

## I have a dream!

### Der Vorstand der ABK Allgemeinen Baugenossenschaft Kriens ist gemäss Artikel 27 der Statuten seinen Mitgliedern verpflichtet.

#### Statuten: Art. 27 Aufgaben

<sup>1</sup>Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Das heisst aber weit mehr, als lediglich zu verwalten und das Tagesgeschäft ordentlich zu führen. Zu einer der wichtigen Aufgaben gehört auch die Strategieentwicklung.

Welche Fragen stellt man sich dabei?

#### 1. Der Blick zurück

Welchen Weg hat unsere Genossenschaft bisher zurückgelegt, welche Strategien haben sich dabei bewährt und welche nicht?

#### 2. Der Blick seitwärts

Wo stehen andere Genossenschaften, welche Trends sind auszumachen?

#### 3. Der Blick von oben

Wie entwickelt sich der Wohnungs- und Immobilienmarkt, welche Gesetzesänderungen könnten uns in Zukunft betreffen?

#### 4. Der Blick von unten

Analyse der eigenen Organisation (Vorstand und Geschäftsleitung). Worin sind wir stark, worin müssen wir uns weiterentwickeln und wie können wir das mit den verfügbaren Ressourcen schaffen? Brauchen wir allenfalls zusätzliche Ressourcen und welche Wege könnte es geben, diese zu beschaffen?

#### 5. Der Blick nach vorn

Welche unterschiedlichen Szenarien ergeben sich aus der bisherigen Analyse für die künftige Entwicklung der ABK Allgemeinen Baugenossenschaft Kriens.

#### 6. Blick darüber hinaus

Welche weiteren Entwicklungen (in der Umwelt, in der Organisation selbst) sind denkbar, aber zurzeit nicht prognostizierbar.

Diese Fragen hat sich der Vorstand in regelmässigen, intensiven mehrtägigen Strategie-Tagungen in den Jahren 2005 / 2009 und 2014 gestellt.

Seit 2005 kam auch immer wieder das Thema der nebenamtlichen Hauswarte zur Sprache.

Wir haben das Glück auf die Unterstützung einer grossen Anzahl von nebenamtlichen Hauswarten zählen zu dürfen. Diese leisten Jahr für Jahr pflichtbewusst und miethernah ihre Arbeiten. Es hat sich aber auch bei Abgängen immer wieder gezeigt, dass es zunehmend schwierig wird, Mieter zu finden, die bereit sind, diese Zusatzarbeit auf sich zu nehmen. Wie lange wird es noch möglich sein, überhaupt Rekrutierungen aus dem Kreise unserer Mieter vorzunehmen? Personen zu finden, welche auch die dazu notwendigen Fähigkeiten besitzen wie handwerkliches Geschick, ausgeprägte wertschätzende Kommunikationsfähigkeit mit den Mietern etc.

An der Strategiesitzung im Jahre 2009 formulierte der Schreibende seine Vision:

«Vor meinem geistigen Auge sehe ich einen Lieferwagen mit der Aufschrift «Hauswartungen ABK» durch Kriens fahren». Bezeichnenderweise war bei der Eröffnung dieser Strategiesitzung eine Folie mit folgendem Spruch eingeblendet:

# «Wenn einer allein träumt bleibt es ein Traum. Träumen wir aber alle gemeinsam, wird es Wirklichkeit.»

Dom Hélder Câmara (1909-99)



Anfang 2010 hat der Vorstand beschlossen, eine Projektgruppe für die Findung von Lösungsmöglichkeiten zu beauftragen. Diese Projektgruppe erhielt den Namen «Casa» und hat sich in unzähligen Sitzungen mit der Analyse der Ist-Situation befasst und Lösungsmodelle erarbeitet. Im Herbst 2013 stellte die Arbeitsgruppe dem Vorstand die Resultate ihrer Arbeit vor. Im Wesentlichen gab es folgende Hauptkenntnisse:

1. Das heutige System der nebenamtlichen Hauswarte funktioniert zwar gut, ist aber verwaltungstechnisch und organisatorisch aufwändig. Künftige Nachrekrutierungen sind nicht sichergestellt.
2. Eine Übertragung der Hauswartungsarbeiten an eine externe Firma ist keine Alternative. Unter anderem geht auch die Nähe zum Mieter verloren.
3. Die Hauswartungsarbeiten inklusive Umgebungsarbeiten sollen in Zukunft durch die Anstellung von 2 Vollzeit-Hauswarten ausgeführt werden.

