



LU Luzern, Hochhausstandort beim Hotel Seeburg

Gutachten vom 8. März 2012

Adressat:

Kanton Luzern
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD)
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raumplanung
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kopie an:

BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege
BAFU, Abteilung Arten, Ökosysteme, Landschaften

1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 9. November 2011 hat die Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern (BUWD) auf Wunsch der Baudirektion der Stadt Luzern bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einen Antrag für ein Gutachten zu dem im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern (BZO) vorgesehenen Hochhausstandort beim Hotel Seeburg gestellt.

Die Hotelanlage wird seit 1997 von der Hotel Seeburg AG betrieben und umfasst mehrere Bauten. Sie liegt innerhalb des Objekts Nr. 1606 „Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Luzern ist zudem im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgenommen, und Teile der Hotelanlage stehen unter Denkmalschutz oder sind im kantonalen Inventar der Hotel- und Tourismusbauten 1800-1960 (IHT) als schützenswert eingestuft. Da die vom rawi beantragte Begutachtung auch Fragen des Schutzes der Umgebung von Denkmälern sowie deren Substanzerhaltung tangiert, wird das Gutachten gemeinsam mit der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) verfasst. Das Gutachten wird gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) abgegeben. Das ENHK-Mitglied Monika Imhof tritt für diese Begutachtung in den Ausstand.

2. Grundlagen der Begutachtung

Am 18. Januar 2012 trafen sich die Delegationen der ENHK und EKD zu einer gemeinsamen Begehung und Diskussion mit Vertreterinnen und Vertretern des Kantons Luzern (BUWD, rawi und kantonale Denkmalpflege) der Baudirektion der Stadt Luzern (Städtebau und Stadtentwicklung), der Bauherrschaft sowie der beauftragten Architekten und Planer (Machbarkeitsstudie sowie Gartenumgestaltungsprojekt). Zudem standen den Kommissionen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Modelle und Panorama der Scheitlin Syfrig Architekten Luzern.
- Kopie einer historischen Abbildung des Rigi-Saals, zur Verfügung gestellt von der Hotel Seeburg AG am 18. Januar 2012.
- „Hotel Seeburg – Historisches Hotel am Luzerner Seebecken“, Dokumentation der Präsentation von Marc Syfrig, Scheitlin Syfrig Architekten Luzern, vom 18. Januar 2012.
- „Hotel Seeburg, Luzern“, Powerpoint Präsentation der Kantonalen Denkmalpflege vom 18. Januar 2012.
- Niederschrift der Einführung von Martin Koller, Delegierter des Verwaltungsrates der Hotel Seeburg AG, vom 18. Januar 2012.
- „Hotel Seeburg – Historisches Hotel am Luzerner Seebecken“, Zusammenfassung der wichtigsten Fakten zur Restaurierung und Gesamtanierung des Hotels Seeburg, Scheitlin Syfrig Architekten Luzern vom 15. Dezember 2011.
- Einsprache des Landschaftsschutzverbands Vierwaldstättersee zur Revision der Bau- und Zonenordnung für die Stadt Luzern vom 16. September 2011.
- „Revision der Bau- und Zonenordnung, Öffentliche Auflage, 18. August bis 16. September 2011“, Broschüre der Baudirektion der Stadt Luzern.
- Auszug aus dem Protokoll 3/2011 der Kantonalen Denkmalkommission Luzern vom 30. Juni 2011, Traktandum 9.
- Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege Luzern zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung BZO, Ergänzungen 2011 der Stadt Luzern, vom 16. Juni 2011.
- „Ergänzende Vorprüfung BZO-Revision“, Dokumentation der Stadtentwicklung Luzern vom 19. Mai 2011.
- Einzel-Protokoll zu Nr. 185 der Stadtbaukommission Luzern zur Seeburgstrasse 53-61, Hochhausstandort Hotel Seeburg vom 11. März 2011.
- Vorprüfungsbericht der BUWD vom 31. Januar 2011 mit Anlagen.
- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern (SRL 735) vom 7. März 1989, Version vom 1. September 2009.
- „Region Luzern – Hochhauskonzept. Regionales Konzept – Fokusgebiete – Anforderungen – Umsetzung“, Feddersen & Klostermann Zürich, hrsg. v. Regionalplanung Luzern, 19.9.2008, abrufbar unter: <http://www.stadtluzern.ch/de/dokumente/publikationen/?pubid=26564&action=info>
- Wiederaufnahme des Verfahrens zur ordentlichen Aufnahme weiterer Teile der Hotelanlage Seeburg in das kantonale Denkmalverzeichnis; Vernehmlassungsverfahren an Alex Schärer, Schärer AG Littau, vom 8. Oktober 2007.
- Wiederaufnahme des Verfahrens für eine ordentliche Aufnahme in das kantonale Denkmalverzeichnis: Luzern, Seeburgstrasse 53, 55, 57: Jesuitenhof und Flügelbauten auf dem Gelände des Hotels Seeburg der Kantonalen Denkmalkommission an das Bildungs- und Kulturdepartement vom 4. September 2007.
- Auszug aus dem Protokoll 5/2007 der Kantonalen Denkmalkommission Luzern vom 4. September 2007, Traktandum 11.
- Auszug aus dem Protokoll 2/2007 der Kantonalen Denkmalkommission Luzern vom 26. April 2007, Traktandum 5.
- Antwort des kantonalen Denkmalpflegers im Auftrag der Kantonalen Denkmalkommission an Ronnie Yue, Bodum AG Triengen, betreffend der vorgelegten Studie vom 4. September 2006.
- „Hotel Seeburg, Luzern – Rigisaal – Beurteilung der Bausubstanz aus der Sicht des Bauingenieurs“, Bericht der Schubiger AG Bauingenieure Luzern vom 12. Dezember 2002.
- Auszug aus dem Protokoll 8/2002 der Kantonalen Denkmalkommission Luzern vom 3. Dezember 2002, Traktandum 8.

