

LUZERNS SONNENHANG – EINE ANNÄHERUNG MIT DISTANZ

Verdichtetes Wohnen ist am rechten Seeufer angesagt. Und wer möchte nicht mit Blick auf See und in Fussdistanz zum Zentrum wohnen? Insbesondere die Adligenswilerstrasse scheint heiss begehrt. Hier reihen sich historische Stadtvillen an Baustellen.



1 | Grünflächen erhalten, überbaute Gebiete verdichten. An Luzerns «Goldküste» wird die Stadtentwicklung vorangetrieben.

2 | Architekt Alexander Galliker wohnt antik und baut zeitgenössisch im Quartier.

3 | Beste Wohn- und Geschäftslage: An der Adligenswilerstrasse haben auch einige internationale Unternehmen ihren Sitz.

Es ist ein bisschen ein Sehen und Gesehenwerden. Zumindest aus vornehmer Distanz. Denn ob vom KKL oder Schiff aus: Der Blick gleitet übers Wasser zum Nationalquai und über den Sonnenhang hoch, der durch Bäume gekrönt wird. Über den Promenadenpalästen «National», «Casino», «Palace» thront das «Art Deco Hotel Montana» mit 39 winzigen Balkonen. Ringsum zeigen historische Wohnhäuser ihre besten Seiten. Und damit es nicht zu bilderbuchartig ist, stehen in der «Ortsbildschutzzone» zwei Krane. Auch das ehemalige Versicherungsgericht steckt in einer Bauhülle. Überhaupt sind beim genaueren Hinschauen immer mehr Baustellen auszumachen. Am meisten an der Adligenswilerstrasse zwischen Hofkirche und St.-Anna-Strasse.

Renommierte Architekten

Eine Verkehrswächterin steht stramm über der imposanten Baustelle bei den Häusern 16 bis 20. Wo sich früher grosszügige Gärten erstreckten, bewegen sich

heute Bagger auf verkarrter Erde. Hier werden vier Stadtvillen gebaut. Eine ist für 3,8 Millionen Franken bei 190 Quadratmetern Wohnfläche übrigens noch zu haben. Beim angrenzenden Haus «Am Brunnen» fehlt inzwischen der Brunnen, und die Mieterschaft ist auf Wohnungssuche. Die Hotelfachschule hat für einen Erweiterungsbau ausgesteckt. Ein paar Schritte weiter bewacht ein Securitas-Mann das ehemalige Versicherungsgericht. Keine Neugierigen sollen das Gebäude betreten. Nach Plänen des Basler Architekturbüros Diener & Diener entstehen im historischen Gemäuer Büros der Extraklasse. Bereits für den Erwerb des Hauses soll die Beteiligungsfirma einen Betrag in zweistelliger Millionenhöhe aufgeworfen haben.

Schlitten statt Skifahrer

Gleich nebenan wohnt Ursula Blaesi hinter Bäumen in einem denkmalgeschützten Gebäude im Bauhausstil. Wovon vor allem Architekturinteressierte aus Japan, Frankreich und natürlich

der Schweiz wissen. Das Atelierhaus des Schweizer Architekten Albert Zeyer aus dem Jahr 1938 gilt als Musterbeispiel für Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum bei höchster Lebensqualität.

Nein, nein, nein, sie könne einfach nicht verstehen, was gerade abgehe, sagt die Musikerin mit heller Stimme und staunenden Augen. Seit über 70 Jahren wohne sie hier und noch nie habe sie eine solche Umbauphase erlebt. Als Kind hat Ursula Blaesi noch vom Wohnzimmerfenster aus Skifahrer gezählt, welche die Adligenswilerstrasse hinuntergefahren sind. Inzwischen sind grössere Schlitten unterwegs, was Blaesi allerdings nicht stört. «Ich kann auch den Baulärm ausschalten und mich auf das Vogelgezwitscher aus der Buche oder Linde konzentrieren.» Jetzt sei aber eine Art Fieber ausgedebrochen: 13 Baustellen hat Blaesi beim Morgenspaziergang in der Umgebung gezählt. Sie habe gehört, dass weitere funktionstüchtige Häuser abgerissen werden sollen. «Ich kann schon verstehen, dass man alte Stadtvillen für die nächste Generation fit macht. Es gibt im Quartier auch Bauten, die keine Meisterwerke sind. Jetzt scheint es aber, als ob auf engstem Raum vor allem viel Geld Platz gemacht werden soll. Dabei geht die Seele schon etwas verloren.»



