

**Zeitschrift:** Schweizer Ingenieur und Architekt  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 103 (1985)  
**Heft:** 24: Der Neubau des Hauptbahnhofs Luzern

**Artikel:** Kommerzielle Nutzung im Bahnhof Luzern  
**Autor:** Girsberger, Albrecht / Jahn, Rolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-75818>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 16.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Kommerzielle Nutzung im Bahnhof Luzern

Von Albrecht Girsberger, Bern, und Rolf Jahn, Basel

Die Schweizerischen Bundesbahnen besitzen im Bereiche ihrer Bahnhöfe, Stationen und entlang der Schienenstränge zahlreiche Liegenschaften. Flächenmässig sind die SBB einer der grössten Grundeigentümer der Schweiz. In Ergänzung zum angestammten Transportgeschäft widmen sich die SBB deshalb seit jeher intensiv dem Miet- und Pachtgeschäft. Die daraus erzielten jährlichen Einnahmen liegen gegenwärtig bei einer Grössenordnung von 125 Mio. Fr.

In den grossen Zentren liegen die Bahnhöfe an erstklassiger Verkehrs- und Geschäftslage. Um diese Standortgunst kommerziell besser zu nutzen, sind die SBB seit längerer Zeit bestrebt, interes-

sante Projekte zu fördern. Das erste Vorhaben wurde im Rahmen des Neubaus des Bahnhofes Bern verwirklicht. Als weitere Objekte – sie stehen zum Teil kurz vor dem Baubeginn – seien erwähnt: Die Grossüberbauung Zürich HB-Südwest, die Parkhäuser Lausanne und Winterthur. In diesen Fällen treten die SBB nicht als Bauherrin, sondern als Baurechtsgeberin auf.

Für den Neubau des Bahnhofes Luzern lag es nahe, nach einer Lösung zu suchen, die neben einer modernen und kundenfreundlichen Abwicklung des Bahnverkehrs zusätzlich interessante kommerzielle Nutzungen erlaubt. Dies war um so mehr angezeigt, als das Bahnhofgebäude, als Kernstück der

Gesamtüberbauung im Luzerner Bahnhofgebiet, einen angemessenen Baukubus aufweisen sollte.

Gemeinsam mit der Bahnhof Luzern Immobilien AG (BLI) verwirklichen die Schweizerischen Bundesbahnen gegenwärtig dieses anspruchsvolle Vorhaben, welches folgende kommerzielle Nutzungen vorsieht (siehe auch «Vertragswerke mit Werkeigentümern und Baupartnern»):

- *Ladenstrasse* mit Cafeteria und Schnellimbisseecke im tiefliegenden Fussgängergeschoss (öffentlicher Personendurchgang).
- *Hochbau über der Bahnhof-Vorhalle*, der im untersten Geschoss die Bahnhofbuffetbetriebe mit Konferenzräumen umfassen wird, in einem Zwischengeschoss Küche, Lager und Personalaufenthaltsräume neben den für die Haustechnik notwendigen Räume enthält, sowie zwei Etagen für Büros und Praxen und ein Attikageschoss für Wohnungen oder Büros vorsieht.

Die BLI hat sich gegenüber den SBB verpflichtet, diese zur Verfügung stehenden kommerziellen Nutzungsflächen zu eigenen Lasten zu erstellen. Sie rechnet mit einem Investitionsbetrag von rund 80 Mio. Fr. Verschiedene Untersuchungen über Bedarf und Erfolgsaussicht der kommerziell nutzbaren Flächen haben die BLI seinerzeit bewogen, den SBB eine Offerte zu unterbreiten, die in eingeweihten Kreisen bereits heute als «Luzerner Modell» angesprochen wird und die davon ausgeht, dass die SBB vom ersten Betriebsjahr an einen vertraglich festgelegten Baurechtszins erhalten werden. Zusätzlich ist den SBB eine massgebende Beteiligung am Ertrag aus der Nutzung der kommerziellen Flächen zugesichert.

Bild 1. Aushubarbeiten für Untergeschoss bei Deckelbauweise



Adressen der Verfasser: Dr. rer. pol. A. Girsberger, Unterabt. Chef Finanzwesen, Abt. Finanzen + Controlling, Generaldirektion SBB, 3030 Bern, und Dr. oec. R. Jahn, Direktor, Suiselectra/Finanz. VR-Delegierter BLI, Malzgasse 30, 4052 Basel.