- Auszug aus dem Protokoll 7/2002 der Kantonalen Denkmalkommission Luzern vom 13. November 2002, Traktandum 2.
- Auszug aus dem Protokoll 4/2002 der Kantonalen Denkmalkommission Luzern vom 27. Juni 2002, Traktandum 3.
- Eintragung in das kantonale Denkmalverzeichnis des Pensionsgebäudes Gardenia mit Schutzzumfang vom 28. Juni 1999.
- Auszug aus dem kantonalen Inventar der Hotel- und Tourismusbauten 1800-1960 (IHT) der kantonalen Denkmalpflege zu den Bauten des Hotels Seeburg, Stand 22. Januar 1998.
- Schreiben des Erziehungs- und Kulturdepartements an Franz Mattmann, Rechtsanwalt und Notar Ebikon betreffend Unterschutzstellungsverfahren Hotelanlage Seeburg, Luzern, vom 16. September 1997.
- Antrag auf Aufnahme eines Kulturdenkmals in das kantonale Denkmalverzeichnis, Vernehmlassungsverfahren des Erziehungs- und Kulturdepartements an die Schmid Immobilien AG Ebikon vom 11. Juli 1997.
- Antrag der Kantonalen Denkmalkommission für eine ordentliche Aufnahme der Hotelanlage Seeburg in das kantonale Denkmalverzeichnis an das Erziehungs- und Kulturdepartement des Kantons Luzern vom 17. Juni 1997.

Literatur und Bildmaterial aus eigener Recherche:

- Peter Omachen, „Luzern. Entwicklung einer Touristenstadt – Hotelarchitektur 1782 bis 1914“, Dissertation ETH Nr. 18315, 2009, S. 43-49, 49-61, und 153-154.
- Peter Omachen, "Luzern - eine Touristenstadt, Hotelarchitektur von 1782 bis 1914", Verlag hier + jetzt Baden, 2010, S. 145-147 sowie Inventareintrag S. 73 im Anhang.
- „Luzern“, in: Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA), Bd. 6, hrsg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Orell Füssli Zürich, 1991.
- Adolf Reinle, Die Stadt Luzern: II. Teil, Reihe: Die Kunstdenkmäler des Kantons Luzern, Bd. 3, Verlag Birkhäuser Basel, 1954, S. 205-206 und 251-252.
- Diverse historische Fotografien der Hotelanlage und des Rigisaals aus dem Eidgenössischen Archiv für Denkmalpflege in der Nationalbibliothek in Bern.

3. Stellung der Baugruppe Hotel Seeburg in Landschaft und Ortsbild von nationaler Bedeutung

3.1. BLN

Das BLN-Objekt 1606 „Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi“ wird im Inventar wie folgt umschrieben: *„Berühmte Berg- und Seenlandschaft im Zentrum der Schweiz mit historischen Stätten aus der Gründungszeit der Eidgenossenschaft und mit den vielbesuchten Aussichtsbergen Rigi und Bürgenstock. Aufgeschobene Molasse am Alpennordrand und von den zentralschweizerischen Klippen überlagerte helvetische Kalkalpen mit typischen Kreide- und Eozänserien. Uferrieder der Flussmündungen, Hochmoore, Felsfluren, natürliche Föhrenwälder. Insubrische Florenelemente dank Föhnklima an den Hängen über dem See: Castanea sativa (Edelkastanie, besonders bei Weggis), Juniperus sabina, Sarothamnus, Colutea, Ruscus, Asperula taurina, Cyclamen purpurascens, Hypericum coris, etc.“*

Das grosse BLN-Gebiet umfasst den gesamten Vierwaldstättersee samt den angrenzenden Berglehnen beziehungsweise Gebirgszügen und ist entsprechend vielfältig. Die sanfte Hügellandschaft östlich vom Meggenhorn am Küssnacher Arm des Vierwaldstättersees steht in einem spannungsvollen Kontrast zu den wilden Abhängen des gegenüberliegenden Bürgenstocks. Es handelt sich um eine ausgesprochen attraktive Kulturlandschaft mit Waldabschnitten, Reben und Wiesen, die mit Obstbäumen bestockt sind, mit Weiden und mit wertvollen Kulturelementen wie Bauerngüter, Schloss- und Villenanlagen sowie bemerkenswerten Parks. Der Uferstreifen ist geprägt von kleinvolumigen Boots- und Badehäuschen sowie von Stegen, ummauerten Anlegestellen und Uferanlagen.

Am nordöstlichen Ufer der Luzerner Seebucht und insbesondere nach der Gemeindegrenze zwischen Meggen und Luzern hat sich in den letzten Jahren die Bebauung stark verdichtet. Bei der Aufnahme des Gebietes in das BLN-Objekt 1983 stand die Seeburg noch relativ frei in der Uferlandschaft. Die attraktive Kulturlandschaft bei Meggen wandelt sich heute in Richtung Luzern rasch zur Stadtlandschaft. Der das Landschaftsbild besonders prägende Felssporn und der Wald hinter der Seeburg liegen zum grossen Teil ausserhalb des Inventarperimeters. Im Bereich der Seeburg decken sich die Schutzziele des BLN-Objektes bezüglich Landschafts- und Ortsbild mit denjenigen des ISOS (siehe Kapitel 3.2).