Der Arbeitsgruppe wurde der Auftrag erteilt, in die Umsetzungsplanung zu gehen. In einem ersten Schritt wurden unsere nebenamtlichen Hauswarte Mitte 2015 über unser Vorhaben an einem gemeinsamen Treffen orientiert.

Die Gruppe «Casa» erarbeitete in vielen Sitzungen die notwendigen Unterlagen wie:

- Erstellung der Anforderungsprofile
- Definition der Pflichtenhefte
- Definition der notwendigen Infrastruktur (IT, Fahrzeuge, Büro, Werkzeuge/Material, Rapportwesen) und vieles mehr.

Im Herbst 2015 suchten wir per Inserat einen technischen Hauswart und einen Gärtner als Vollzeitstellen. Im Nachgang wurden mit ausgesuchten Bewerbern erste Rekrutierungs-

gespräche geführt. Bald kristallisierten sich 2 Kandidaten heraus. Nach einem letzten Gespräch wurden die zwei Arbeitsverträge mit Beginn 1. April 2016 (kein Aprilscherz!) gegenseitig unterzeichnet.

Wir konnten folgende Personen verpflichten:

- als Hauswart «Technische Dienste»: Herr Anton Erni
- als Hauswart «Gärtner»: Herr Erich Felber

## Auszug Pflichtenheft

### Hauswart «technische Dienste»

- Kontaktpflege mit den Mietern
- Überwachung Einhaltung Hausordnung und Weisungen der Verwaltung
- zeigen von Wohnungen an Interessenten
- Mithilfe bei Wohnungsabgaben
- sachgemässe Bedienung der Heizung
- Überwachung der weiteren technischen Anlagen und Apparate
- Ausführung von Reparaturarbeiten im Rahmen der beruflichen Fähigkeiten
- Erteilung von Reparaturaufträgen
- Pflege und Unterhalt von Geräten, Maschinen und Werkzeugen
- Stellvertretung des Hauswartes «Gärtner»
- Aufzählung nicht vollständig

## Auszug Pflichtenheft

### Hauswart «Gärtner»

- Kontaktpflege mit den Mietern
- Überwachung Einhaltung Hausordnung und Weisungen der Verwaltung
- zeigen von Wohnungen an Interessenten
- Mithilfe bei Wohnungsabgaben
- Ausführung von Reparaturarbeiten im Rahmen der beruflichen Fähigkeiten
- Erteilung von Reparaturaufträgen
- Pflege und Unterhalt von Geräten, Maschinen und Werkzeugen

- Pflege und Unterhalt der Gartenanlagen, Gartenzäune, Spielplätze, Zugangswege und Parkplätze
- Stellvertretung des Hauswartes «technische Dienste»
- Aufzählung nicht vollständig

Das Büro der beiden Hauswarte befindet sich an der Zumhofstrasse 6, Kriens (links neben der ABK-Geschäftsstelle).

Alle Arbeitsverträge mit den nebenamtlichen Hauswarten wurden gekündigt.

Ihnen werden wir bei anderer Gelegenheit für ihre langjährige Treue und Mitarbeit danken.

**Und jetzt sind wir wieder beim «I have a dream!»**

## Der Traum wurde Wirklichkeit!

Im Verlaufe des Monats April werden unsere Hauswarte in Kriens mit zwei eigenen, speziell beschrifteten Service-Fahrzeugen der ABK Allgemeine Baugenossenschaft Kriens unterwegs sein.

Nach dem Projekt «Futuro», mit welchem wir in den Jahre 2003 / 2004 die Reorganisation der Geschäftsleitung unserer Genossenschaft durchgeführt haben, ist die Neuorganisation unserer Liegenschaftsbewirtschaftung durch die Einstellung von zwei Vollzeit-Hauswarten ein weiterer entscheidender Schritt in der Weiterentwicklung unserer Organisation und Vorbereitung auf die Anforderungen der Zukunft. Wir sind bereit.

