

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 68 (1993)

**Heft:** 5

**Artikel:** Überbauung "Hügelweg" der Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern 1990-1992

**Autor:** Scheuner, Bruno

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-106004>

#### 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:** 22.01.2026

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

# ÜBERBAUUNG «HÜGELWEG»

## DER EISENBAHNER-BAUGENOSSENSCHAFT LUZERN 1990 – 1992

BRUNO SCHEUNER, DIPLOM. ARCHITEKT BSA/SIA

**GESCHICHTE UND BEDEUTUNG DER EBG**  
Die Dorfsiedlung Geissenstein ist in verschiedener Hinsicht von besonderer Bedeutung. Einerseits durch die bauliche Entwicklung von 1912 bis heute, gekennzeichnet durch drei hauptsächliche Bauphasen (mit «lesbarem» jeweiligem Zeitgeist). Andererseits als lebendige Dorfschaft mit eigenen «politischen» Gremien (Genossenschaftsmeister, Verwaltung, Aufsichtsbehörde) und aktivem Vereinsleben (Sportclub, Kegelclub, Frauengruppe, Wypuure usw.)

Die Genossenschaftssiedlungen der Eisenbahner in Luzern und St. Gallen waren die ersten komplexen Bebauungen auf genossenschaftlicher Basis in der Schweiz. Zwar hatten sich bereits ab 1854 in Basel gemeinnützige Gesellschaften des Wohnungsbau für Arbeiter angenommen, jedoch verfielen die wenigen damals erstellten Wohnungen zum grossen Teil bald der Spekulation, da dieselben nach der Erstellung in Eigentum übergingen. In Bern, Zürich und Winterthur wurden gegen Ende des 19. Jahrhunderts ebenfalls Bauver-

te am 18. Mai 1910, in einer Zeit allgemeiner Wohnungsnot. Das Personal der SBB schuf ein Jahr zuvor die Voraussetzungen, indem an einer allgemeinen Versammlung in Zürich der Zusammenschluss in Genossenschaften zur Lösung der Wohnungsprobleme empfohlen wurde. Von den Verbänden und den SBB wurden weitgehende Finanzierungsbeihilfen zugesichert.

Bereits per 1. Juli 1910 konnte die Liegenschaft Ober-Geissenstein vom englischen Konsul Williams, am südlichen Strand von Luzern gelegen, im Umfang von rund 83 000 m<sup>2</sup> Land plus 19 000 m<sup>2</sup> Wald zum Preis von 175 000 Franken, samt einem bestehenden Biedermeier-Herrenhaus und zugehörigem Bauernhaus mit Scheune, erworben werden. Nach Abzug von Wald und Gebäulichkeiten betrug der Preis für das Bauterrain Fr. 1.50 per Quadratmeter.

**WETTBEWERB 1910 UND ENTWICKLUNG BIS IN DIE SECHZIGER JAHRE** Umgehend wurde ein Wettbewerb veranstaltet, um einen idealen Bebauungsplan zu erhalten. Für das Preisgericht konnten namhafte Kapazitäten, wie der noch in Karlsruhe tätige Prof. Karl Moser, Nikolaus Hartmann, St. Moritz, und Kantonsbaumeister Balthasar, Luzern, gewonnen werden. Das Programm und die eingereichten Entwürfe waren einerseits von sozialutopischen Vorstellungen eines Godin oder Fourier beeinflusst, andererseits war die Gartenstadtideologie von Ebenezer Howard unverkennbar. Nebst gesunden, erschwinglichen Wohnungen wurde gefordert: ein Dorfplatz, ein Brunnen, einzelne Geschäfte, eventuell eine Badegelegenheit und eine Wirtschaft. Am Eingang sollte ein Platz geschaffen werden, der mit einem Torbogen das Dorf abschliesst. Zu den Häusern sollten Gärten gehören, um den Bewohnern eine beschränkte Selbstversorgung zu ermöglichen. Gewinner des Wettbewerbes wurden, nach einer Überarbeitung unter drei Konkurrenten, die Luzerner Architekten Moeri und Krebs.<sup>3</sup> Vor dem Ersten Weltkrieg wurde lediglich ein Drittel der vorgeschlagenen Gesamtüberbauung realisiert. In einer zweiten Etappe 1932–1934 wurde nach einem überarbeiteten Bebauungsplan von Architekt Werner Ribary weiterge-