3.2. ISOS

Luzern wird im ISOS als Stadt von nationaler Bedeutung eingestuft, die Inkraftsetzung erfolgte am 1. März 1984. Die Seeburg (Baugruppe 0.20) ist gemäss ISOS ein qualitativvolles Ensemble am See mit Weitwirkung. Sie weist gemäss ISOS „besondere räumliche als auch architekturhistorische Qualität“ und eine „gewisse Bedeutung“ auf. Als besonders ortsbildwirksame Gebäude innerhalb der Baugruppe bezeichnet das ISOS den ehemaligen Jesuitenhof von 1729 (0.20.1) mit dem Ehrenhof und den zweigeschossigen Hoteltrakt mit hohem Festsaal im Erdgeschoss von 1905 (0.20.2), heute „Gardenia“ genannt. Das ISOS qualifiziert beide Bauten mit dem höchsten Erhaltungsziel A. Zur Baugruppe gehören auch der „Uferpark mit baumbestandenem Quai und Bootshaus, Endpunkt der gestalteten Seepromenade“ sowie der südöstlich etwas abgesetzt von der Seeburg liegende „Schifflandesteg mit stattlichem Dienstgebäude im Heimatstil“. Die Baugruppe Seeburg grenzt an die Umgebungszonen XXIII (Uferstreifen am Würzenbachdelta, Erhaltungsziel a), XXV (Oberseeburg-Büttenen, b) und XXVI (Rebstock, Erhaltungsziel a). Erhaltungsziel a bedeutet im ISOS das „Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“, für Gebiete mit Erhaltungsziel b empfiehlt das ISOS das „Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind“.

Die besonderen räumlichen Qualitäten der Baugruppe ergeben sich durch das Zusammenspiel der Topografie, der offenen Seefläche und des historischen Ensembles. Die Baugruppe mit dem qualitativvollen Ensemble wird heute entlang des Ufers auf beiden Seiten von dichten Siedlungen bedrängt. Die Zäsur durch die ebenfalls störende Seeburgstrasse wird durch den vorgelagerten, dem Ensemble zugehörigen Park abgemildert. Von Nordwesten, von der Seeburgstrasse her betrachtet, stehen die Bauten der Seeburg vor einem bewaldeten Felssporn, und das dahinter liegende Wohngebiet Salzfas ist nicht wahrnehmbar. Zur in nördlicher Richtung anschliessenden Bebauung (Umgebung XXV) ist nur noch ein schmaler nicht überbauter Trennstreifen vorhanden. Vom See und dem gegenüberliegenden Ufer (Tribtschen) her betrachtet treten die drei Hauptelemente „Jesuitenhof mit Ehrenhof“, „Gardenia“ und „Neubau aus den späten sechziger Jahren“ gleichwertig in Erscheinung. Die Baugruppe wird mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt, was gemäss ISOS die „Erhaltung der Substanz“ bedeutet, d.h. „alle Bauten, Anlageteile und Freiräume [müssen] integral erhalten, störende Eingriffe [beseitigt werden]“.

4. Die Bauten des Hotels Seeburg

4.1. Beschreibung

Ausgangspunkt des Baukomplexes ist das Haus „Alpenblick“, der ehemalige „Jesuitenhof“. Das barocke, leicht von der Seepromenade zurückversetzte und erhöhte Gebäude ist von den Luzerner Jesuiten 1729 als Sommersitz erbaut worden. Die Hauptfassade bildete ursprünglich die siebenachsige, zur Stadt hin orientierte Traufseite des dreigeschossigen, von einem Mansarddach überspannten und von einem Glockentürmchen bekrönten Baus. Hier befand sich auch der ursprüngliche Haupteingang.

1774, nach der Aufhebung des Ordens durch Papst Clemens XIV, gelangte das Haus an Martin Nigg, der darin eine Florettspinnerei einrichtete und 1809/1810 das barocke Palais um zwei klassizistische Pension- und Personalhäuser erweiterte. Diese beiden Bauten, die „Schöneegg“ und das „Rosenheim“,

umschlossen zusammen mit dem barocken Hauptbau einen repräsentativen, zum See hin offenen Hof. Damit erfuhr der Kernbau eine Neuorientierung. Die beiden flankierenden, klassizistischen Baukörper weisen eine strenge Fassadengliederung auf. Sie sind drei-, zum erhöhten Ehrenhof hin zweigeschossig und haben Walmdächer mit Quergiebeln.

1835 wurde dieser Komplex tief greifend zu einem Hotel umgebaut. Dabei wurde das Dach zu einem Mansard-Giebeldach umgestaltet. Der Achteckbrunnen aus weissem Marmor und eine zweiläufige Treppenanlage zum See betonen die Repräsentanz des Ehrenhofs. Das barocke, heute stark schadhafte Sandsteinportal am Fuss der Anlage mit flankierenden Säulen, korinthischen Kapitellen und einem verkröpften Gebälk stammt ursprünglich vom Fideikommiss-Haus Feer-Fleckenstein am Mühlenplatz 10 in Luzern.

Die beiden klassizistischen Bauten „Schönegg“ und „Rosenheim“ weisen noch heute im Innern eine bemerkenswerte Ausstattung mit Türen, Tapeten, teilweise in Lincrusta-Technik, Täfelungen, Stuckdecken und Terrazzoböden des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts auf. Die Holzveranda der „Schönegg“ stammt von 1905.

1898 bis 1901 wurde vom neuen Eigentümer des Komplexes, dem englischen Geschäftsmann Quintin Hogg, nördlich an den „Alpenblick“ ein stützenloser Saal von 24x12 Metern Grundfläche angebaut, der den Namen „Rigisaal“ trägt. Heute ist die bautechnisch interessante Holzkonstruktion mit sieben weit gespannten Binderjochen nur mehr auf historischen Fotos zu sehen. Die Konstruktion ist versteckt hinter reversiblen Wand- und Deckenverkleidungen der Eventgastronomie der letzten Jahre. Sie weist baustatische Mängel auf. Die vierflüglige Eingangstüre, die Marmorstufen sowie die Holzbrüstung stammen vom „polytechnic institute“ an der Regent Street in London. Eine letzte Erweiterung erhielt der „Rigisaal“ 1913 durch einen eingeschossigen, pavillonartigen Anbau gegen Norden, der dem Hotelkomplex zur Stadt hin mit seinen Giebeln und einer kleinen Kuppel ein neues und reizvolles Gepräge verlieh.

