



19. SEPTEMBER 2025

VERDICHTUNGSPROJEKT AM RAIN 2002 - 2029



LUZERN



438

428

434

439

Inseli

Schiffswerfte

Badanst.

435

Rösslimatt

Mooos

Tribtschenmoos

Ballonhalle

Tribtschen

Unt-

Beisenstein

Boden

Infang

Schönbühl

Ob-

Hirtenhof

Vord-

Rain

Sternmatt

Rothegg

Allmendli

Stalldalden

Moosmatt

Hint Rain

Birvogghof

Blätigen

Stutz

Untergrund

Gibraltar

Victoria

Bruchmatt

Obergütsch

Grosse Gigen

Steinhof

Eichhof

Dattenberg

Konsunhof

Unter-

Krienbach

fermer

Grosshof

Hochern

468

Murmatt

Mooser-

allmend

Hochrüti

Birvogghof

513

509

507

445

476

445

445

445

431

414

431

414

431

431

Brühl

Würkenbach

Vord-

444.53

-Seebu

Dampfsch

414

414

431

431

WO FINDET MAN DIE EBG?

.....



WO LIEGT DER AM RAIN?



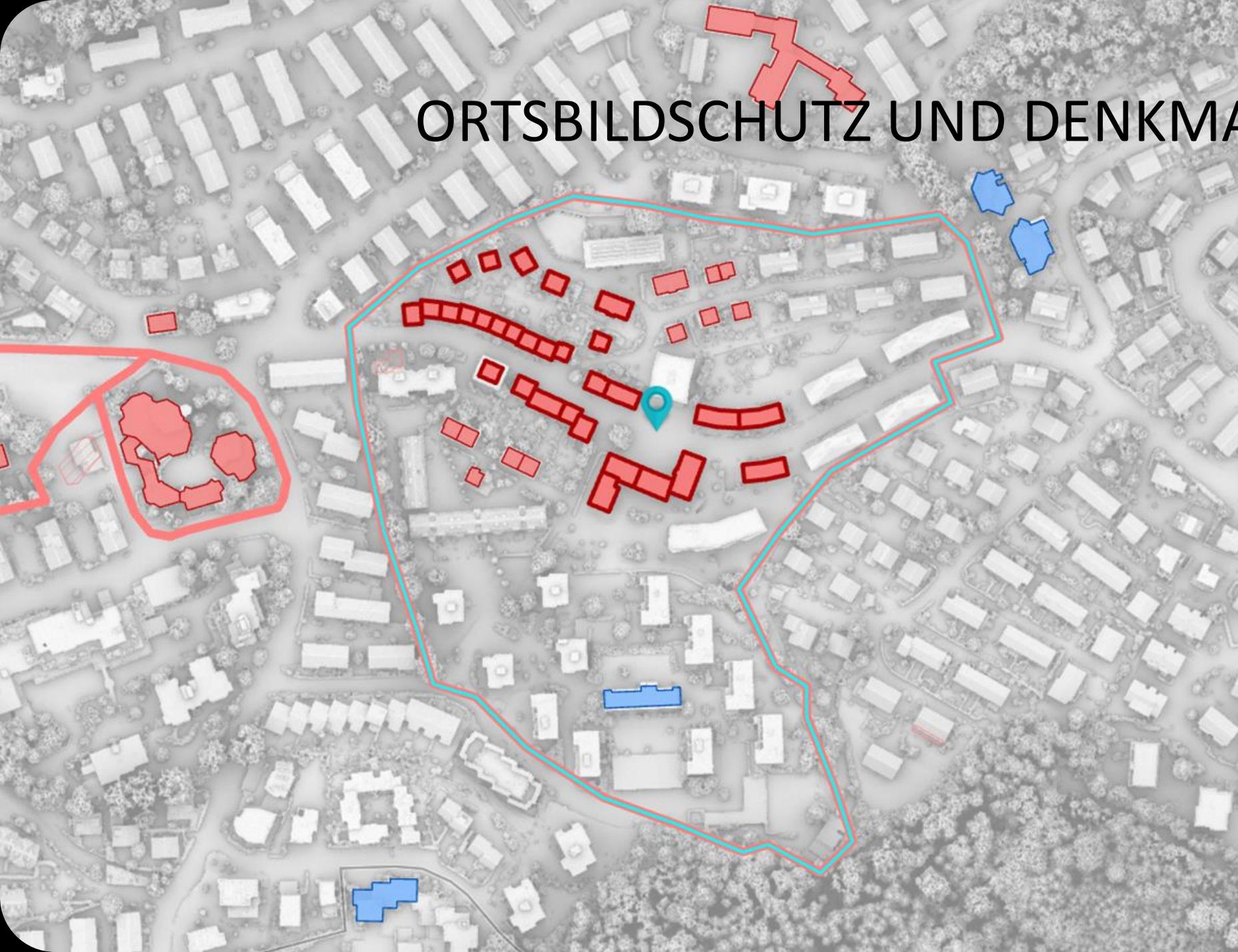
BESTAND AM RAIN



WETTBEWERB NR.1 - 2002-2013



ORTSBILDSCHUTZ UND DENKMAL



Das Eisenbahnerdörfli Geissenstein gehört zu den ersten bedeutenden und heute noch unverändert organisierten Genossenschaftssiedlungen der Schweiz, so dass an ihr und an ihren qualitätsvollen Einzelbauten auf einzigartige Weise die unterschiedlichsten städtebaulichen und architektonischen Entwicklungsschübe unseres Jahrhunderts mit ihren Charakteristika aufgezeigt werden können. Mit der Entwicklung vom Dorf am Stadtrand zum funktionierenden Wohnquartier innerhalb der Stadt besitzt die Siedlung als architektonischer Ausdruck eines gelebten Siedlungskonzepts zudem eine ausserordentlich hohe kulturgeschichtliche Bedeutung.

Spezialinventare: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / ISOS
Bauinventar / BILU

