

Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 106 (2011)
Heft: 1

Artikel: Siedlungsdruck am Vierwaldstättersee : Immobilienboom an begehrter Lage = Les rives du lac des Quatre-Cantons sous la pression des constructions : boom immobilier sur des terrains très convoités

Autor: Steiger, Urs
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-176367>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 17.04.2026

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

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 Knonaueramt 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 substanziell 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 Ausnutzung 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)

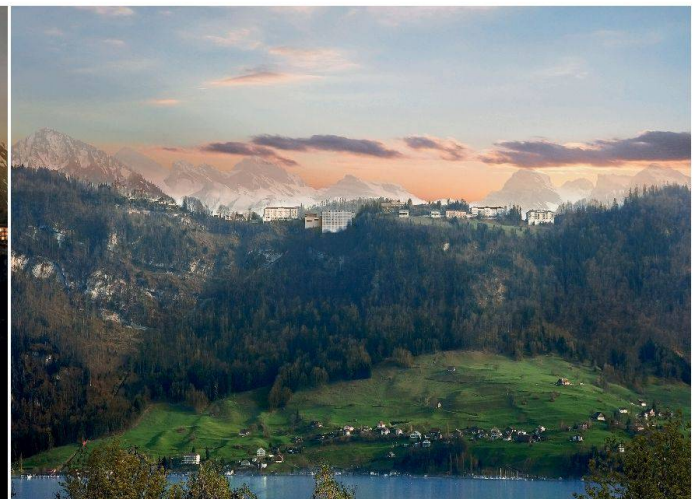
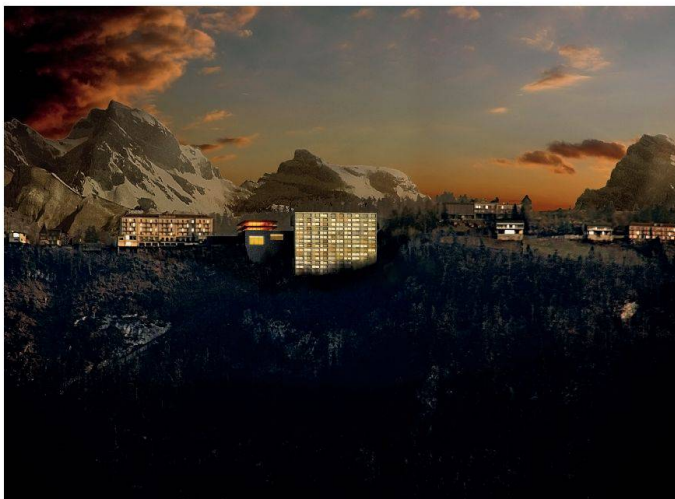
3

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, Liebfeld-Bern mit W+S Landschaftsarchitekten, Solothurn. Bauherrschaft: Schlosshotel Hertenstein AG, Weggis.
(Bild Matti Ragaz Hitz Architekten)

2



Boom immobilier sur des terrains très convoités

Les rives du lac des Quatre-Cantons sous la pression des constructions

Les paysages féeriques du lac des Quatre-Cantons sont célèbres dans le monde entier depuis plus de 200 ans. Jusqu'au début des années 50, les bords du lac des Quatre-Cantons ont attiré des célébrités venues d'Europe et du nouveau monde. Après trois décennies de développement plutôt tranquille, la Suisse centrale fait face à un boom immobilier d'une frénésie débordante.

Urs Steiger,
journaliste scientifique, Lucerne

En Suisse, une vue dégagée sur le lac est l'un des facteurs qui fait grimper la valeur d'un bien immobilier. Les terrains longeant les rives et les pentes qui surplombent le lac des Quatre-Cantons sont donc très convoités. Un premier boom de la construction y a été observé dans les années 60. Dans ce site inscrit à l'inventaire IFP, les communes riveraines avaient délimité des zones à bâtir surdimensionnées, et en 1972, l'Arrêté fédéral urgent en matière d'aménagement du territoire parvint à freiner la construction. Les terrains en bordure du lac furent frappés d'une interdiction de construire jusqu'à l'établissement d'un plan d'affectation tenant compte du plan de protection du lac des Quatre-Cantons. La crise économique des années 70 apaisa le marché, et durant les 25 années qui suivirent, un ralentissement de la construction s'est fait sentir.

Concurrence fiscale et autoroute

De nouveaux arrivants, principalement en provenance d'Allemagne, ont découvert les charmes

de la «Riviera», au pied sud du Rigi, pour y construire des résidences secondaires et des maisons de retraite. La concurrence fiscale entre les cantons ainsi que l'ouverture d'un accès à l'A4 par le Knonaueramt ont par ailleurs renforcé l'attractivité de la région du lac des Quatre-Cantons. Le boom immobilier observé en Suisse depuis près de dix ans n'a donc pas épargné les bords du lac des Quatre-Cantons. La pression grandissante exercée par les constructions met en évidence les lacunes de l'aménagement du territoire, mais aussi les modifications discutables du droit de l'aménagement du territoire et des constructions. Dans le canton de Lucerne, par exemple, une modification de la méthode de calcul des indices d'utilisation du sol permet depuis une dizaine d'années de construire bien davantage qu'auparavant sur les pentes panoramiques du lac. En plusieurs endroits, il est impossible de construire autant que le permet le calcul de l'indice d'utilisation. Les constructions s'étaient désormais sur des pentes sensibles.