### DATEN UND FAKTEN

#### BAUHERRSCHAFT

Eisenbahner-Baugenossenschaft Luzern

#### ARCHITEKTE

Scheuner - Mäder - Schild, Architekturbüro SIA, Luzern

#### BAUINGENIEURE

Bernold AG + U. Holz, Luzern

#### WETTBEWERB

1987

#### REALISIERUNG

1990–1992 (gestaffelter Bezug)

#### UMBAUTES VOLUMEN NACH SIA

19 800 m<sup>3</sup>

#### BAUKOSTEN ABGERECHNET

10 300 000 Franken

#### KUBIKMETERPREIS

415 Franken

#### RAUMPROGRAMM

28 Wohnungen, 33 Einstellplätze

eine oder Aktiengesellschaften gegründet; eine eigentliche Muttersprache der beteiligten Arbeitnehmer oder soziale Postulate wie Kündigungsschutz oder Miet-Erbrecht waren nicht gegeben.<sup>1</sup>

Die Gründung der EBG erfolg-



**WIE GEHT EINE GENOSSEN-SCHAFT, WELCHE VOR 80 JAHREN IHRE ERSTEN BAUTEN ERSTELLT HAT, MIT IHREM BAUCHEN ERBE UM? DIE ÜBERBAUUNG «HÜGELWEG» IST EIN BEISPIEL, WELCHES SOWOHL KONTINUITÄT ALS AUCH EINE ZEITGEMÄSSE NEUINTERPRETATION ZUM ZIEL HAT.**

baut. Die Erkenntnisse des neuen Bauens, auch Einflüsse der Frankfurter Schule im Bereich der Komfortansprüche fanden Berücksichtigung. Anstelle gruppenweise geschlossener Zeilen baute man dreigeschossige «Blöcke» mit karger Detaillierung. Gegen Kriegsende und in den frühen fünfziger Jahren ergänzte derselbe Architekt seine Bebauung unter Rückbesinnung auf einheimische Bautradition (Land-Einfluss).

Die letzte Baulandreserve wurde 1961–65 überbaut und präsentierte sich als Kind des ungebremsten Baubooms. Im Gegensatz zu den früheren Bebauungsplänen, welche auf die Topographie Rücksicht nahmen, wurde das Terrain den stereotyp ausgerichteten, zum Teil sechsgeschossigen Gebäuden angepasst. Umfangreiche Terrainverschiebungen und unnatürliche Geländemodulationen sind die Folge. Pflegeleichte Rasenflächen und Cotoneaster-Rabatten ergänzen das Erscheinungsbild der Bauten im Stil des «New Brutalism».

**KONZEPT HÜGELWEG** Die vorher geschilderte Geschichte und Entwicklung der Genossenschaftssiedlung war der dynamischen Verwaltung und seiner Aufsichtsbehörde Verpflichtung, dieselbe Sorgfalt und Verantwortung für die Revitalisierung der bestehenden Bausubstanz und die allfällige Erneuerung obsoleten Gebäudes anzuwenden. Einem Aufruf an die Genossenschaftsmitglieder und -mitglieder zur Mitdiskussion über die bauliche Zukunft der Siedlung folgten gegen 50 Interessierte. In nicht weniger als 32 Zusammenkünften zwischen 1983 und 1985 wurde eine Analyse und daraus ein Pflichtenheft erarbeitet, das letztlich Grundlage für die Durchführung eines neuartlichen Wettbewerbes wurde.

Die Durchführung des Architekturwettbewerbes im Jahre 1987, nach den Regeln des SIA, war den Verantwortlichen, wie bereits 1910, eine Selbstverständlichkeit, sind doch in aller Regel aus der Vielfalt der Konzepte und den daraus gewonnenen Erkenntnissen wesentlich bessere Resultate und präzise Hinweise für die Realisierung zu erwarten.