1905 wurde südlich des „Rosenheims“ das „Gardenia“ erbaut, ein mit seiner Breitseite zum See hin orientiertes Haus, das im Erdgeschoss einen Festsaal, Pensionszimmer im Obergeschoss und weitere Räume im Mansard-Dachgeschoss umfasst. 1999 wurde das Objekt unter Schutz gestellt und der Gartenfestsaal als ein hervorragendes Beispiel dieses Bautyps restauriert. Das weitgehend erhaltene Interieur darf als sehr wertvoll bezeichnet werden. Von besonderer Prägnanz ist ein monumentales Gemälde von 15x6 Metern, das das Panorama vom Männlichengipfel auf Jungfraumassiv und Lauterbrunnen zeigt. Das Leinwandbild wurde von Ernst Hodel (1852-1902) geschaffen und an der Gewerbeausstellung in Genf 1896 ausgestellt. Die Deckengemälde mit Engelsfiguren sind Werke der zu ihrer Zeit weltberühmten Malerin Angelika Kauffmann (1741-1807). Sie stammen, wie die Kronleuchter auch, vom Festsaal des Hotels Ritz in London, und wurden von Quintin Hogg vor dem Abbruch des historischen Luxushotels erworben und nach Luzern überführt. Mit der Planung und Realisation des Gebäudes war das Luzerner Baugeschäft Gebrüder Segesser beauftragt worden.

Das sechsgeschossige und seeseitig sechs Achsen umfassende Bettenhaus wurde 1965 bis 1967 von Hugo Breitschmid erbaut. Das Haus bietet im Innern mit Ausnahme des Treppengeländers wenig originale Substanz. Der Speisesaal im Erdgeschoss und auch die Hotelzimmer in den Obergeschossen sind völlig erneuert. Der Verbindungsbau zwischen dem „Gardenia“ und dem Bettenhaus stammt von den Luzerner Architekten Scheitlin Syfrig und ist 1997/1998 entstanden. Er beherbergt Reception, Lobby und einen Speisessaal.

Zum historischen Bestand gehört auch die direkt an den See angrenzende, heute vom Hotelkomplex durch die Seeburgstrasse getrennte Gartenanlage mit dem seit 2000 unter Schutz stehenden Bootshaus aus den Jahren 1911/12 in Formen des Heimatstils.

4.2. Würdigung

Das Hotel Seeburg gilt gemäss dem IHT als besonders schutzwürdiges, touristisches Bauensemble am Vierwaldstättersee. Die einzigartige Abfolge und Komposition der einzelnen Gebäudetrakte des Hotelbetriebs, der ab 1835 bis zum Ausbruch des ersten Weltkrieges sukzessive ausgebaut und erweitert worden ist, aber auch die hohe architektonische Bedeutung der einzelnen Bauten und die Qualität der Interieurs sind für die Stadt Luzern einzigartig. Die dreiflügelige Anlage, die einen eleganten Ehrenhof umschliesst, ist in dieser Form nur von sehr grossen und repräsentativen Hotels in der Schweiz bekannt. Unbestritten ist die Bedeutung der Häuser „Alpenblick“, „Schöneck“, „Rosenheim“ und „Gardenia“. Auch wenn der „Rigisaal“ aufgrund junger Einbauten nicht mehr in seiner ursprünglichen Repräsentanz erlebbar ist und Zweifel an der Baustatik bestehen, erachten die Kommissionen dieses Gebäude nach wie vor als in hohem Mass schützenswert, auch wenn der Kanton auf die 1997 beantragte Unterschutzstellung im Jahr 2003 verzichtet hat. Zum bedeutenden und erhaltenswerten Bestand zählen auch Gartenanlage und Bootshaus, die zum See hin den für das Ensemble äusserst wichtigen und hochwertigen Umraum bestimmen.

Als von nur geringer Bedeutung erachten die beiden Kommissionen indes den Bettenbau der 1960er Jahre. Städtebaulich zwar markant, weist er in seiner architektonischen Durchbildung keine Qualitäten auf, die ihn als herausragendes Zeugnis der Nachkriegsmoderne ausweisen würden. Zudem hat der Bau im Innern tief greifende Veränderungen erfahren.

5. Schutzziele Landschaft, Ortsbild, Baugruppe, Einzelbauten

Aus den vorangehenden Ausführungen leiten die ENHK und die EKD für das Gebiet Seeburg und für die vorhandenen wertvollen Objekte und Anlagen folgende konkrete Schutzziele ab:

- Erhaltung des Felssporns als Abgrenzung zum Wohngebiet Salzfass und als Abschluss der Bucht, samt seiner Bewaldung, welche die Landschaft und das Ortsbild prägt.
- Erhaltung der wertvollen historischen Bauten „Alpenblick“ (eh. Jesuitenhof) inklusive Erweiterungen, dem Ehrenhof mit den Gebäuden „Schöneegg“ sowie „Rosenheim“ und des Hauses „Gardenia“ in ihrer Substanz. Diese schliesst auch deren Freiräume und Gartenanlagen als Ensemble mit ein.
- Erhaltung der Parkanlage als bedeutender Bestandteil des historischen Ensembles in seinen wesentlichen Elementen, wie das geschützte Bootshaus, die prägende Baumreihe am See, der historische Zaun mit den Rosenbögen und die Freiflächen der Anlage.
- Erhaltung des zur Baugruppe gehörenden Schifflandesteges in seiner Substanz und seiner landschaftsprägenden Stellung.

