

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 78 (2003)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Ein massgeschneidertes Quartier  
**Autor:** Fischer, Herbert  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107190>

### **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:** 29.03.2025

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

So präsentieren sich die Innenhöfe zwischen den einzelnen Häusern, die individuelle Gartengestaltungen erhalten sollen.

Luzern erhält an hochwertiger Lage die Grossüberbauung Tribtschenstadt



## Ein massgeschneidertes Quartier

In nächster Nähe von Zentrum und See wächst in Luzern die Tribtschenstadt. Das sind 53 220 Quadratmeter dringend benötigter Raum für Miet- und Eigentumswohnungen, Ateliers, Läden, Büros und Praxen. Auch die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern (ABL) trägt zu einem lebendigen neuen Stadtquartier bei, das breiten Bevölkerungskreisen Wohnraum bietet.

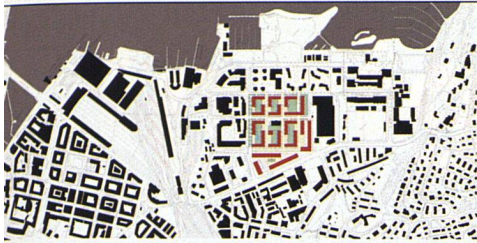
**VON HERBERT FISCHER** ■ Ein grosser Teil des Tribtschenquartiers in Luzern war während Jahrzehnten «eine klassische Industriebrache», wie sich Stadtarchitekt Jean-Pierre Deville ausdrückt, «ein Stadtentwicklungsgebiet: hervorragend gelegen, aber aus heutiger Sicht eigentlich falsch genutzt». Dutzende kleiner Betriebe bildeten eine zwar sympathische Mischung gewerblicher Berufe. Die Lage jedoch hätte Nutzungen im Interesse breiterer Kreise verdient. Spätestens als sich Ende der Achtzigerjahre abzeichnete, dass der flächenintensive Werkhof der Stadt Luzern an einen anderen Standort umziehen wird, war die Stunde jener Vordenker gekommen, die schon zuvor immer wieder den Wert dieses Gebiets gepriesen und dafür weitsichtige Lösungen vorgeschlagen hatten.

**STADT ALS TREIBENDE KRAFT.** Zu diesen Visionären gehörte auch die Stadt Luzern, insbesondere deren damaliger Baudirektor, SP-Stadtrat Werner Schnieper. Er war damals

schon Vorstandsmitglied der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL), nach seinem Rücktritt aus der Stadtregierung übernahm er auch deren Präsidium. Die ABL ihrerseits hatte sich innerhalb der Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum – einem Zusammenschluss der meisten Stadtluzerner Wohnbaugenossenschaften – von allem Anfang an für die Tribtschenstadt eingesetzt. Ihr Ziel: Ein Teil des frei werdenden und besonders begehrten Werkhofareals im Tribtschengebiet sollte dem gemeinnützigen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Werner Schnieper sagt heute im Rückblick: «Diese Genossenschaften waren der bestimmten Auffassung, aus sozialpolitischen Gründen dürfe diese grosse, zentrumsnahe Fläche im Besitz der Stadt nicht allein kom-

merziellen Interessen und institutionellen Anlegern überlassen werden. Sie hofften sehr, dass sich dereinst auch die ABL an der Überbauung beteiligen könne.»

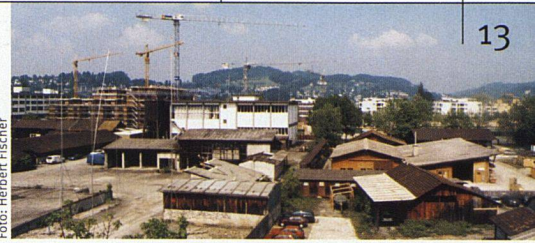
**POLITISCH KORREKTE MISCHUNG.** In den Worten des Luzerner Stadtarchitekten Jean-Pierre Deville schwingt Stolz mit, wenn er sich an die ungewöhnliche Entstehungsgeschichte der Tribtschenstadt erinnert: «Hier wurde nicht einfach ein Wettbewerb ausgeschrieben, um nachher für die Realisierung Investoren zu suchen. Es war genau umgekehrt: Zuerst suchte man Investoren, die bereit waren, sich zusammen mit der Stadt an der Entwicklung dieses Gebietes zu beteiligen. Ich kenne bisher kein Beispiel mit vergleichbarem Vorgehen. Besonders schön daran ist, dass alle fünf Partner noch immer dabei sind.»



