

# Lichter über der Leuchtenstadt

Luzern – Wohneigentum in der Innerschweiz ist sehr gefragt. Die Nachfrage bleibt hoch. Ein gewichtiger Grund, am Vierwaldstättersee fleissig Wohnungen zu bauen. Meist im gehobenen Segment.

Von Tony Lauber

Kaum eine andere Schweizer Stadt ruft bei Besuchern aus aller Welt mehr Begeisterung hervor als Luzern. Ihre Lage am nördlichen Ende des Vierwaldstättersees am Fusse des Pilatus macht sie zu einem Juwel, in dem sich Landschaft und Städtebau zu einem harmonischen Ganzen fügen.

Seit einigen Jahren wächst Luzern wieder. Das ist insofern bemerkenswert, da sich in der Vergangenheit Tausende von Einwohnern und viele Firmen aus der Stadt verabschiedet hatten, um in Vorortgemeinden ihr Quartier aufzuschlagen. Neuerdings ist wieder ein klarer Trend zum urbanen Wohnen auszumachen. Die Leuchtenstadt mit einer Einwohnerzahl von 58 000 Personen gewinnt durch das kulturelle Angebot, die Universität und neu geschaffenen Wohnraum Terrain zurück. «Die Attraktivität des Standortes Luzern wird immer grösser, da der Markt im oberen Preissegment in Zug und Zürich nahezu ausgetrocknet ist», meint Doris Bader, Geschäftsführerin der Immobiliengesellschaft Domba AG in Luzern.

## Rege Bautätigkeit

Neben den Wohnbaugenossenschaften sind es vermehrt private Investoren, die in Luzern das Wohnangebot steuern. Seit ein paar Jahren schießen vor allem Eigentumswohnungen im oberen Preissegment wie Pilze aus dem Boden. Zu den grossen Investoren in diesem Bereich zählt die lokale Bauunternehmung Anliker. Zurzeit plant sie in unmittelbarer Nachbarschaft des Hotel Radisson, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes, die Überbauung «Citybay». Nach Entwürfen der Architekten Lussi und Halter sollen dort bis Ende 2010 Büros und 140 Eigentums- und Mietwohnungen entstehen. Anliker und die Credit Suisse investieren zusammen rund 120 Millionen Franken. Auf der Geissmatthöhe will Anliker 100 Eigentumswohnungen realisieren, in der Seeburg ist bis zum Früh-

jahr 2010 eine 60-Millionen-Überbauung mit 85 Wohnungen im mittleren bis oberen Preissegment geplant. Im Wettsteinpark schliesslich baut Anliker 12 Eigentumswohnungen, die zwischen 700 000 und 1,5 Millionen Franken kosten sollen.

## Savoir-vivre am See

Luxuswohnungen werden in der kürzlich fertig gestellten Residenz Tivoli (Karl Steiner AG, Zürich) am Quai angeboten. Dort kostet eine Attikawohnung 3,9 Millionen Franken, eine Zweieinhalbzimmerwohnung ohne Seeblick ist für 550 000 Franken zu haben. Der Immobilienvermarkter Walde & Partner hat schon fast alle der 59 Appartements verkauft. Dabei war dem Projekt anfangs wenig Erfolg prophezeit worden, da Einheimische und die potenziellen Käufer dem massigen Bau des Zürcher Architekten Hans Kollhoff kaum etwas Positives abgewinnen konnten. Laut Ariane Kellenberger von Walde & Partner wohnt im exklusiven Wohnbaukomplex ein bunter Schweizer Mix: etwa Auslandschweizer, die nach langer Abwesenheit in die Heimat zurückkehrten, Heimweh-Luzerner und einige wenige Ausländer. Sie geniessen ein gediegenes Leben in unmittelbarer Nähe zum See. Allen Bewohnern stehen Annehmlichkeiten wie Concierge-Dienst, Hallenbad und ein klimatisierter Weinkeller zur Verfügung.

