liegenschaften, welche dann im Besitz der abl verbleiben, investiert.

Die abl hat mit allen Banken bis max. 15-jährige Hypothekardarlehenverträge, sogenannte Festhypotheken abgeschlossen, insgesamt über rund 132 Millionen Franken. Das heisst, dass der vereinbarte Hypothekarzins für die gesamte Laufzeit gleich bleibt. Längerfristige Laufzeiten sind zwar etwas teurer zu verzinsen als kurzfristige, dadurch haben aber die Hypothekarzinschwankungen während der Laufzeit keinen Einfluss auf die Fremdkosten und somit die Mietzinsen. Der durch die abl an die Banken zu bezahlende durchschnittliche Hypothekarzins betrug im Jahr 2012 3.19%. Wenn die Zinsen in den nächsten Jahren nicht dramatisch ansteigen, wird sich dieser durchschnittlich zu bezahlende Zins weiterhin Jahr für Jahr reduzieren. Aktuell kann die abl 10-jährige Festhypotheken für knapp unter 2.0% abschliessen.

Erfreulicherweise ermöglichen die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler mit ihren Darlehen bei der Darlehenskasse eine deutliche Reduktion dieses Hypothekarzinses, weil die über 151 Millionen Franken Darlehenskassengelder genau gleich verwendet werden wie Hypotheken. Denn deren Verzinsung schlägt für das Jahr 2012 mit einem durchschnittlichen Zinssatz von lediglich 2.01% zu Buch. Dadurch reduziert sich der bei der abl für die Verzinsung der Hypotheken relevante Zinssatz auf 2.55%.

Die erwähnten Zahlen und Zinssätze finden Sie auch in unserem Geschäftsbericht 2012. Die Mietzinsen bei der abl bleiben im Zusammenhang mit dem Referenzzinssatz vorläufig unverändert bestehen.

Luca und Nina  
Langensand.



## ULTRA PRÄSENTIEREN URAUFFÜHRUNG IM KLEINTHEATER

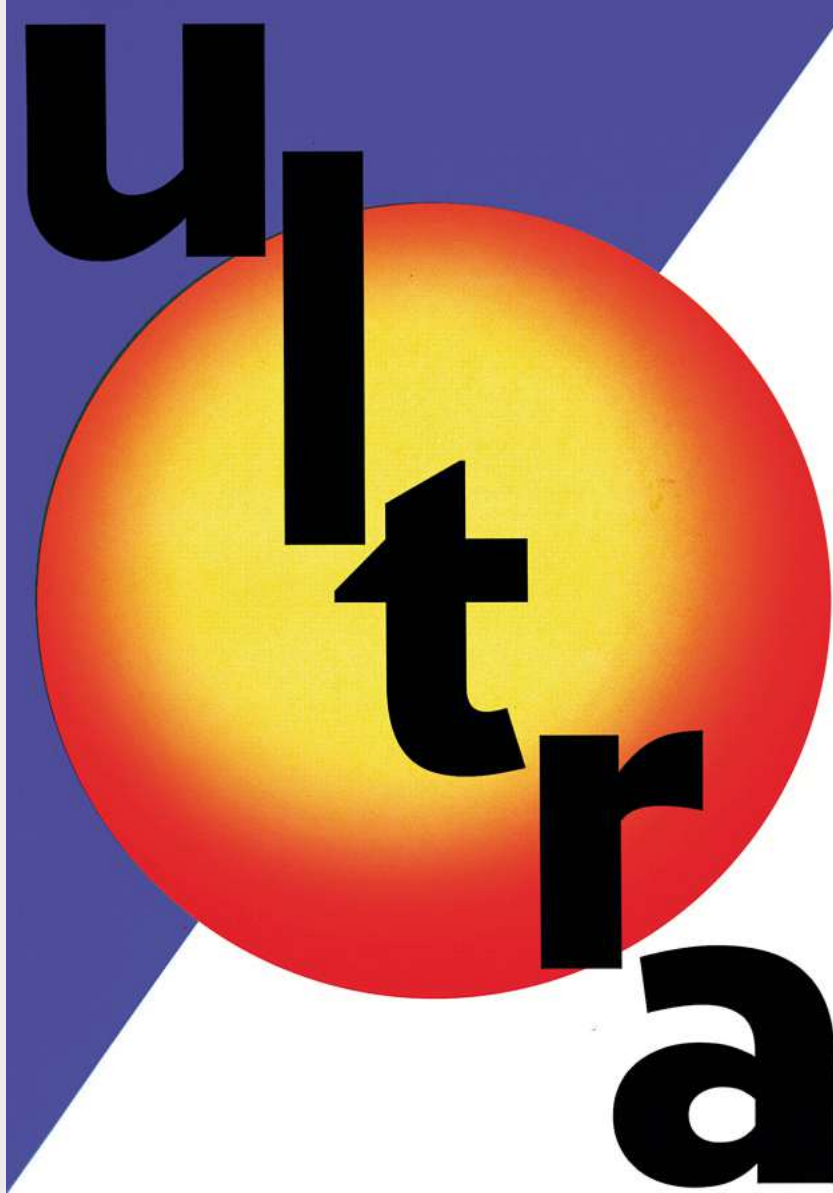
Am Dienstag, 10. September 2013 startete das Kleintheater in die 46. Saison. Für Barbara Anderhub und Pia Fassbind wirds die Zehnte und Letzte in ihrer Verantwortung sein. Für die Abschluss-Saison haben die beiden Leiterinnen viele Lieblinge der letzten neun Jahre eingeladen – aber auch Neuentdeckungen wie die junge Theatergruppe um Luca und Nina Langensand, Orpheo Carcano, Thomas Köppel, Martin Bieri und Susanne Vonarburg. Sie präsentieren ab 16. Oktober ihre Uraufführung «ultra».

