

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

**Herausgeber:** Hochparterre

**Band:** 26 (2013)

**Heft:** 8

**Artikel:** Unterirdische Grösse

**Autor:** Höning, Roderick

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-392381>

### 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:** 18.02.2026

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



Die Wohn- und Schlafgeschosse sind jeweils versetzt: oben eine weite Wohnhalle, unten eine Schlafzimmerschicht an der Fassade, dahinter Bäder, Ankleide, Homeoffice, Waschküche und Abstellraum.

# Unterirdische Grösse

**Sechs Mal sind Lischer Partner bei der Stadt angetreten, bis sie im Luzerner Nobelhang vier Villen vergraben konnten. Ein schlechter Anfang für ein Projekt ohne gutes Ende.**

Text:  
Roderick Höning  
Foto:  
Roger Frei

Daniel Lischer ist froh und stolz, dass er heute mit Blick auf den Vierwaldstättersee und den Pilatus frühstücken kann. Der Architekt bewohnt mit seiner Familie seit letztem Jahr eine der vier neuen «Stadtvillen», die sein Büro an Luzerns bester Wohnlage bauen konnte: im Südhang oberhalb des rechten Seeufers. Bis es so weit kam, durchliefen Architekt und Projekt eine lange Leidensgeschichte. Sie führte dazu, dass Lischer sein eigener Bauherr wurde und an bester Aussichtslage mehr als die Hälfte der exklusiven Wohnfläche in den Hang vergrub. Doch von vorne: Lischers Büro bekam den Auftrag, eine spätklassizistische

Stadtvilla aus dem Jahr 1868 zu sanieren und umzubauen. So wurde Lischer auf das Restgrundstück unterhalb des exklusiven Bürgerhauses aufmerksam, das teilweise seinen Auftraggebern gehörte. 2006 machte sein Büro einen ersten Entwurf für eine Überbauung im verwilderten Vorgarten der Villa und des Nachbarhauses. Vier Jahre, etliche Entwürfe und sechs Stadtbaukommissions-Sitzungen später bekamen die Architekten endlich eine Genehmigung. 2011 war Baubeginn.

## Maximale Bauhöhe: 3,6 Meter

Das Grundstück bietet einige bauliche Hürden, eine davon ist die fehlende Erschliessung: Es war zwar vorgesehen, die ursprünglich zwei Parzellen durch eine parallel zum Hang verlaufende Strasse zu erschliessen, es kam



Luxusredukt: Rund die Hälfte der Wohnräume liegt unterirdisch, an die Oberfläche treten die vier Stadtviillen als weisse Schachteln.

aber nie dazu – mit ein Grund für den Dornröschenschlaf des Baugrunds. So lag die Parzelle als unerschlossene Insel im städtebaulich sensiblen Millionenhügel jahrelang brach. Der ganze Hang liegt zudem in einer Ortsbildschutzzone. Grundvoraussetzung für den städtebaulichen Murks war aber vor allem eine Dienstbarkeit, die auf dem teuren Grundstück lastete: Neue Bauten dürfen nur maximal 3,6 Meter aus dem Boden ragen – mit diesem Servitut schützen die Nachbarn schon vor Jahrzehnten ihren Blick auf See und Bergpanorama und damit den Wert ihrer eigenen Immobilie. Eine solche privatrechtliche Dienstbarkeit, wie es in der Schweiz zahllose gibt, ist rechtlich kaum anfechtbar. Und weil das Grundstück so wertvoll ist, lohnt es sich für die Eigentümer zu streiten. Ein Veto der Stadtbaukommission zugunsten einer ortsspezifischeren städtebaulichen Lösung wäre wohl aussichtslos gewesen. So weit, so kompliziert.