Peter Lang



**Erich Felber**

- Jahrgang 1966
- wohnhaft in Sempach-Station
- ledig
- Beruf: gelernter Gärtner mit Zusatzlehre Landschaftsgärtner, Abschluss als diplomierter Obergärtner, führte eigene Gartenbaufirma.
- Hobbies: Skifahren, Sport allgemein, Freizeit in der Natur



**Anton Erni**

- Jahrgang 1964
- wohnhaft in Kriens
- verheiratet, 2 Kinder 18 und 16 Jahre
- Beruf: gelernter Sanitär-Installateur / Zusatzausbildung: Prüfung für sachlich begrenzte Installationsarbeiten, zuletzt als Küchenservicetechniker tätig.
- Hobbies: Motorradfahren, Skifahren, Schwimmen

# Zufriedene Genossenschafter

Was erwarten die Mitglieder von ihrer Baugenossenschaft? Wird die ABK diesen Erwartungen gerecht? Und wo drückt der Schuh? Solche Fragen beschäftigen den Vorstand sowohl im Tagesgeschäft als auch bei der Zukunftsplanung unserer Genossenschaft. Willkommen war uns daher ein Projekt des Verbandes «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» (WBG) und der Universität Freiburg, welches die Ansprüche der Genossenschafter und ihre Zufriedenheit mit der Baugenossenschaft erforschte. 100 Wohnbaugenossenschaften – darunter auch die Allgemeine Baugenossenschaft Kriens – haben bei der Studie mitgemacht. Es wurden Umfragen bei insgesamt 1'500 Bewohnern durchgeführt. Für die ABK standen 58 Bewohner Rede und Antwort.

Inzwischen liegen die mit Spannung erwarteten Ergebnisse vor. Mit Freude durfte der Vorstand zur Kenntnis nehmen, dass die Genossenschafterinnen und Genossenschafter, welche den Fragebogen ausgefüllt haben, der ABK insgesamt gute Noten erteilen. Die Anforderungen, welche die Bewohner an eine Baugenossenschaft stellen, werden bei der ABK recht gut erfüllt. Zur Illustration dieses erfreulichen Ergebnisses war die Studie etwas genauer zu beleuchten.

## Aufbau der Studie

Die Studie war so angelegt, dass die Teilnehmer über verschiedene Bedürfnisse im Zusammenhang mit dem Wohnen in der Baugenossenschaft befragt wurden. Was wird von einer Baugenossenschaft erwartet? Was ist wichtig, was ist weniger wichtig? Welche Wichtigkeit haben Bedürfnisse wie «sich sicher fühlen», «informiert sein», «ökonomischen Nutzen erhalten», «schön und komfortabel wohnen», «gute Nachbarschaft erfahren», etc. Die Teilnehmer wurden gebeten, die Wichtigkeit dieser Bedürfnisse auf einer Skala von 1 bis 7 zu bewerten.

In einem zweiten Teil mussten die Teilnehmer angeben, in welchem Umfang die eigene Genossenschaft die soeben definierten Bedürfnisse zu erfüllen vermag. Erfüllt die ABK meine Wohnbedürfnisse? Setzt die Genossenschaft richtige Prioritäten? Fühle ich mich sicher? Werde ich informiert? Erhalte ich ökonomischen Nutzen? Wohne ich schön und komfortabel? Erfahre ich eine gute Nachbarschaft? Auch hier waren die Bewertungen auf einer Skala von 1-7 anzugeben.

Das Bestresultat ist erreicht, wenn die gewünschten Bedürfnisse (Wichtigkeit) mit den erreichten Werten (Bedürfnis-Deckungsgrad) vollständig übereinstimmen. Ein Beispiel: «Schön und komfortabel wohnen» hat für mich die Wichtigkeit 6. Optimal wäre, wenn mir die ABK den Wert 6 bieten kann. Selbstverständlich kann diese völlige Übereinstimmung bei keiner Genossenschaft ganz erreicht werden. Gewisse Wünsche und Bedürfnisse bleiben immer offen.