## Leben, wo andere Ferien machen

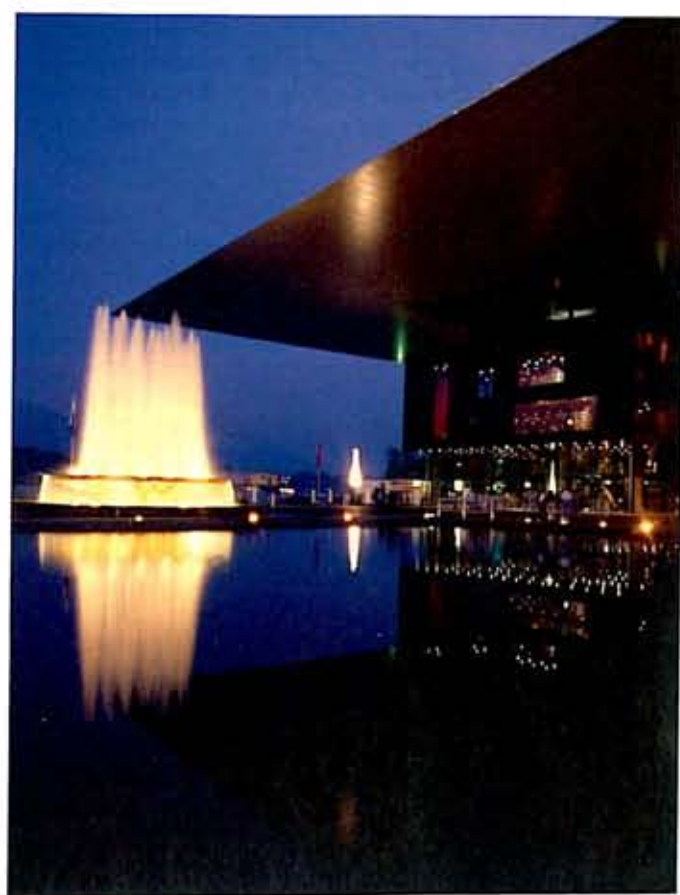
Am Hang über dem Tivoli im Villenquartier Bellerive/Lützel matt entstanden während der letzten zwei Jahre rund 100 neue Miet- und Eigentumswohnungen sowie eine Altersresidenz. Wenn die Sportarena Allmend wie geplant realisiert wird, werden in den zwei zum Projekt gehörenden Hochhäusern weitere 300 Wohnungen von hohem Standard angeboten. Weitere 100 Eigentumswohnungen sollen auf dem Bau-  
feld 3 der Tribschenstadt entstehen, das die

Stadt Luzern für 16,5 Millionen Franken an die Karl Steiner AG verkauft hat. Diese Wohnungen sollen exklusiver werden als die bisherigen Objekte im selben Quartier. Einen Steinwurf davon entfernt muss das ehemalige Produktionsgebäude der Emmi einer Überbauung mit Büros und Wohnungen weichen. Dasselbe könnte auch dem angrenzenden Stadion des FC Kickers drohen: «Das Areal liegt zentral, dort könnten wir uns wertschöpfungsintensivere Nutzungen vorstellen, also Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe», meint Ruedi Frischknecht, Stadtentwickler beim Tiefbauamt.

Das Projekt Tribschenstadt ging auf eine gemeinsame Wohnbauoffensive der Stadt Luzern und privater Investoren zurück und erweiterte Luzern auf der Brache des alten Werkhofs und angrenzender Gewerbeareale um ein städtisches Quartier. In den Jahren 2000 bis 2006 entstand zwischen Bahnhof Luzern, See und Neustadt die grösste Stadterweiterung der vergangenen Jahrzehnte. Verschiedene Investoren (Allgemeine Baugenossenschaft Luzern, CSS, Suva, Alfred Müller) bauten rund 330 Eigentums- und Mietwohnungen wie auch Läden, Büros, Restaurants, Ateliers, Praxis- und Gewerberäume.

## Robuste Nachfrage nach Wohneigentum

Diese Entwicklung hin zum höheren Preissegment ist ganz im Sinne der Behörden. Wohneigentum soll potente Steuerzahler anlocken, wie Baudirektor Kurt Bieder bestätigt. Ein Gegengewicht dazu setzt der Luzerner Anwalt Jost Schumacher. Als privater Bauherr hat er in den letzten zehn Jahren Hunderte von Wohnungen in mittlerer Preisklasse erstellt. Schumacher glaubt, dass derzeit eher zu viel im oberen Segment gebaut werde. «Preisgünstiger Wohnraum ist rar geworden. Ich frage mich, ob für teure Wohnungen mittelfristig ein grösserer Markt existiert.» Allerdings zeigt das Beispiel Residenz Tivoli, dass eine unvermindert grosse Nachfrage nach teu- >>>



BILDER: PRESSEDIENST, THOMAS GRIMM (2)

Die Residenz Tivoli, das Projekt Tribschenstadt und das KKL in Luzern sind nur einige der Glanzlichter, welche Luzern als innovative Stadt zu bieten hat (v.l.).