6. Revision Bau- und Zonenordnung sowie Projektvorhaben

Die Stadt Luzern revidiert zurzeit ihre Bau- und Zonenordnung (BZO). In diesem Rahmen ist unter anderem ein Hochhausstandort beim Hotel Seeburg vorgesehen. Zur Begründung des Standortes werden die Stadtrandquartiere Schönbühl-Matthof-Hirtenhof an der der Seeburg gegenüberliegenden Seeuferseite mit ihren teilweise auch im ISOS erwähnten Hochhäusern als Referenz beigezogen. Dieses Gebiet wird als eine Art Gegenstück zur Seeburg angesehen, die sich ebenfalls am Rand der Stadt befindet. Zudem wird darauf verwiesen, dass sich an verschiedenen anderen Stellen, die sich am Übergang der Stadt zur Agglomeration oder Umgebung befinden, ebenfalls Hochhäuser stehen.

Die neue Zonenordnung sieht für die nordöstlich der Seeburgstrasse gelegenen, zum Hotel Seeburg gehörenden Bauten und Anlagen, eine Tourismuszone vor. Gemäss Art. 10 des Bau- und Zonenreglements (BZR) sind darin Bauten, Anlagen und Nutzungen insbesondere für Hotels, Restaurants oder Casinos zulässig. Der Stadtrat kann jedoch ausnahmsweise Wohn- und Arbeitsnutzungen bewilligen,

soweit sie den Tourismuszweck sichern. Die Tourismuszone wird durch eine Ortsbildschutzzone B überlagert. Im südlichen Teil der Tourismuszone sieht die BZO einen Hochhausstandort vor, der auf einer Machbarkeitsstudie der Hotel Seeburg AG beruht. Die Detailinformationen der Dichtebestimmungsnummer 502 legen unter anderem die maximale Fassadenhöhe von 45 Meter fest; für Ziffer 502 gilt zudem die Gestaltungsplanpflicht (Hochhaus). Die Hochhausfrage wird in Art. 27 BZR geregelt, Abs. 2 betrifft die Gestaltungsplanpflicht, Abs. 5 verlangt die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens, auf welches der Stadtrat jedoch ausnahmsweise verzichten kann.

Der Park ist als Grünzone ausgeschieden, die ebenfalls von der Ortsbildschutzzone B und entlang des Ufers von einer Uferschutzzone überlagert ist. Nach Art. 15 des Baureglements liegt der Zweck der Ortsbildschutzzonen im Schutz erhaltenswerter Stadtelemente und städtischer Ensembles. Art. 17 präzisiert, dass die Schutzzone B den Erhalt schützenswerter Stadtteile, Bauten und Gärten bezweckt. Als wichtige Bestandteile des Stadtbildes und der Stadtentwicklung sind sie in ihrem Gesamtbild und in ihrer Primärstruktur zu erhalten. Der Stadtrat kann Abbrüche ausnahmsweise bewilligen, wenn eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre. Neubauten und Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich bezüglich Lage, Stockwerkzahl, Fassadenhöhe, Volumen, Proportionen, Symmetrien, Materialisierung und Farbgebung in das Ensemble, welches das Quartierbild prägt, einfügen.

Die Hotel Seeburg AG beabsichtigt, an Stelle des bisherigen Bettenhauses ein Hochhaus zu errichten, um damit den längerfristigen Weiterbestand des Hotels zu sichern und die Erhaltung und Instandsetzung der anderen Bauten zu ermöglichen. Sie hat ein Architekturbüro beauftragt, in einer Machbarkeitsstudie abzuklären, ob an dieser Stelle ein Hochhaus grundsätzlich verträglich sei. Das Architekturbüro hat die Frage bejaht und eine erste Projektidee vorgelegt. Diese sieht vor, ein 45 Meter hohes Haus mit circa 55 neuen 4*-Zimmern und in den oberen Geschossen circa 15 Wohnungen zu erstellen. Zum weiteren Raumprogramm, der zukünftigen Nutzung sowie den baulichen Eingriffen respektive der Instandsetzung der historischen Bauten gibt es nur allgemeine Informationen. Zur Erschliessung und Parkierung liegt den Kommissionen nichts vor.

7. Erwägungen

7.1. Städtebauliche Analyse und Auswirkungen eines möglichen Hochhauses auf Landschaft und Ortsbild

Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre im grösseren Umfeld der Seeburg hat dazu geführt, dass die Abgrenzung des BLN-Objekts in diesem Gebiet heute vor Ort nicht mehr nachvollziehbar ist. Innerhalb des Perimeters, der im Projektgebiet an der SBB-Linie endet, ist kein schützenswerter Landschaftscharakter mehr erkennbar. Der für das Ortsbild wichtige bewaldete Felssporn hinter der Seeburg liegt bereits ausserhalb des BLN-Perimeters. Um zu beurteilen, ob ein Hochhausstandort an der vorgeschlagenen Stelle möglich ist, ist deshalb zu evaluieren, welchen Stellenwert die Anlage der Seeburg innerhalb des urbanen Ufergepräges einerseits und innerhalb der sie umgebenden Bauten andererseits einnimmt. Zudem muss in Betracht gezogen werden, wie die Seeburg mit dem Stadtzentrum verbunden ist und welche Schlüsse daraus für deren Lagebewertung gezogen werden können.

Anbindung der Seeburg ans Stadtzentrum / Erschliessungstechnische Beziehung zwischen Stadtzentrum und Seeburg

Die Seeburg liegt an der stark befahrenen Seeburgstrasse, die als Hauptverbindung zwischen Luzern und der Agglomerationsgemeinde Meggen dient. Die Seeburg befindet sich zudem am Ende der bei Einheimischen und Touristen sehr beliebten Uferpromenade, die beim Schweizerhof-Quai beginnt und derzeit mit dem Churchill-Quai endet. Der von dieser Uferpromenade durch Hecken und Bäume getrennte private Park der Seeburg war zu früheren Zeiten vorwiegend den Hotelgästen vorbehalten, hat seit Einrichtung der saisonal geöffneten „Sunset-Bar“ jedoch einen zunehmend öffentlichen Charakter angenommen. Der Fussweg vom Churchill-Quai zum Landesteg der Kursschiffe führt heute direkt

entlang der Seeburgstrasse, vorbei am Park und den Gebäuden der Seeburg, vorbei am Parkplatz vor der Felswand sowie an der durch den Sporn gebildeten Verengung der Bucht, die beim Schifflandesteg endet. Die nachfolgende Bucht ist für Fussgänger unattraktiv, da die Strasse nach einem kurzen Stück mit einem von Stützmauern und Hecken eingefassten Trasse vom Seeufer wegführt.