## Ergebnisse der Studie

Zuoberst auf der Bedürfnisliste steht die Sicherheit. Die Bewohner wollen sich in ihrer Wohnung sicher fühlen (Wichtigkeit 6.74). Die ABK vermag dieses Bedürfnis gut zu befriedigen (Deckungsgrad 6.35). Punkto Sicherheit vermag die ABK den gewünschten Wert also fast vollständig zu erreichen. Bereits an zweiter Stelle rangiert das Bedürfnis der Bewohner, informiert zu sein und bei wichtigen Entscheiden mitbestimmen zu können (Wichtigkeit 6.27). Auch dieses Bedürfnis kann die ABK recht gut erfüllen (Deckungsgrad 5.74). Die Bewohner fühlen sich also meistens korrekt informiert und miteinbezogen. Viel Lob erhielten die freundlichen und kompetenten Mitarbeitenden der ABK-Verwaltung.

An dritter Stelle folgt der Wunsch der Bewohner nach einem ökonomischen Nutzen, will heissen nach einer preiswerten Wohnung (Wichtigkeit 6.56). Die ABK hat hier die Bewertung 5.7 erhalten. Mehrfach wurden die fairen und günstigen ABK-Mieten und das gute Preis-Leistungsverhältnis lobend erwähnt. Viertens wollen die Bewohner schön und komfortabel wohnen (Wichtigkeit 6.13). Auch diese Anforderung erreicht die ABK mit 5.51 Punkten recht gut. Sehr gut bewertet sind nicht nur die Siedlungen, sondern auch die Aussenräume. Einige Bewohner wünschen sich eine etwas luxuriösere Ausstattung (z.B. Geschirrspüler, Lift), andere möchten eher sparsam bleiben. Positiv erwähnt wurde der prompte Reparaturservice bei der ABK.

Die gute Nachbarschaft (Wichtigkeit 5.73) wird bei der ABK insgesamt positiv wahrgenommen (Deckungsgrad 5.22). Wichtig ist der Bewohnerschaft, dass freie Wohnungen an passende und freundliche Neumieter vergeben werden. Der Frieden und die Toleranz unter Nachbarn ist vielen ein grosses Anliegen.

Weniger bedeutsam sind den Befragten Werte wie «sich mit der Genossenschaft identifizieren zu können» oder «sich in der Siedlung selbst verwirklichen zu können»

oder «über die Wohnbaugenossenschaft politisch Einfluss nehmen zu können» oder «in der Siedlung unterhalten zu werden». Einige bedauern, dass die Solidarität unter den Genossenschaffern eher abgenommen habe. Die individuellen Bemerkungen der einzelnen Befragten fielen sehr bunt und unterschiedlich aus. Auch in einer Genossenschaft haben die Bewohner oft divergierende Wünsche und Vorstellungen, die sich nicht immer unter einen Hut bringen lassen. Kompromisse, Toleranz und Rücksichtnahme sind gefragt.

## Schlussfolgerungen für die ABK

Der starke Wunsch der Genossenschafter nach Information und Mitbestimmung freut den Vorstand. Damit sind wir mit unserem Bestreben, die GV zu stärken und zu beleben, auf dem richtigen Weg. Ebenso werden wir – mit dem «abkbewegt», einer modernen Homepage und dem offenen ABK-Büro – weiterhin für Transparenz und gute Information sorgen.

Der Ansprüche nach Wohnungen, die möglichst kostengünstig, aber auch möglichst schön und komfortabel ausgestattet sein sollen, sind nicht immer einfach zu vereinbaren. Lieber etwas einfacher, dafür preisgünstiger? Oder lieber etwas teurer, dafür komfortabler? Hier scheiden sich auch die Ansichten der Bewohner. Der Vorstand sucht den vernünftigen Mittelweg: Unserer Zielsetzung entsprechend streben wir preisgünstige Mieten an. Diese liegen bei der ABK deutlich unter den marktüblichen Beträgen. Unsere Wohnungen sollen aber auch gut unterhalten und mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet sein. Die gute Vermietbarkeit der Wohnungen ist ein zentrales Anliegen. Schliesslich bietet die ABK auch ein relativ breites Spektrum von unterschiedlichen Wohnungen an.

