

Immobilienboom an begehrter Lage

# Siedlungsdruck am Vierwaldstättersee

Die spektakuläre Landschaft rund um den Vierwaldstättersee genießt seit über 200 Jahren Weltruf. Bis in die 1950er-Jahre verbrachten Celebrities aus Europa und der Neuen Welt die Sommermonate an den Gestaden des Vierwaldstättersees. Nach drei Jahrzehnten eher gemächlicher Entwicklung schlägt der Immobilienboom der Nullerjahre mit grosser Wucht in der Zentralschweiz ein.

Urs Steiger, Wissenschaftsjournalist, Luzern

Freie Sicht auf den See gilt auf dem schweizerischen Immobilienmarkt als einer der höchstbewerteten Faktoren. Entsprechend begehrt sind die seeufernen Gebiete und Hanglagen rund um den Vierwaldstättersee. Ein erster Boom setzte denn auch in den 1960er-Jahren ein. Rund um den See – einem BLN-Gebiet – schieden die Gemeinden grosszügig Bauzonen aus, bis 1972 der dringliche Bundesbeschluss über die Raumplanung Einhalt gebot. Über die ufernahen Gebiete wurde ein Baustopp verhängt, bis eine dem Schutzplan Vierwaldstättersee entsprechende Nutzungsplanung vorlag. Mit der Wirtschaftskrise der 1970er-Jahre verflachte aber auch der Druck generell. In den folgenden 25 Jahren verlief die Entwicklung gemächlicher.

## Steuerwettbewerb und Autobahn

Vor allem die «Riviera» am Südhang der Rigi wurde als Zweitwohnsitz und Altersresidenz,

insbesondere auch von deutschen Zuzüglern, entdeckt. Durch den Steuerwettbewerb der Kantone, aber auch durch die jüngste Eröffnung der A4 durchs Knonaeramt ist die Standortattraktivität der Gebiete rund um den Vierwaldstättersee zusätzlich markant gestiegen. Entsprechend macht sich der seit knapp zehn Jahren schweizweit zu beobachtende Immobilienboom gerade auch am Vierwaldstättersee bemerkbar. Der steigende Druck macht aber planerische Versäumnisse ebenso sichtbar wie fragwürdige Änderungen des Raumplanungs- und Baurechts.

Eine Änderung in der Berechnung der Ausnutzungsziffer ermöglicht im Kanton Luzern seit gut zehn Jahren, dass vor allem in Hanglagen substantiell mehr gebaut werden kann. Mancherorts so viel mehr, dass sich die erlaubte Nutzung nicht mehr realisieren lässt. Seither stapeln sich die Häuser an den sensiblen Hanglagen.

1



### Ende der klassischen Hotels

Erhebliche Probleme bringen die in den 1960er- und 1970er-Jahren geschaffenen Kur- und Hotelzonen mit sich. Meist ohne definierte Ausnützung und an exponierten Standorten gelegen, eignen sie sich heute nicht mehr, um Kurbetriebe oder klassische Hotelbetriebe rentabel zu betreiben. Im Dornröschenschlaf vor sich her schlummernd, werden sie nun zahlreich von Investoren mit erheblichen Mitteln wachgeküsst. Vordergründig werden Hotel- und Kurbetriebe geplant. Das eigentliche Interesse liegt aber bei der Realisierung von Appartements, die sich – in steuergünstigen Gemeinden gelegen und womöglich mit einem Bootsplatz ausgestattet – im oberen Preissegment absetzen lassen. So entstehen in den Hotelzonen schlicht (Zweit-)Wohnsiedlungen. Auch die Öffnung der Landwirtschaftszone macht sich zusehends bemerkbar: Da ist etwa die Bewilligungspraxis des Kantons Luzern, die den Landwirten den Bau von bis zu Dreifamilienhäusern – Wohnungen für Betriebsleiter und Angestellte plus Stöckli – ermöglicht. Entsprechend werden alte Bauernhäuser durch voluminöse Standardbauten ersetzt und das Bild der Streusiedlungen entscheidend verändert. Hinzu kommen Begehren von Landwirten zur Erweiterung ihres Betriebs mit Nutzungen wie Schlachthöfen oder Bäckereien, die schlicht in Gewerbe- oder Zentrumszonen gehören. Zu erkennen sind auch Versuche, Villen im Landwirtschaftsgebiet zu realisieren. Wenn für einen Hobbywinzerbetrieb ein Betriebsleitergebäude mit 250 Quadratmetern Wohnfläche und einem Schwimmbad anbegehrt werden, liegt der Verdacht nahe, dass es sich nicht um einen betrieblich notwendigen Bau handelt.