Für Bruno Amberg ist Blaesi Haus ein eigentliches «Kultobjekt». Selber wohnt der Bauunternehmer und Investor in einem 80-jährigen Landhaus der Architekten Möri & Krebs an der Brunnhalde. Kürzlich hat er in dieses ein Eichenparkett von 1850 verlegen lassen, welches er aus einem ausgekernten Haus an der Adligenswilerstrasse vor der Mulde gerettet hat. Seit rund sechs Jahren ist Bruno mit seinem Bruder André als «Gebr. Amberg Generalunternehmung AG» am Sonnenhang aktiv. «In dieser Zeit sind zehn exklusive Immobilien sowie die Residenz «Tertianum Bellerive Luzern» entstanden», sagen Ambergs. Jetzt betrachten die Brüder die Baustelle an der Hitzlisbergstrasse. André Amberg erklärt das Farbkonzept der neuen Stadtvillen, die Daniele Marques entworfen hat. «Die Rot-, Gelb- und Brauntöne der Fassaden korrespondieren mit den Farben der Umgebung», erklärt er. «Demnächst kommt Grün in allen Variationen hinzu: Zwölfjährige Bäume werden von einer Baumschule hierhin gepflanzt.» Um eine parkähnliche Umgebung zu schaffen, hat das Unter-

nehmen über 1 Million Franken budgetiert. Im ähnlichen Stil werden auf dem Grundstück nebenan zwei Häuser mit Loggias und je sechs Wohneinheiten realisiert. Dafür muss eine alte Villa mit riesigem Umschwung weichen. Der Zonenplan der Stadt Luzern hätte eine dichtere Bebauung des Grundstücks zugelassen.

Zur Hälfte gestutzter Garten

Das Nachbarhaus mit der auffälligen Holzverkleidung wird vom Architekten Alexander Galliker bewohnt. Die ehemalige Direktorenvilla zu einer Pension aus dem Jahr 1858 ist vor ein paar Jahren aufwendig restauriert worden. Der «charmanten Laubsägelarchitektur» hat Galliker auf kleinstem Raum einen kontrastreichen, aber in den Proportionen stimmigen Lattenanbau angehängt. Dieser dient auch als Terrasse, immerhin mit Blick auf ein Stück KKL, und wirkt mit all den Pflanzen in den Töpfen wie eine Oase. Im Oktober beginnt für Galliker und seine TAT Management AG die Bauphase von «Belvoir» bei den vormaligen Gärten an der Adligenswilerstrasse. Neben den vier Stadtvillen

von Lischer und Partner Architekten errichtet Galliker zwei niedrige zeitgenössische Kuben: «Über die Proportionen und Formate der Öffnungen nehmen die Neubauelemente Bezug auf die Architektursprache des Altbaus.» Diesem wird zusätzlich ein vorgelegter Solitärbau angehängt. Die Eingliederung der Neubau- teile in die bestehende historische Bausubstanz sei schon eine Herausforderung, ebenso die Erschliessung der Baustelle, sagt Galliker. Wenn alles fertig ist, hat das Grundstück tatsächlich wieder die Hälfte des Gartens zurück, nämlich rund 600 Quadratmeter.

Kühe weiden an bester Lage

Welches ist der schönste Fleck im ganzen Quartier? An allerprächtiger Lage an der Adligenswilerstrasse 34 wohnen Jacqueline und Louis Balthasar. Vor zwei Jahren haben sie ihren eleganten Neubau mit den sorgfältig platzierten Fenstern und Oblichtern bezogen. Für die Architektur zeichnen die Luzerner Andi Scheitlin und Marc Syfrig verantwortlich. Der Nachbar zur Linken: der Fuchs im bewaldeten Tobel. Im Haus zur rechten Seite wohnt Balthasars Bruder und geradeaus grüssen See, Berge und das KKL. Ob die Besucherin gerade lieber Wald-See oder Stadt-See möge, kokettiert Louis Balthasar und führt zur entsprechenden Terrasse. Letztlich habe ein Gast gemeint, hier könnte man ewig sitzen bleiben und einfach nur schauen, sagt Jacqueline Balthasar. Aufziehende Gewitter, Regenbögen, funkelnder See: Der schönste Moment sei, dass er jeden Moment wechsele. Der Preis des Grundstücks? «Da schweigt des Sängers Höflichkeit», lacht Louis Balthasar diskret. «Aber so viel: Es ist so lange teuer, bis man es hat.» Zusätzlichen Raum zum Bauen würde das Grundstück auf der anderen Strassenseite bieten. Dort grasen derzeit sogar Kühe. Seit 20 Jahren existieren Gestaltungspläne. Doch der Besitzer scheint keine Eile zu haben.

Edith Arnold
Freie Journalistin

Grüne Verdichtung
Je dichter gebaut wird, desto wichtiger ist die Gestaltung der Zwischenräume. Auch hier sind Architekten gefragt. Zum Beispiel die Landschaftsarchitekten Appert und Zwahlen aus Cham. Sie gestalten auf der Luzerner Allmend die gesamte Umgebung. An der Hitzlisbergstrasse realisieren sie für das Generalunternehmen «Gebr. Amberg» eine Parkanlage, die zwei Grundstücke mit sechs Luxushäusern verbinden soll.

Quartier spüren

Man müsse bei der Planung ein Sensorium fürs ganze Quartier entwickeln, erklärt Landschaftsarchitekt Erich Zwahlen: «Im Villenquartier bei der Adligenswiler- und der Hitzlisbergstrasse ist fast jedes Haus von einem Garten umgeben, der sich prächtig gegen ausser abgrenzt. Die beiden Amberg-Grundstücke haben zudem den Charakter von Parkanlagen. Diesen wollen wir bei der verdichtenden Bauweise mit einer besonders üppigen Begrünung zurückgeben. Ziergehölze aus der Parkgeschichte werden Spazierrwege und Begegnungszonen säumen. Einige alte Bäume bleiben bestehen und werden mit bis zu zwölfjährigen aus einer Baumschule ergänzt.»