Es ist zusammenfassend festzuhalten, dass sich die Seeburg erschliessungstechnisch gesehen am Ende der attraktiven Uferpromenade und am Übergang der Stadt zur Agglomeration befindet.

Eingliederung der Seeburg im Seeuferpanorama zwischen Stadtzentrum und Meggenhorn

Um zu analysieren, wie sich die Anlage der Seeburg in das Uferpanorama zwischen dem Stadtzentrum und dem Meggenhorn eingliedert, müssen Standorte vom gegenüberliegenden Ufer und vom See her eingenommen werden. Das Seeufer von Luzern bis Meggen ist sehr heterogen und weist Abschnitte verschiedener Qualität – von schön über beliebig bis unattraktiv/störend – auf. Beim Verlassen des Stadtzentrums nimmt der Beobachter zuerst ein dichtes, urbanes und homogenes Panorama wahr (Nationalquai), das mit einigen für die urbane Landschaft charakteristischen Elementen wie Kirchtürmen, Türmen und öffentlichen Gebäuden bespickt ist. Dieses Panorama ist geprägt durch zahlreiche historische Hotelbauten und bildet sozusagen die „Postkarte“ von Luzern. Es handelt sich um eine kompakte urbane Masse einer am Seeufer gebauten Stadt mit allen Komponenten. Obwohl einige Gebäude höher und imposanter sind als die Mehrheit der Bauten, dominiert zweifellos der Eindruck einer horizontalen Linearität. Darauf folgt bis zum Lido ein langes Band mit ebenfalls horizontalen aber tieferen und kleineren Wohnbauten, in welchem bebaute und pflanzenbewachsene Flächen vermischt sind. In der Mitte dieser Sequenz befindet sich beim Verkehrshaus ein wegen seiner Farbgebung und wegen der umgebenden Bepflanzung vom See her kaum wahrnehmbares Hochhaus. Hinter der Seefront wird das Bild der Bebauung unregelmässiger und die Urbanisierung erfolgt unkoordiniert, dringt in die Grünräume ein und dehnt sich exzessiv bis an den darüber liegenden Wald aus. Diese Bebauung weist keine besonderen Qualitäten auf und veranschaulicht einen in der Agglomeration allgegenwärtigen, eher beliebigen baulichen Ausdruck. Einzig die Spitzen der Hügel behalten einen ursprünglichen diskreten Charme. Die letzte Sequenz bis zur Seeburg, die den virtuellen Abschluss der Stadt kennzeichnet, ist mit Ausnahme des Churchill-Quais ebenfalls dicht bebaut, jedoch mit vielen Bäumen durchsetzt. Mit grösserem Abstand vom Ufer wird die unschöne und heterogene Bebauung im Hintergrund immer stärker wahrnehmbar. Auch dieser Uferabschnitt wirkt übermässig prägnant. Der Felssporn bei der Seeburg, die Felswand und der darüber liegende Wald sind im Landschaftsbild markant und führen zu einem Bruch mit der Linearität des urbanisierten Ufers. Sie bilden von einzelnen Standorten aus einen attraktiven Hintergrund für das bestehende Ensemble der Seeburg. Weiter in Richtung Meggen und hinter dem Felssporn folgt die Bebauung Salzfass. Sie ist besonders schlecht in ihr Umfeld integriert und stellt eine massive Beeinträchtigung des rückwärtigen Teils des Felssporn dar. Der nächste Seefrontabschnitt bis zum Meggenhorn ist, mit Ausnahme des Hotels Hermitage, von einer mit pflanzenbewachsenen Flächen durchzogenen, sehr heterogenen und vorwiegend kleinteiligen Wohnbebauung geprägt, die sich im Hintergrund zu teilweise massiv überbauten Abschnitten entwickelt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Gesamtheit der landschaftlichen und urbanen Strukturen des rechten Ufers des Luzernerbeckens die sanfte Hügellandschaft und der horizontale Schwerpunkt der urbanen Bebauung charakteristisch sind, auch wenn diese örtlich durch wenige vertikale Fragmente und am Ufer wachsende Bäume durchbrochen wird. Je weiter man sich vom Stadtzentrum entfernt, desto uneinheitlicher und banaler wird die urbane Bebauung und desto störender fallen insbesondere die immer zahlreicheren, gestaffelt wirkenden Überbauungen ins Gewicht. Das bestehende Ensemble des Hotels Seeburg sticht vom Stadtzentrum her betrachtet nicht hervor, da es vor dem bewaldeten Felssporn steht und in der vielfältigen Bebauung der Ufersilhouette aufgeht.