Datum der Inkraftsetzung:
Bauinventar: 31.01.2018

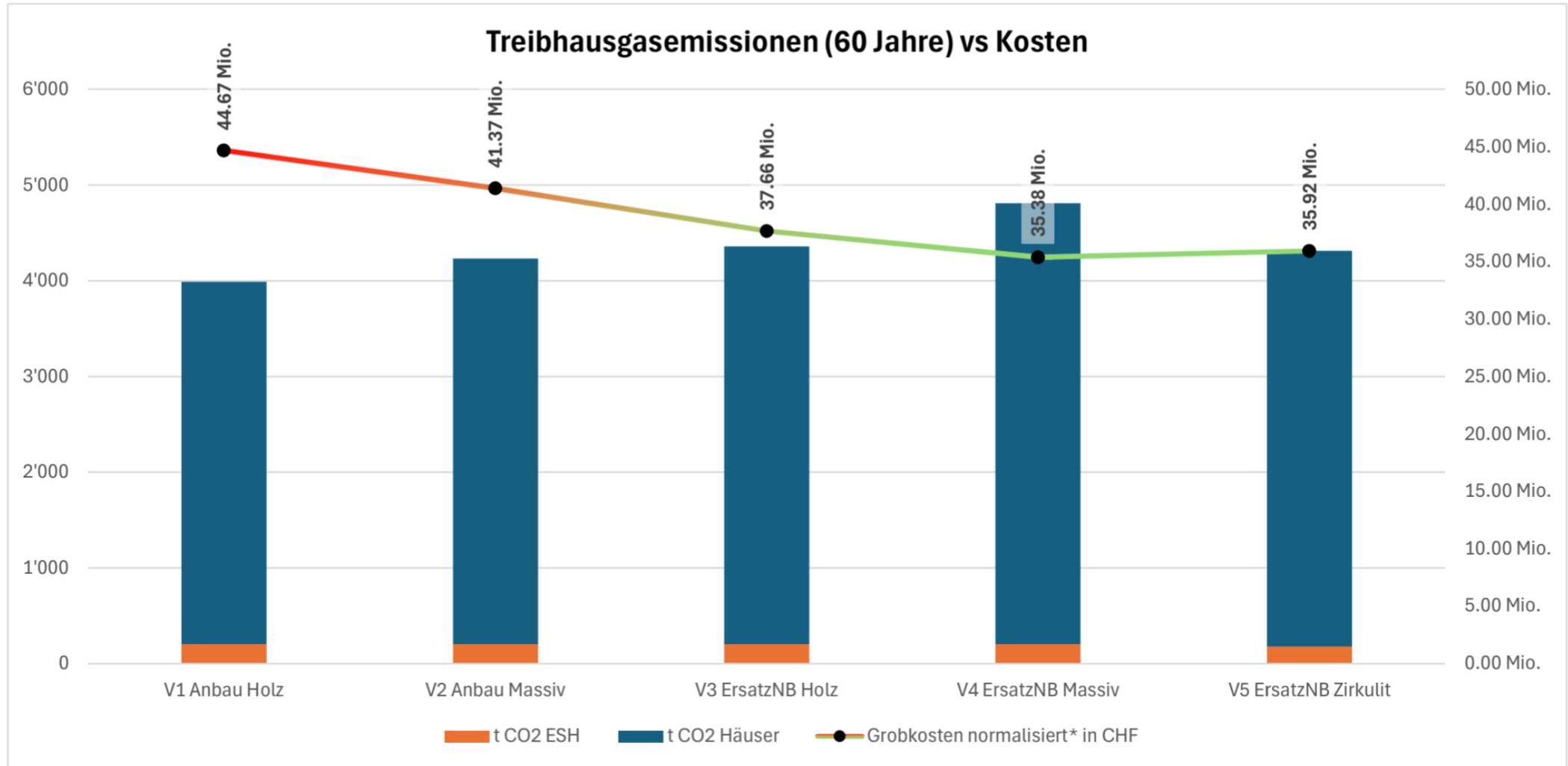
Zur Baugruppe gehörende Objekte:

- 901 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 902 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 903 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 904 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 905 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 906 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 907 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 908 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 909 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)
- 910 (Eisenbahnerdorf Geissenstein)

WETTBEWERB NR.2 - 2023



KOSTEN/CO2 VERGLEICH



ERSATZNEUBAU - AM RAIN



Mietzinsvorschau

Typ	Anzahl	Wohnfläche	NMZ Mittel
1.5	2	47 - 47 m ²	1'390 Fr.
2.5	9	56 - 68 m ²	1'630 Fr.
3.5	19	72 - 85 m ²	1'970 Fr.
4.5	21	84 - 106 m ²	2'320 Fr.
5.5	8	108 - 110 m ²	2'650 Fr.
6.5	1	123 m ²	2'890 Fr.

*NMZ = Nettomietzins ohne Akonto Nebenkosten

Ja zu 60 Genossenschaft

Die Luzerner Wohngenossenschaft EBG realisiert eine neue Überbauung

Stefan Dähler

Das Resultat ist überdeutlich: Mit einem Ja-Anteil von 89,6 Prozent haben die Mitglieder der Luzerner Wohngenossenschaft EBG in der Urabstimmung die Neuüberbauung «Am Rain» gutgeheissen. Das geht aus dem Newsletter der EBG hervor. Geplant sind insgesamt sechzig Wohnungen, verteilt auf fünf Gebäude mit drei Geschossen plus Attika. Die EBG rechnet mit Kosten von rund 40,5 Millionen Franken. «Geplant ist, dass wir das Baugesuch im Herbst einreichen», sagt Johannes Schlattau, Leiter Bau. Der Baustart erfolgt voraussichtlich Mitte 2026, der Bezug Anfang 2029.