### CHARTA FÜR DEN VIERWALDSTÄTTERSEE

Angesichts der Herausforderungen, mit denen der Landschaftsraum Vierwaldstättersee konfrontiert ist, braucht es ein gemeinsames und koordiniertes Vorgehen. Im Sinne eines Jubiläumsgeschenks an die Region Vierwaldstättersee initiierte der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV) zum Anlass seines 25-Jahr-Jubiläums im Jahr 2009 deshalb die Erarbeitung einer «Charta für die gemeinsame Landschaftsentwicklung in der Region Vierwaldstättersee». Der LSVV lud Akteurinnen und Akteure, die zur Gestaltung des Landschaftsraumes Vierwaldstättersee beitragen oder Nutzen davon ziehen, im Rahmen von drei Tagsatzungen zu einem grenzüberschreitenden Dialog über die Landschaftsentwicklung in der Region Vierwaldstättersee ein. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die «Charta für die gemeinsame Landschaftsentwicklung in der Region Vierwaldstättersee», die am 21. Mai 2011 veröffentlicht wird.

**Für Architekten scheint das Hochhaus eine gültige Alternative zum Siedlungswachstum rund um den Vierwaldstättersee zu sein. In verschiedenen Wettbewerbsverfahren mussten Hochhausprojekte beurteilt werden. Eine Auswahl unrealisierter Projekte auf dieser und der folgenden Doppelseite:**

1

**Wettbewerb Neubau Hotel Kulm, Seelisberg, 2006, 2. Preis.**  
Das Neubauprojekt wird wegen eines Besitzerwechsels zurzeit nicht weiterverfolgt. Höingvoney Architekten, Luzern mit Koepfli Partner GmbH, Luzern. Bauherrschaft: Stiftung für das Hauptzentrum des Zeitalters der Erleuchtung. (Bild Höingvoney Architekten)

2

**Studienauftrag «Icon» Hotel Bürgenstock, 2010, 2. Preis.**  
Das Hochhaus entwickelt sich in diesem Vorschlag nach unten. ARGE Lussi+Halter Partner AG/Büro Konstrukt AG, Luzern mit Koepfli Partner GmbH, Luzern. Bauherrschaft: Bürgenstock Hotels AG vertreten durch die QDHP Swiss Management AG, Zug. (Bild Lussi+Halter Partner AG)

3

**Projekt Gesamtplanung Hotel Seeburg Luzern, 2010.**  
Der Projektvorschlag wird im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung Luzern geprüft. Scheitlin Syfrig Architekten, Luzern. Bauherrschaft: Hotel Seeburg, Luzern. (Bild Scheitlin Syfrig Architekten)

4

**Studienauftrag Schlosshotel Hertenstein, Weggis, 2008, 1. Preis (wird nicht ausgeführt).**  
Das Projekt wird nicht weiterverfolgt. Der Investor realisiert sein Schlosshotel nun in Vitznau. Matti Ragaz Hitz Architekten, Liebefeld-Bern mit W+S Landschaftsarchitekten, Solothurn. Bauherrschaft: Schlosshotel Hertenstein AG, Weggis. (Bild Matti Ragaz Hitz Architekten)

2