3



Fin des hôtels classiques

Les zones réservées aux établissements hôteliers et thermaux, créées dans les années 60 et 70, posent des problèmes considérables: souvent sans indice d'utilisation précis et bien exposées, elles ne se prêtent plus aujourd'hui à une exploitation hôtelière ou thermale classique qui soit rentable. Utilisant d'énormes moyens, des investisseurs tirent ces «princesses au bois dormant» de leur profond sommeil. Ils commencent toujours par lancer des projets hôteliers ou de cure. Ce qui les intéresse vraiment, c'est toutefois la réalisation d'appartements qui peuvent se négocier dans les segments de prix les plus élevés – dans des communes de fiscalité favorable et, dans la mesure du possible, pourvues de places d'amarrage. Ces zones hôtelières servent finalement à la réalisation de lotissements de résidences (secondaires).

L'ouverture de la zone agricole est de plus en plus manifeste: selon sa pratique, le canton de Lucerne autorise en zone agricole la construction de maisons permettant de loger jusqu'à trois familles. Les vieilles fermes sont remplacées par des constructions standards volumineuses, et la physionomie de l'habitat dispersé est profondément modifiée. Il faut ajouter le souhait des agriculteurs d'agrandir leur exploitation par de nouvelles affectations telles que des abattoirs ou des boulangeries, qui ont en principe leur place en zone commerciale ou dans des zones d'activités centrales. On observe également quelques tentatives d'implantation de villas en zone agricole. Il est par exemple difficile de croire qu'un bâtiment d'habitation de 250m² de surface de plancher avec piscine soit nécessaire à la pratique de la viticulture à titre de hobby.

CHARTRE DU LAC DES QUATRE-CANTONS

Les problèmes qui touchent le paysage du lac des Quatre-Cantons nécessitent la mise en place d'une action commune concertée. En guise de cadeau à la région du lac des Quatre-Cantons, l'Association de protection du paysage du lac des Quatre-Cantons (LSVV) a décidé, à l'occasion de son 25^e anniversaire, de se lancer dans l'élaboration d'une «Charte pour le développement concerté du paysage de la région du lac des Quatre-Cantons». La LSVV a invité les acteurs concernés à participer à l'élaboration d'un projet de protection et de développement de l'espace paysager du lac des Quatre-Cantons lors de trois journées de travail placées sous le signe du dialogue intercommunal pour le développement du paysage dans la région du lac des Quatre-Cantons. Les résultats ont servi de base aux travaux de rédaction de la «Charte pour un développement paysager concerté de la région du lac des Quatre-Cantons» qui sera rendue publique le 21 mai 2011.

Les tours et les gratte-ciel semblent constituer, aux yeux des architectes, une réponse appropriée à la problématique de l'expansion des constructions sur les bords du lac des Quatre-Cantons. Des projets de gratte-ciel ont dû être examinés par les jurys de plusieurs concours d'architecture. Sélection de projets non réalisés sur cette page et les deux pages précédentes:

- 1
Concours pour la construction de l'Hôtel Kulm, Seelisberg, 2006, 2^e prix.
Pour l'instant, ce projet est en veilleuse en raison d'un changement de propriétaire. Höingvoney architectes, Lucerne, avec Koepfli Partner GmbH, Lucerne. Maître de l'ouvrage: Stiftung für das Hauptzentrum des Zeitalters der Erleuchtung.
(photo Höingvoney architectes)
- 2
Mandat d'étude «Icon», Hôtel Bürgenstock, 2010, 2^e prix.
ARGE Lussi+Halter Partner AG/Büro Konstrukt AG, Lucerne, avec Koepfli Partner GmbH, Lucerne. Maître de l'ouvrage: Bürgenstock hôtels AG représentée par QDHP Swiss Management AG, Zoug.
(photo Lussi+Halter Partner AG)
- 3
Projet d'ensemble, Hôtel Seeburg Lucerne, 2010.
Ce projet est examiné dans le cadre de la révision du plan de zones et des constructions de Lucerne. Scheitlin Syfrig architectes, Lucerne. Maître de l'ouvrage: Hôtel Seeburg, Lucerne.
(photo Scheitlin Syfrig architectes)
- 4
Mandat d'étude Schlosshotel Hertenstein, Weggis, 2008, 1^{er} prix (ne sera pas réalisé).
Ce projet est abandonné. L'investisseur réalise maintenant un hôtel à Vitznau. Matti Ragaz Hitz architectes, Liebefeld-Berne, avec W+S architectes-paysagistes, Soleure. Maître de l'ouvrage: Schlosshotel Hertenstein AG, Weggis.
(photo Matti Ragaz Hitz architectes)

4