### **Schwester und Bruder**

«ultra» ist eine kollektiv erarbeitete Theaterproduktion, ein Interview, ein fragendes Gespräch zwischen Luca Langensand (Jurist, wissenschaftlicher Assistent und HC-Ambri-Piotta-Fan) und seiner Schwester Nina Langensand (Schauspielerin und bildende Künstlerin). Entstanden ist die Idee zu «ultra» im Sommer 2012 aufgrund eines Gesprächs zwischen den beiden über Begeisterung, Hingabe und Leidenschaft eines Fans, hier im Besonderen eines Hockeyfans des HC Ambri Piotta.

### **Ringens ums Verstehen**

Mit Luca und Nina Langensand stehen sich auf der Bühne zwei Menschen gegenüber, die ihr Suchen nach Sinn und Hingabe verbindet und trennt. Sie sind sich als Geschwister so nahe, dass sie sich dem Trennenden, den Widersprüchen zwischen ihnen stellen können, wie es unerbittlicher nicht geht. Das Gespräch verwebt das Persönliche mit dem Allgemeinen, im Privaten werden gesellschaftliche Bruchlinien und Konflikte sichtbar. Sie suchen gemeinsam nach ihrem individuellen Ausdruck, nach Beteiligung am und Abgrenzung vom Leben des anderen. Das Gespräch ist ein Ringen, nicht ums Recht-Haben, sondern ums Verstehen. Das Verstehen des Weges, den der andere einschlägt, um mehr zu sein als ein Einzelner, eine Einzelne.



### «ultra» im Kleintheater Luzern

Mit: Martin Bieri, Orpheo Carcano, Thomas Köppel, Luca Langensand, Nina Langensand, Susanne Vonarburg

«ultra» wurde 2012 von Stadt und Kanton Luzern mit einem Werkbeitrag ausgezeichnet.

Eine Koproduktion mit dem Kleintheater Luzern.