Die Tribschenschstadt entsteht an verkehrstechnisch günstiger Lage, nahe des Stadtzentrums und des Luzerner Seebeckens mit seinem beliebten Seepark Alpenquai.



Diesem markanten Bau an der Landenbergstrasse muss das heutige Jugendhaus Wärchhof weichen, für das jedoch ein neuer Standort in der Nähe gefunden werden konnte.



Links im Bild ist eines der beiden Baufelder zu sehen, deren Projekte bereits aufgerichtet sind. Rechts stehen Gewerbebetriebe, wie sie das Gebiet der künftigen Tribschenschstadt seit Jahrzehnten geprägt haben.

So entstand laut dem Stadtarchitekten «eine politisch korrekte Mischung sowohl aus institutionellen Anlegern wie auch aus dem sozialen Wohnungsbau». Es sind dies: die Suva (mit 74 Mietwohnungen und drei Ateliers), Anliker/Verima Emmenbrücke (mit 72 Eigentumswohnungen und vier Ateliers), die CSS (mit Büros, Praxen, Läden und Gewerberäumen sowie 30 Mietwohnungen), die Alfred Müller AG Baar (mit 46 Eigentumswohnungen und drei Ateliers) sowie die ABL (mit 85 Mietwohnungen, zwei Wohnungen mit 12 Pflegeplätzen und sechs Ateliers).

**NEUE KREISE ANSPRECHEN.** Die Allgemeine Baugenossenschaft Luzern will laut ihrem Präsidenten wachsen, um ihren Wohnungsbestand zu verjüngen. Denn rund die Hälfte der ABL-Wohnungen sind vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden und vermögen bezüglich Ausstattung, Grundriss und Wohnfläche den Ansprüchen vieler jüngerer Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler nicht mehr zu genügen. Werner Schnieper: «Der verbesserte Wohnungsmix wird sich positiv auf die wirtschaftliche Situation der ABL auswirken. Es sollen damit auch neue Bevölkerungskreise angesprochen und zusätzliche Mitglieder gewonnen werden.» Dass dies gelingt, zeichnet sich bereits ab. Schliesslich bietet sich auf dem Werkhofareal letztmals die Gelegenheit, um mitten in der Stadt eine grössere Anzahl von Wohnungen bauen zu können.

Die geplante ABL-Überbauung integriert sich ins Gesamtkonzept von Tribschenschstadt, das aus einem mehrstufigen Architekturwettbewerb hervorgegangen ist und auf das die Investoren durch den Bebauungsplan verpflichtet wurden. Die 85 ABL-Wohnungen entsprechen zwar heutigen Wohnbedürfnissen, sind jedoch keine Luxuswohnungen. Ebenfalls geplant sind zwei Pflegewohnungen, sechs Ateliers und eine Autoeinstellhalle mit 82 Plätzen. Laut Schnieper bieten «die vorteilhafte Lage in Fussgängerdistanz zum Bahnhof und in Seenähe, die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, das durchdachte, kompakte Bebauungskonzept mit grosszügigen Grünräumen, die ökologische Aspekte berücksichtigende Bauweise und die hohe Ausnützung (AZ: 2,45) Gewähr, dass die Wohnungen von Anfang an gut und

kostendeckend vermietet werden können». Der ABL-Präsident unterstreicht auch «den fairen Baurechtsvertrag mit der Stadt Luzern». – Im Rahmen einer in diesen Tagen durchgeführten Urabstimmung haben die ABL-Mitglieder im Übrigen Gelegenheit, über diese wichtige Investition mitzuentcheiden.