Gute Nachbarschaft erhöht die Wohnqualität entscheidend. Der Vorstand fördert daher Gemeinschaftsanlässe in den Siedlungen und ist bestrebt, freie Wohnungen an Neumieter, die sich ins Quartier integrieren können und wollen, zu vergeben. Von den Mietern wird erwartet, dass der Genossenschaftsgedanke, der auf Solidarität und gemeinsamer Selbsthilfe beruht, mitgetragen wird. Die Ergebnisse der Umfrage sind für den Vorstand der ABK insgesamt erfreulich und spornen uns an, unseren Einsatz für die Genossenschaft weiterzuführen. Wir danken allen, die bei der Umfrage mitgewirkt haben. Weitere Hinweise und Anregungen nehmen wir gerne entgegen.

Peter Schumacher

# Tag der offenen Türe

**Samstag, 16. April 2016  
zwischen 10 und 14 Uhr**

Bitte Parkplätze  
bei Sportanlage  
Kleinfeld benutzen.



**Nächste  
Generalversammlung**

**Freitag,**

**20. Mai 2016, 19 Uhr**

**wir wählen ein  
neues Präsidium  
in der Krauerhalle  
in Kriens**

## Ordnung ist die halbe Miete

### Ordnung im Treppenhaus und Sicherheit in der Einstellhalle gemäss:

- Gebäudeversicherung
- feuerpolizeilichen Sicherheitsbestimmungen
- Hausordnung ABK

Der Frühlingsputz rückt immer näher und dies gibt eine gute Möglichkeit um Ordnung zu schaffen. Deshalb möchten wir Sie nochmals auf ein wichtiges Thema hinweisen. In einem engen Treppenhaus können Schuhschränke oder andere Kleinmöbel den Fluchtweg versperren oder Rettungskräfte bei der Arbeit behindern. In solchen Situationen sind entsprechende Verbote

deshalb im Sinne der Sicherheit der Hausbewohner. Aufgrund der Weisung der Gebäudeversicherung / Hausordnung sind keine Schuhschränke im Treppenhaus erlaubt. Wir stellen immer wieder fest, dass unsere Weisungen, welche aus Sicherheitsgründen erfolgen, nicht durch alle Mieter beherzigt werden.

Öffentliche Räume sind Treppenhaus, Vorraum von Keller und Estrich. In sämtlichen öffentlichen Räumen dürfen keine privaten Sachen deponiert werden, ebenso ist Rauchen verboten.

Denken Sie daran: Das Treppenhaus ist das Aushängeschild / Visitenkarte einer jeden Liegenschaft.

### Sicherheit in Einstellhallen

Brennbares Material erhöht die Brandgefahr deutlich! Einstellhallen dürfen deshalb nicht zweckentfremdet werden.

Was ist **NICHT** erlaubt?

- Deponieren von Altpapier, Karton und div. Abfällen
- Lagern von brennbaren Flüssigkeiten, Gasen, Treibstoffe, Brennholz, Holzkohle, Briketts oder andere brennbare Gegenstände

### Was ist erlaubt?

- 1 Satz Reifen/Pneus pro eingestelltes Fahrzeug
- Dachträger und Fahrradträger

Karin Kesseli

Das ABK-Team wünscht  
Ihnen einen erfrischenden Frühling!

**ABK**

### Geschäftsstelle

Zumhofstrasse 6  
Postfach 1025  
6011 Kriens  
041 320 16 66 (Telefon)  
041 320 16 68 (Fax)  
info@abk-kriens.ch  
abk-kriens.ch

### Öffnungszeiten

Dienstag 13.30 -17.00 Uhr

### Redaktionsteam

- Peter Lang
- Peter Schumacher
- Karin Kesseli

### Impressum

- Herausgeber  
ABK Kriens
- Erscheint 2x jährlich
- Gestaltung  
diekonkreten.ch

**Nächste Ausgabe**

Herbst 2016