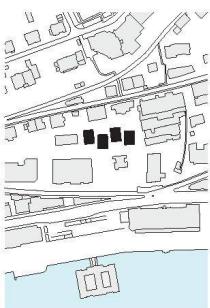
Ideale Lage also für einen netten, eingeschossigen Bungalow in der Art der Case Study Houses aus den Fünfzigerjahren in Los Angeles, könnte man meinen. Doch ist das Land an dieser Lage viel zu teuer, als dass es sich jemand leisten würde, nicht die maximale Ausnutzung zu erzielen beziehungsweise den maximalen Profit herauszuholen. So auch in diesem Fall. Nachdem Lischer keinen Generalunternehmer finden konnte, der das Projekt mit ihm stemmen wollte, beschloss er, sein eigener Bauherr zu werden und die Finanzierung selbst in die Hand zu nehmen. Er glaubte ans Projekt und an den Wert des Seeblicks, der in Luzern den Preis einer Immobilie schnell einmal um eine halbe bis ganze Million Franken steigern kann. Trotz Aussicht auf hohe Verkaufspreise gingen die Architekten ein erhebliches unternehmerisches Risiko ein. Um es in

Grenzen zu halten, mussten sie anständig Flächen produzieren, die dann – wegen der Dienstbarkeit – zu einem grossen Teil wieder in der Erde vergraben werden mussten. Rund die Hälfte der 225 Quadratmeter Wohnfläche einer Villa liegt unter der Erde. An die Oberfläche tritt sozusagen nur die Spitze des Eisbergs. Unterirdisch liegen grosszügige Ankleiden, weite Bäder, aufgereihte Garderoben, dunkle Homeoffices, Waschküchen und Abstellräume sowie eine mehr als fünfhundert Quadratmeter grosse, zweigeschossige Garage, die von den Nachbarn und ehemaligen Grundstückbesitzern mitbenutzt wird. Kurz: Die Villen sind weniger Wohnpalast, als vielmehr Luxusredukt.

**Stadtviillen, 2012**  
Adligenswilerstrasse 18–20, Luzern  
Architektur: Lischer Partner Architekten Planer, Luzern  
Bauherrschaft: Lischer Partner, Luzern  
Auftragsart: Direktauftrag Landschaftsarchitektur: Hüsler + Hess, Luzern  
Bauingenieur: Schubiger, Luzern  
Anlagekosten: Fr. 12,1 Mio.  
Baukosten Villen: Fr. 7,4 Mio.

#### Mehr als die Hälfte der Wohnfläche unterirdisch

Der Eisberg ragt in Form von vier aus weissem Jurakalk gemauerten, scharf geschnittenen Steinblöcken an die Oberfläche. Das Mauerwerk verströmt mediterranen Charme, die konstruktiven Details sind von einer beeindruckenden Präzision – Schweizer Wertarbeit. Die Volumen brechen aber die städtebaulichen Regeln des Quartiers nicht nur durch ihren Sondertyp und ihre Geometrie, sondern stechen auch durch die helle Farbe und das edle Material aus der Baumasse heraus. Beim Blick von der anderen Seeseite her fällt die Überbauung als vier weisse Rechtecke mit schwarzen Ausstanzungen aus dem Rahmen. Die vier identischen Baukörper folgen mit einem schrägen Dach der Hangneigung. Sie scheinen regellos in den Hang gewürfelt. Der Architekt spricht denn auch von «erratischen Blöcken im Vorgarten der Villen». Man könnte auch von einer städtebaulichen Kapitulation sprechen – die Baukörper schwimmen orientierungslos im Hang und finden nirgends Halt. Klar, wer die Regeln →



Städtebauliche Kapitulation? «Erratische Blöcke im Vorgarten der Villen», schreibt der Architekt zu seinem Projekt.

→ der Ausrichtung sucht, kann sie finden. Sie scheinen aber beliebig: Zwei Bauten sind auf eine seeseitige Nebenstrasse ausgerichtet, die anderen beiden Villen orientieren sich am unscheinbaren westlichen Nachbarn. Jeweils zwei Baukörper sind in der Höhe und Tiefe versetzt, so «wird trotz der grossen Nähe zueinander eine hohe Privatheit» geschaffen, so der Architekt.