#### DURCHMISCHUNG DES QUARTIERS WICHTIG.

Familien mit Kindern werden sich für Tribschenschstadt besonders interessieren. Denn die Wohnungsmieten der Suva unterscheiden sich preislich kaum von jenen der ABL. In beiden Fällen sind die Mieten für diese Neubauwohnungen «zwar recht moderat, aber trotzdem nicht auf Personen mit bescheidenen Einkommen zugeschnitten», wie Werner Schnieper sagt. Denn auch eine gemeinnützige Baugenossenschaft erhalte die Dienstleistungen der Bauhandwerker nicht zu vorteilhafteren Preisen als andere Investoren. Für Mieterinnen und Mieter, die auf eine günstige Miete angewiesen sind, bietet die ABL in verschiedenen Quartieren der Stadt Luzern «schon heute ein breites Spektrum von Wohnungen an», versichert deren Präsident.

Gefragt, warum die ABL auch Ateliers und Pflegeplätze bereitstelle, antwortet Schnieper: «Es geht primär um eine gute Durchmischung des neuen Quartiers. Dafür will die ABL ebenfalls einen Beitrag leisten. Die Ateliers ermöglichen die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Es sind vielfältige Nutzungen denkbar: Kunsthandwerk, Architekturbüro, Arztpraxis, Physiotherapiepraxis usw. Speziellen Ausbauwünschen der Interessenten kann Rechnung getragen werden. Auch die Einrichtung einer Spielgruppe oder eines Kindergartens, die es in diesem Quartier ja ebenfalls wird geben müssen, ist denkbar.»

Die beiden Pflegewohnungen mit je zwölf Plätzen werden auf Wunsch der Sozialdirektion der Stadt Luzern eingerichtet und von ihr langfristig gemietet. Es geht darum, im Gebiet Tribschensch/Langensand, wo es kein Pflegeheim gibt, mit dezentral angeordneten Pflegewohnungen die pflegebedürftigen Menschen wenn immer möglich im angestammten Quartier betreuen zu können. Dazu bietet «die ABL aus ihrem sozialpolitischen Verständnis heraus gerne Hand», so Werner Schnieper.

**2007 BEZUGSBEREIT.** Das Baufeld der ABL umfasst insgesamt 5345 m<sup>2</sup>. Darauf kommen zwei viergeschossige und zwei sechsgeschossige Hochbauten für die 85 Wohnungen zu stehen; davon sind 55 Wohnungen mit 4,5 und mehr Zimmern, 24 Wohnungen mit 3,5 Zimmern und sechs Wohnungen mit 2,5 Zimmern. Verläuft die Überbauung der Tribschenschstadt weiter nach Plan, so wird die ABL ihre Häuser im Jahre 2007 – als letzte der fünf Tribschenschstadt-Partner – beziehen lassen können. Bereits auf zwei der fünf Tribschenschstadt-Baufeldern stehen Rohbauten, die Objekte auf zwei weiteren werden demnächst genehmigt. (Weitere Informationen: [www.tribschenschstadt.ch](http://www.tribschenschstadt.ch))

#### Höfe, Plätze und Alleen

Die Tribschenschstadt-Architektengemeinschaft (Peter Baumann, Höing/Voney, GMT-Architekten, Pfister + Partner und Robert Gissinger, Luzern) versteht ihr Projekt als «Wohn- und Arbeitsgebiet in einer urbanen Umgebung». Entstehen soll «ein städtisches Quartier», strukturiert durch Baumalleen und einen gemeinsamen Platz. Die Gebäude auf den einzelnen Baufeldern kombinieren die Vorzüge der Hofbebauung mit jenen von offenen Zeilenbauten:

- Höfe mit grosszügigen Öffnungen erlauben gleichzeitig Privatheit nach innen und Öffentlichkeit nach aussen.
- Baumreihen und -gruppen begrünen Strassen und Plätze.
- Die Innenhöfe erhalten eine individuelle Gartengestaltung.
- Die Gebäude zeigen sich zu den Gassen hin mural mit komponierten Einzelöffnungen und Loggias.
- Zu den Höfen ändert sich das Bild: durchgehende Balkone und raumhohe Verglasungen öffnen die Wohnungen zum Aussenraum.
- Alle Wohnungen des Quartiers sind auf der ganzen Breite der Bauten angeordnet, mit Zimmern zur Strasse und zum Innenhof. So können die Bewohner an zwei verschiedenartigen Aussenräumen teilhaben.