Auswirkungen eines möglichen Hochhauses auf Landschaft und Ortsbild

Ein Hochhaus in der geplanten Dimension wäre aus Richtung Stadt erst landschaftswirksam, wenn es die Silhouette des Felssporn durchbrechen würde oder wenn es besonders auffällig und dominant gestaltet wäre. Ein ähnliches Bild ergibt sich vom gegenüberliegenden Seeufer in Tribtschen-

Schönbühl. Zwar würde sich das Hochhaus vor dem bewaldeten Felssporn klar abzeichnen, jedoch dessen Silhouette nicht durchbrechen und auch nicht als freistehender Solitär wirken. Aus Richtung Haslihorn würde das Hochhaus mindestens zum Teil hinter dem Felssporn stehen und kaum störend in Erscheinung treten. Ganz vom Felssporn abgedeckt würde das geplante Hochhaus aus Richtung Meggenhorn. Ab dem Lido besteht an den meisten Standorten Sichtkontakt zur Seeburg, der jedoch auf der Uferpromenade durch eine erhebliche Baumbepflanzung, respektive durch eine durchgehende linksseitige Bebauung stark abgelenkt wird.

Betrachtet man nun nur diesen Umkreis und blendet den Abschnitt, der am Anfang des Churchill-Quais beginnt und bei der Zugangsstrasse zum Salzfass endet, aus, kann festgestellt werden, dass die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes und ihrer Schutzziele durch ein zurückhaltend gestaltetes Hochhaus, das sich eng in die durch die Felswand gebildete „Nische“ einfügt, als gering beurteilt werden kann.

Gut sichtbar wird das Hochhaus aus mittlerer Distanz vom See, beispielsweise von einem Kursschiff aus. Die bewaldete Felswand im Hintergrund mindert zwar seine visuelle Wirkung. Letztere fällt aber aufgrund kürzerer Distanzen dennoch stärker aus, als von den zuvor besprochenen Standorten. Im Bereich des mehrfach erwähnten Felsrückens, der gleichsam einen topografischen Riegel darstellt, mag das Hochhaus als landschaftliche Marke, die den Übergang vom urbanen zu einem halb-ruralen Bereich sowie das Ende der Uferpromenade bezeichnet, funktionieren. Wenn die Planer nun ausführen, dass ein Hochhaus an dieser Stelle eine Art wünschbares Gegenstück zu den Hochhäusern auf der gegenüberliegenden Seeseite bilden würde, erscheint den Kommissionen dieses Konzept im Rahmen einer rein statischen Interpretation des Standortes nachvollziehbar. Es hält jedoch der Kritik nicht mehr stand, wenn man sich auf dem See bewegt und die Seeburg von dort aus betrachtet. Wegen der grossen Distanz zwischen den beiden Seeufern stehen sie in keinem direkten Bezug und werden kaum gemeinsam wahrgenommen. Zudem wäre ein echtes Gegenstück, das mehrere Hochhäuser und andere dichte Wohnüberbauungen umfassen würde, an dieser Stelle auch nicht mit den Schutzziele zu vereinbaren. Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes gemessen an den Schutzziele ist vom See aus also grösser als an den bisher besprochenen Standorten, kann in Anbetracht dessen, dass sich der Blickwinkel bei einer Bootsfahrt andauernd verschiebt und das Seeufer am ganzen rechten Seeufer des Luzerner Beckens, insbesondere in den an die Seeburg anschliessenden Bereichen Oberseeburg-Büttenen und Salzfass stark verbaut ist, immer noch als leicht bezeichnet werden. Aus dieser mittleren Distanz und innerhalb des spezifischen Gesamtkontextes ist die Erbauung eines in seiner Höhe und Gestalt auf die Umgebung abgestimmten Hochhauses demnach nicht undenkbar, da die Landschaft ihre Harmonie bereits teilweise verloren hat und der Standort, rein ortsplannerisch gesehen, genügend stark ist, eine hohe, verdichtete Konstruktion zu ertragen.

Zweifellos am dominantesten würde das vorgeschlagene Hochhaus in der Nahaussicht von der Seeburgstrasse aus und von Standorten innerhalb des historischen Ensembles der Seeburg in Erscheinung treten. Selbst wenn es zurückversetzt in der Geländenische stehen würde und architektonisch zurückhaltend gestaltet und farblich eingepasst wäre, würde die 45 Meter hohe Baute wuchtig wirken und den Blick auf den historischen Hotelkomplex beschneiden oder dominieren. Mit zunehmendem Abstand relativiert sich die Beeinträchtigung, weil der Blick auf die Seeburg einerseits durch die zahlreichen anderen Bauten, die Baumreihe entlang des Churchill-Quais respektive den bewaldeten Sporn sowie den Blick auf den See mit dem solitären Pilatus und dem übrigen Bergpanorama abgelenkt wird.

7.2. Auswirkungen eines möglichen Hochhauses auf Denkmäler und bestehende Bauten

Der Abbruch des Bettenhauses, das von den Kommissionen als nur von geringer Bedeutung erachtet wird, stellt keine Beeinträchtigung der oben definierten Schutzziele dar. Die wertvollen historischen Bauten selbst werden durch den geplanten Hochhausbau in ihrer Substanz nicht tangiert. Ein Hochhaus hätte jedoch direkte Auswirkungen auf die Wirkung und Wahrnehmung des gesamten En-

sembles, indem das heute bestehende, ausgewogen wirkende Höhenverhältnis der einzelnen Baukörper zueinander durch den Massstabsprung des Neubaus empfindlich gestört würde.

Ob Erschliessung und Parkierung sowie Raum- und Nutzungsprogramm negative Auswirkungen auf die bestehenden schützenswerten Bauten entfalten werden, kann mangels konkreter Projektangaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.