#### Scheuklappen-Seeblick

Weil die Bewohner nicht nur Fläche, sondern auch Licht brauchen, sind grosse Öffnungen aus der Oberseite der Volumen herausgeschnitten: die Terrassen. Die Stirnseite zum See ist ebenfalls offen, dahinter liegen, etwas zurückversetzt, drei vollverglaste Schlafzimmer. Weil die Nachbarn zwar eine eigene Villa haben, diese aber nur wenige Meter entfernt liegt, muss die Architektur den Ausblick tunnelartig zwischen den Häusern durch auf den See lenken und mit gemauerten «Scheuklappen» links und rechts vor Einblicken schützen. So kann der Blick im Inneren nicht frei wandern, sondern muss dem vom Architekten vorgezeichneten Weg folgen. Kleine, präzis gesetzte Ausgucke nach links, rechts oder oben hätten dem Wohngefühl gut getan, aber dem strengen Konzept keinen Abbruch. Auf der oberen Ebene schaufelt ein über die ganze Breite laufendes Oberlicht Tageslicht in den hinteren Teil der Wohnetage, wo Küche und Garderobe liegen. Das schräge Dach und der Oberlichtkamin verleihen der weiss getünchten Wohnhalle eine zeltartige, grosszügige Atmosphäre. Räumlich ist sie aber – bis aufs gefaltete Dach – wenig komplex. Das Auge hat sich schnell sattgesehen.

Hinter dem seitlichen Eingang und unter einem Extra-Oberlicht führt eine einläufige Treppe entlang der Fassade ins darunterliegende Schlafgeschoss. Es ist in drei

ähnlich grosse Zonen unterteilt. Die erste besteht aus den drei identischen Zimmern, die entlang der Stirnseite aufgereiht sind. Auch da wird nicht differenziert: Der Blick und seine Führung sind für alle gleich. Hinter der Zimmerschicht liegt ein weiter Gang, der sie von der mittigen Bäderschicht trennt. Hinter der Bäderschicht, tief im Hang, liegen noch Fernseh- oder Bürocke, Waschküche, Ankleide und andere Nebenräume. Mit drei Drehtüren statt einer festen Wand im Elternschlafzimmer versucht der Architekt eine fliessende Schlaf- und Badelandschaft zu formen und noch etwas Licht in die Tiefe zu leiten. Ein schönes Detail, denn allzu viel Licht braucht ein intimes Boudoir mit frei stehender Badewanne tatsächlich nicht – da dürfen sich Licht und Dunkel durchaus die Waage halten. Trotzdem bleibt im Untergeschoss das Verhältnis von rund einem Drittel natürlich belichteter Haupt- zu zwei Dritteln Nebenräumen ohne Tageslicht schlecht – man würde es sich umgekehrt wünschen.

#### Unbefriedigender Kompromiss

Die Überbauung ist das Resultat eines grossen Kompromisses auf allen Seiten. Das Ergebnis ist für alle Parteien unbefriedigend: Für die Stadtbaukommission beziehungsweise für die Stadt, die sich an dieser Stelle eine selbstverständlichere städtebauliche Lösung gewünscht hätte, etwa zwei bis drei mehrgeschossige Häuser. Diese hat das Servitut aber erfolgreich verhindert. Unbefriedigend ist das Projekt auch für die Architekten, die die Herausforderungen des Grundstücks annahmen, dafür aber einen zu grossen Teil der Wohnräume in den Hang vergraben mussten. Und unbefriedigend schliesslich auch für die Käufer der Villen, die den Seeblick mit zu vielen wenig attraktiven Räumen bezahlt haben. ●

## Klare Linie, filigran, bequem – was wollen Sie mehr?»

Hans Randegger, Partner

Gräub Office ist Ihr Partner für die Konzipierung, Planung und Einrichtung von Büros, die mehr sein dürfen als bloßer Arbeitsraum.

Die Serie Saari von Arper ist ein schönes Beispiel für diesen Anspruch. [www.arper.com](http://www.arper.com)

**arper**

**GRÄUB OFFICE**  
Planen, Einrichten. [www.gräuboffice.ch](http://www.gräuboffice.ch)