Es wurde beschlossen, einen Perimeter mit fünf bestehenden Einfamilienhäusern und einem Haus mit vier Wohnungen, alle in der ersten Etappe 1912–1914 erstellt und in einem problematischen Zustand, zur Neuüberbauung freizugeben. Die strukturellen Qualitäten der bestehenden Überbauung, welche als wichtiges Dokument der Siedlungsgeschichte in einer Schutzone eingeteilt ist, soll mit heutigen Mitteln ergänzt und fortgeführt werden.

Die Konzeptidee des nunmehr realisierten Projektes «Südrand» muss als Lektüre der geschichtlichen und siedlungstypologischen Randbedingungen gelesen werden. Die Randbebauung in Winkelform nimmt in der Volumetrie und der Formensprache Elemente des alten Dorfkerns auf, ergänzt und definiert diesen Siedlungskern, bildet aber zugleich eine Grenze gegenüber den «Hochhäusern» aus den sechziger Jahren. Die Typologie der Reihenhäuser entlang

der Dorfstrasse, die gruppenweise geschlossene Form des ersten Bebauungskonzeptes, bildet den Maßstab. Das bestehende, eigentlich zum Abriss vorgesehene Einfamilienhaus (neu als Gemeinschaftshaus genutzt) bildet heute den Schwerpunkt der Anlage und ermöglicht eine Verklammerung von Alt und Neu. Die Beziehung zum südlichen Siedlungsbereich wird lediglich durch die Geometrie (orthogonal zu den einzelnen Baublöcken) und den vom Künstler Franz Birve gestalteten Weg aufgenommen, der den Zeilenbau durchstößt.

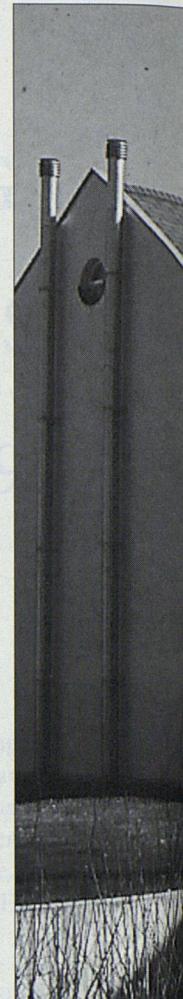
Postulate aus dem Bebauungsplan Moeri und Krebs wurden wieder aufgenommen und aktualisiert. So die Platzbildung als öffentlicher Raum oder die Gärten und Dachterrassen zu allen Familienwohnungen. Anstelle der Mansarden in den alten Häusern, welche im Sinne einer praktikablen Flexibilität je nach Bedarf einzelnen Wohnungen zugeteilt werden konnten, ist in jedem Gebäude ein selbständiges Studio vorhanden.

Die Variabilität im geschossweisen Aufbau des Südtraktes ergibt sich durch die rollstuhlgängige Zufahrt zu mehreren, unterschiedlich grossen Wohnungen für Behinderte. Die Grundrissdisposition ist einfach und wirtschaftlich, was sich im günstigen SIA-Kubikmeterpreis von 415 Franken (Erstellung 1990–1992) niederschlägt. Alle Sanitärapparate sind an einem Installationskern angeschlossen, die Schaltung zwischen Bad/WC oder Duschenraum und Elternzimmer bringt Nutzungskomfort mit wenig Aufwand. Die grossdimensionierten Wohnküchen können durch Doppelschiebetüren mit dem Wohnraum kombiniert werden.

**NACHVERDICHTUNG EINES ÜBERBAUTEN GEBIETES** Durch Abbruch von neun vor achtzig Jahren erbauten Wohnungen konnte ein eher unternutztes Teilgebiet neu mit 28 Wohnungen überbaut werden. Auf einer Fläche von 11 800 m<sup>2</sup>, im Bereich des alten Dorfkerns, konnte somit die Bruttogeschoßfläche von 5200 auf 7600 m<sup>2</sup> und die Ausnutzungsziffer von 0,43 auf 0,65 erhöht werden. Mit dieser Massnahme konnte dem Postulat des haushälterischen Umgangs mit dem Boden in idealer Weise entsprochen werden.