Termine: Mi, 16.10., 20 Uhr (Premiere!), Fr, 18.10. + Sa, 19.10., 20 Uhr

Vorverkauf + Infos: [www.kleintheater.ch](http://www.kleintheater.ch) / 041 210 33 50 (Mo–Sa, 17–19 Uhr)

### Premierenkarten gewinnen

#### **Wir verlosen zwei Premierenkarten für «ultra» am Mi, 16.10.2013.**

Schreiben Sie bis am 1. Oktober 2013 eine E-Mail mit Ihrer Postadresse und dem Stichwort «abl-Wettbewerb» an [kultur@abl.ch](mailto:kultur@abl.ch) (Betreff: Kleintheater).

#### **Die GewinnerInnen aus der letzten Verlosung (Sommerwettbewerb):**

*Gutschein für ein einfaches Essen für 10 Personen in der Trattoria Mezzo: Erich Buob;*

*Gutschein für einen Gelatiplausch in der Gelateria Dolce Amore: Sabine Locher;*

*Je ein Gutschein im Wert von CHF 100 beim Hispano-Italo-Laden:*

*Annemarie Zingg, Dominique Piller, A. Blum;*

*Je ein Gutschein im Wert von CHF 50 beim Schumacher Domenico Pileggi:*

*Monika Malagoli, Susanna Fischer, Sandra Wiederkehr;*

*Eine Rundfahrt mit einem alten Fiat 500, inkl. Chauffeur: Markus Schmid;*

*Die richtigen Antworten: Inter Mailand, 9 Tore, 43 Jahre (Marco Pantani).*

## PER 1. NOVEMBER 2013

- 1 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – TÖDISTRASSE 10, LUZERN  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 681 plus CHF 180 NK (inkl. Lift)  
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.7.2015)
- 2 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 18, LUZERN  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 56 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 825 plus CHF 170 NK  
(Vermietung auch früher möglich)
- 3 **3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 15, KRIENS  
3. Etage West, Netto-Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'459 plus CHF 170 NK

## PER 1. DEZEMBER 2013

- 4 **2.5-ZIMMER-WOHNUNG** – MITTLERHUSWEG 25, KRIENS  
1. Etage Ost, Netto-Wohnfläche ca. 57 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 996 plus CHF 160 NK (inkl. Lift)
- 5 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – MAIHOFMATTE 14, LUZERN  
Parterre rechts, Netto-Wohnfläche ca. 60 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 663 plus CHF 190 NK  
(Vermietung auch per 1.11.2013 möglich)  
(befristeter Mietvertrag bis ca. 31.1.2016)
- 6 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – GEBENEGGWEG 12, LUZERN  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 58 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 896 plus CHF 170 NK
- 7 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – SPANNORTSTRASSE 2, LUZERN  
1. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'003 plus CHF 170 NK (inkl. Lift)
- 8 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – EIGERWEG 8, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'136 plus CHF 170 NK
- 9 **3-ZIMMER-WOHNUNG** – BLEICHERSTRASSE 19, LUZERN  
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 64 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'290 plus CHF 170 NK (inkl. Lift)  
(Vermietung auch per 1.11.2013 möglich)
- 10 **4-ZIMMER-WOHNUNG** – BERNSTRASSE 43, LUZERN  
2. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 689 plus CHF 250 NK

**PER 1. DEZEMBER 2013**

- 11 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – HIRTENHOFSTRASSE 25B, LUZERN  
3. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'633 plus CHF 240 NK (inkl. Lift)  
(neue Küche, neues Bad)
- 12 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – WEINBERGLISTRASSE 31, LUZERN  
3. Etage rechts, Netto-Wohnfläche ca. 112 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'513 plus CHF 190 NK (inkl. Lift)

**PER 1. JANUAR 2014**

- 13 3-ZIMMER-WOHNUNG** – JUNGFRAUWEG 6, LUZERN  
Parterre links, Netto-Wohnfläche ca. 72 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'012 plus CHF 170 NK
- 14 3-ZIMMER-WOHNUNG** – MÖNCHWEG 2, LUZERN  
1. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 71 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'025 plus CHF 170 NK
- 15 3.5-ZIMMER-WOHNUNG** – GRÜNAURING 12, LUZERN  
6. Etage Mitte, Netto-Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'139 plus CHF 210 NK (inkl. Lift)
- 16 4.5-ZIMMER-WOHNUNG** – ANNA-NEUMANN-GASSE 6, LUZERN  
5. Etage links, Netto-Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 1'986 plus CHF 220 NK (inkl. Lift)
- 17 5.5-ZIMMER-DOPPEL-EINFAMILIENHAUS** –  
WEINBERGLISTRASSE 44/44A, LUZERN  
Netto-Wohnfläche ca. 117 m<sup>2</sup>  
monatlicher Mietzins CHF 2'058 plus CHF 260 NK

