

# Kommerzielle Nutzung im Bahnhof Luzern

Autor(en): **Girsberger, Albrecht / Jahn, Rolf**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizer Ingenieur und Architekt**

Band (Jahr): **103 (1985)**

Heft 24: **Der Neubau des Hauptbahnhofs Luzern**

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-75818>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# 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.