Damit wird aber auch eine Wertsteigerung des Bodens von etwa vier Millionen Franken ausgewiesen, denn für die zusätzliche Wohnfläche von 2400 m<sup>2</sup> würde theoretisch eine Landfläche von etwa 4000 m<sup>2</sup> benötigt.

Wie das Beispiel beweist, werden durch planerische Massnahmen erhebliche Werte geschaffen. Für diese Wertsteigerungen werden grundsätzlich im Normalfall keine Leistungen erbracht. Der Mehrwert kommt daher richtigerweise vollumfänglich den Genossenschaftern zugute. Die Eisenbahner-Baugenossenschaft vermietet ihre 28 neuen Wohnungen ohne Landbelastung, die Mieten konnten aus diesem Grund rund 20 Prozent unter dem Marktniveau angeboten werden.



Anstelle von neun bestehenden Wohnungen konnten durch Nachverdichtung total 28 Neuwoningen erstellt werden. Die Mieten liegen bis zu 20 Prozent unter dem Marktniveau.

Situation der Überbauung Geissenstein, mit Angabe der Bauetappen. Im Kreis schraffiert: der Planungsperimeter «Hügelweg».



**DAS KUNSTLERISCHE KONZEPT** Bereits im Architekturwettbewerb 1987 wurde in Zusammenarbeit mit dem Künstler Franz Birve aus Sachseln ein Gestaltungskonzept eingereicht. Eine ergänzende Teilaufgabe bestand darin, einen Vorschlag zur «Reparatur» der ehemaligen Torsituation beim Dorfeingang, welche im Zuge des verhängnisvollen Trends zur «verkehrsgerechten Stadt» in den sechziger Jahren vernichtet wurde, einzureichen. Die Zusammenarbeit konnte in der Realisierungsphase fortgesetzt und konkretisiert werden.

Eine Wasserader zieht sich, leicht abgewinkelt zur Architektur, durch die ganze Neubausiedlung. Die dem Rinnsal entlang gepflanzten Pappeln betonen diese Linie in der Vertikalen. Der Wasserlauf, von zwei Stelen begrenzt, entspringt bei der ersten und fliest über einen Platz («Platz im Kosmos») zum Haus. Über eine dreieckige Betonscheibe («Durchbruch») wird das Wasser auf das untere Niveau geführt, wo es über einen Mergelplatz zur zweiten Stele fliest. Diese, mit einem Torfragment aus Beton kombiniert, erinnert an die ehemalige Torsituation beim Dorfengang.

Die Zusammenarbeit von Architekten und Künstler von Anbeginn weg wird noch selten praktiziert. Die Bauherrschaft zog von Anfang an mit und war bereit, den Aufwand im Rahmen von etwa einem Prozent der Bausumme zu tragen. Die Unternehmer beteiligen sich finanziell zu einem erheblichen Teil an den Kosten.<sup>5</sup>

#### BIBLIOGRAPHIE:

- 1 DR. W. RUF: DAS GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGWESEN IN DER SCHWEIZ.  
DISS. 1930 BASEL
- 2 QUARTIERGESCHICHTE BD. 2 VERFASSER PETER HUNKELER
- 3 WETTBEWERBSPUBLIKATION IN DER SCHWEIZERISCHEN BAUZEITUNG  
VOM 8. APRIL 1981
- 4 DORFSIEDLUNG GEISSENSTEIN, ARBEITSBERICHT DER ARCHITEKTUR-ABTEILUNG  
AM ZENTRAL SCHWEIZERISCHEN TECHNIKUM LUZERN, 1983
- 5 ÖFFENTLICHE KUNST IN DER INNER SCHWEIZ. GSMBA-SEKTION  
INNER SCHWEIZ. 1993