Heute befinden sich auf dem Areal insgesamt 32 Wohnungen in sechs Häusern. Die neuen Gebäude werden grösser sein und Raum für fast doppelt so viele Wohnungen bieten. «Der Charakter der Siedlung als Gartenquartier mit vielen Grünräumen bleibt aber erhalten», sagt Schlattau. Zwischen den Neubauten ist eine Spielstrasse als

Begegnungsort geplant, hinzu kommt ein Platz mit Pavillon hin zur Dorfstrasse. Offene Laubengänge und Aussentreppe sollen den Kontakt unter der Nachbarnschaft fördern. Entworfen wurde das Projekt vom Zürcher Büro Bischof Föhn Architekten, das sich in einem offenen Wettbewerb durchgesetzt hatte.



So soll die neue

Erhalt wäre zu teuer gewesen

Zunächst war eigentlich vorgesehen, die bestehenden Häuser zu erneuern und auszubauen. «Im Verlauf der Planungen hat sich aber herausgestellt, dass dies massiv teurer geworden wäre», sagt Schlattau. «Die Wohnungen wären nicht mehr vermietbar gewesen.» Hauptgrund dafür sei der schlechte Zustand der bestehenden Bauten. Es wären grosse Investitionen in die Statik, die Schallisolierung und den Brandschutz nötig gewesen. Weil man bei den Neubauten auf Holzbaweise setze, falle die CO₂-Bilanz nur geringfügig schlechter aus als bei einer Komplettsanierung.

Geplant sind von 1,5 bis 3,5 Zimmerwohnungen. Die neusten Zahlen des Bundes deuten darauf hin, dass in Luzern zuletzt wieder mehr gebaut wurde. Doch es gibt auch anders läufige Trends, welche die Wohnungskrise verschlimmern könnten.

REDAKTION
Joel Dittli

Der Wohngenossenschaft Geissenstein gelingt die Quadratur des Kreises. Sie baut ihre Stadtluzerner Überbauung so um, dass auf derselben Grundstücksfläche doppelt so viele Wohnungen Platz finden, wie zuvor: 60 (zentralplus berichtete). Für das Projekt «Am Rain» an der gleichnamigen Quartierstrasse gaben die Mitglieder der Genossenschaft jüngst grünes Licht.

NAHT DAS ENDE DER WOHNUNGSKRISE? In Luzern werden immer mehr Mikrowohnungen gebaut

Veröffentlichung: 23.07.2025, 11:46 Uhr · Aktualisiert: 24.07.2025, 13:25 Uhr · 2 Minuten · 0



1-Zimmer-Wohnungen boomen in Luzern. (Bild: Homegate)

NMZ Mittel

1'390 Fr.

1'630 Fr.

1'970 Fr.

2'320 Fr.

2'650 Fr.

2'890 Fr.

*NMZ = Nettmiete ohne Akonto Neben



ERSATZNEUBAU AM RAIN

Bestand vs. **Projektiert**

Wohnungen	32 zu 60
Gemeinschaftsraum	0 zu 1
Velo-PP	60 zu 300+
Mittlerer Nettozins	CHF 175 zu 290 m2a
Anlagekosten	0.8 Mio. zu 40.5
	Mio.

RISIKEN

Nr. 898

Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum

vom 6. Februar 1990 (Stand 1. Juni 2015)

*Der Grosse Rat des Kantons Luzern,
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 10. Januar 1989¹,
beschliesst:*

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Das Gesetz bezweckt, Wohnraum, insbesondere preisgünstigen Wohnraum, zu erhalten.

§ 2

Preisgünstiger Wohnraum

¹ Preisgünstig ist der Wohnraum, wenn der Mietzins nicht höher ist als der Mietzins für Wohnungen, die gemäss eidgenössischem² und kantonalem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz³ grundverbilligt sind.

² Wenn der Wohnungsbau mit öffentlicher Hilfe gebaut, darf die Differenz zwischen dem für die Grundverbilligung festgesetzten Mietzins und dem Hypothekarzinzssatz berücksichtig werden.

TIPPS



HERZLICHEN DANK

.....