**BEWERBUNG UND  
ANMELDEFRIST**

Bewerbungen können bis spätestens **Mittwoch, 25. September 2013**, 16.30 Uhr, online unter [meine.abl.ch](http://meine.abl.ch) oder 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](http://www.abl.ch) heruntergeladen werden. Bitte lesen Sie die Fragen aufmerksam durch und füllen Sie die Anmeldung vollständig und gut leserlich aus. Vielen Dank!

## DARLEHENSKASSE

**Langfristige** Darlehen werden zu folgenden Konditionen verzinst:

<b>Laufzeit</b>	<b>Zinssatz</b>
2 Jahre	1.250 %
3 Jahre	1.250 %
4 Jahre	1.375 %
5 Jahre	1.500 %
6 Jahre	1.500 %
7 Jahre	1.875 %
8 Jahre	2.000 %

**Kurzfristige** Anlagen werden zu 0.75 Prozent verzinst.

## AGENDA

### SENIOREN

**Montag, 14.10.2013, 14 Uhr**

Treffpunkt: Freizeitlokal Spannort

**JASSEN**

Leitung: Irma Geisseler

**Mittwoch, 16.10.2013, 14 Uhr**

Treffpunkt: **Hauptpost**

**WANDERN**

Leitung: Sophie Marty  
Sonnenberg

## FAMILIÄRES

Martina und Oliver Wey Kaufmann, Weinberglistrasse 35, freuen sich über die Geburt ihrer Tochter **Ella Johanna**.

Herzliche Gratulation!

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

**Marlene Bieri**, Mittlerhusweg 25, im 66. Lebensjahr

**Anni Kiener**, vormals Margritenweg 1, im 89. Lebensjahr

Den Hinterbliebenen entbieten wir unser Beileid.

## LEBEN UND WOHNEN IM SEPTEMBER

Tino Küng



*So kommts halt immer im September: Agosto e estate sono passati. Ma ... wer «den Süden» noch ein wenig weiter leben lassen mag, muss nicht auf den Neuanfang im Himmelrich 3 warten, um im Sinne von Sandra Editoriale ein bisschen emozioni di RDC in unser Leben zu bringen ...*

AZB  
6002 Luzern

Nr. 09 / 2013  
Adressberichtigung melden

# abl<sup>®</sup> magazin

## IMPRESSUM

### Redaktion

Bruno Koch

### Gestaltung

Tino Küng

### Druck

UD Print AG, Luzern

### Auflage

7'000 Exemplare

### abl

Claridenstrasse 1

Postfach 2131

6002 Luzern

E-Mail: [info@abl.ch](mailto:info@abl.ch)

Internet: [www.abl.ch](http://www.abl.ch)

Telefon: 041 227 29 29

Telefax: 041 227 29 00

Postkonto: 60-1017-1

### Darlehenskasse abl

E-Mail: [darlehenskasse@abl.ch](mailto:darlehenskasse@abl.ch)

Telefon: 041 227 29 11

Postkonto: 60-3666-8

### Schalteröffnungszeiten

Mo–Mi, 9–12 / 13.30–16.30 Uhr

Do + Fr geschlossen

### Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter der abl

E-Mail: [beratungsstelle@abl.ch](mailto:beratungsstelle@abl.ch)

Neuweg 19, 6003 Luzern

Telefon: 041 227 29 36



Klimaneutral gedruckt

Das nächste abl-magazin erscheint am 15. Oktober 2013.  
Redaktionsschluss: 2. Oktober 2013