7.3. Rahmenbedingungen und Instrumente für die weitere Planung

Falls das Projekt umgesetzt werden sollte, wird es eine Neudefinition des Standortes nach sich ziehen; einerseits durch eine visuelle Fokussierung, die den Blick von kürzlich errichteten Konstruktionen in der Umgebung ablenken würde, andererseits durch einen imposanten Abschluss der Anbindung an das Stadtzentrum durch die Uferpromenade. Im Zusammenhang mit diesem letzten Punkt ist es wichtig, dass das Hochhaus bloss ein Teilelement der gesamten Hotelanlage bildet. Aus Gründen des Umgebungsschutzes der historischen Baudenkmäler muss zwingend ein umfassendes Nutzungs- und Restaurierungskonzept ausgearbeitet werden, das nicht nur die Funktion und den Umgang mit den historischen Gebäuden und deren Anbauten aufzeigt, sondern auch die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und Parkierung für die gesamte Anlage und einen fussgängergerechten Übergang über die Seeburgstrasse umfasst. Die Konservierung und Restaurierung der historischen Substanz, gerade auch im Innern der Bauten, muss mit aller Sorgfalt geplant und umgesetzt werden und bedarf einer engen Begleitung durch die kantonale Denkmalpflege. Zum schützenswerten Bestand gehören auch die Gartenanlagen, denen im Konzept ein besonderes Augenmerk zukommen muss. Auch wenn derzeit vom Kanton kein Erhalt des Rigisaals angestrebt wird, erachten die beiden Kommissionen gerade diesen Bau und seine Erweiterungen für tourismusgeschichtlich bedeutend und von späteren Einbauten befreit innenarchitektonisch herausragend. Aus ihrer Sicht müsste alles daran gesetzt werden, diese Bauten zu erhalten, zu schützen und in Wert zu setzen.

Der im Entwurf der BZO vorgesehene Gestaltungsplan muss die gesamte Fläche der Tourismuszone, also auch das gesamte historische Ensemble, umfassen. Dabei ist festzusetzen, wie mit der historischen Bausubstanz, den wichtigen, zum Teil mit wertvollen Anlagen besetzten Freiräumen zwischen den Gebäuden sowie auch mit dem seeseitigen Park umzugehen ist.

Der vorgeschlagene Standort des Hochhauses ist mit dem vor kurzem erfolgten Verbindungsbau zwischen dem Haus „Gardenia“ und dem Bettenhaus zu erklären. Es wäre jedoch zu prüfen, ob eine Versetzung eines Neubaus möglichst nahe an den bewaldeten Felssporn für die Integration in das Ortsbild vorteilhaft wäre.

Wichtig erscheint den Kommissionen eine Beschränkung der Höhe des Gebäudes. Aus der Ferne betrachtet, bildet die Kote der dahinterliegenden Felsrippe die Begrenzung. Das Hochhaus darf diese nicht überragen. Von der Seeburgstrasse bzw. aus dem historischen Bauensemble heraus betrachtet kann – je nach Distanz – ein neues Gebäude, das die Höhe des heutigen Bettenhauses deutlich überragen würde, dazu führen, dass jenes das historische Ensemble zu sehr dominiert. Die maximale landschafts- und ortsbildverträgliche Höhe des Hochhauses muss mittels einer Volumenstudie unter Einbezug von Gestalt, Materialisierung und Farbgebung eruiert werden. Das den Kommissionen zur Verfügung gestellte Modell bestätigt, dass die vorgeschlagene Höhe von 45 Meter deutlich zu hoch ist.

8. Schlussfolgerung und Empfehlung

Gestützt auf die Erwägungen kommen ENHK und EKD zu folgenden Schlüssen: Sofern die nachfolgend formulierten Auflagen eingehalten werden, widerspricht das geplante Hochhaus nicht in schwerwiegender Art den Schutzziele für Landschaft und Ortsbild. Die im Rahmen des Bauprojekts vorge-

sehene Restaurierung des historischen Erbes der Seeburg, welche so charakteristisch für die blühende Phase der Tourismusgeschichte in der Schweiz ist, wird ausdrücklich begrüsst.

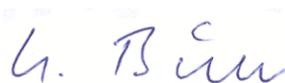
Die Kommissionen beantragen, dass folgende Rahmenbedingungen bei der Revision der BZO festgesetzt und bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Das Gestaltungsplangebiet hat den ganzen Bereich der Seeburg zu umfassen. Der Gestaltungsplan soll in Verbindung mit einem Nutzungskonzept die Konservierung und Restaurierung sämtlicher schützenswerter Bauten auf dem Areal sicherstellen und Auskunft über die Entwicklung des Areals, die Umgebungsgestaltung und die Erschliessungen einschliesslich der Parkierung geben. Die Schutzaspekte der Gebäude und Gartenanlagen sind dabei zu wahren. Es sind Mittel und Wege aufzuzeigen, um den Rigisaal erhalten und in Wert setzen zu können.
- Die maximale landschafts- und ortsbildverträgliche Höhe des Hochhauses ist mittels einer Volumenstudie unter Einbezug von Gestalt, Materialisierung und Farbgebung festzulegen. Der neue Baukörper darf das bestehende, unter Schutz stehende Ensemble nicht dominieren. Die vorgeschlagene maximale Höhe von 45 Meter lehnen die beiden Kommissionen daher als deutlich zu hoch ab.
- Für die Gewinnung eines Entwurfs des Hochhauses ist die Durchführung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens vorzusehen. Der optimalen Einpassung in die landschaftliche Umgebung in Bezug auf Setzung, Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung ist eine hohe Bedeutung beizumessen.

Das vorliegende Gutachten mit den oben formulierten Schutzziele und den Rahmenbedingungen ist als integraler Bestandteil in das Pflichtenheft des qualifizierten Konkurrenzverfahrens aufzunehmen.

Die Kommissionen wünschen, über den weiteren Verlauf des Verfahrens informiert zu werden.

**EIDGENÖSSISCHE NATUR- UND
HEIMATSCHUTZKOMMISSION**

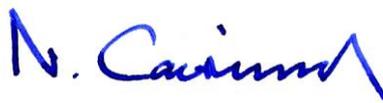


Herbert Bühl
Präsident



Fredi Guggisberg
Sekretär

**EIDGENÖSSISCHE KOMMISSION FÜR
DENKMALPFLEGE**



Prof. Dr. Nott Caviezel
Präsident



Vanessa Achermann
Sekretärin