

## Verband steigt ins Immogeschäft ein

**HAUSEIGENTÜMER** ras. Der Hauseigentümergebieterverband (HEV) Luzern gründet eine eigene Immobilienfirma. Dies hat die Generalversammlung am Dienstag beschlossen. Die neue Firma heisst HEV Immo AG und wird nicht nur Dienstleistungen und Beratungen anbieten, sondern auch aktiv als Händler am Immobilienmarkt teilnehmen.

### Firma startet im Juni

«Das Angebot entspricht einem echten Bedürfnis der Mitglieder und wird schon bald schwarze Zahlen schreiben», glaubt Präsident Karl Rigert. Die Firma soll bereits im Juni 2013 ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen – zunächst mit zwei Mitarbeitern. Doch weshalb will der Hauseigentümergebieterverband überhaupt im Immobiliengeschäft mitmischen? Rigert: «Bisher war es so, dass wir Dienstleistungen angeboten haben, aber die eigentliche Durchführung an Externe vergeben haben. Auf diese Weise hatten wir zwar Aufwand, aber nichts vom Ertrag. Das soll sich nun ändern.»

### Nur im Kanton Luzern tätig

Karl Rigert betont allerdings, dass man nicht im grossen Stil in den Markt einsteigen, «sondern eher auf Wunsch von Mitgliedern Immobilien vermitteln» wolle. Zudem sollen die Aktivitäten regional beschränkt sein. Laut den Statuten könnte die neue Firma zwar in der ganzen Schweiz tätig sein, der Verband will sich geschäftlich aber auf den Kanton Luzern fokussieren.

An der von rund 400 Mitgliedern besuchten GV wurden zudem zwei langjährige Vorstandsmitglieder verabschiedet. **Walter Lingg** und **Hans-Jakob Studer** haben nach 36 beziehungsweise 19 Jahren ihre Demission eingereicht. Für sie nehmen neu **Damian Hunkeler**, Unternehmer und Kantonsrat (FDP, Luzern), sowie **Thomas Baumeler**, Jurist aus Willisau, im neunköpfigen Vorstand Einsitz.

# ZHB: Ist der Boden verseucht?



Das frühere Gaswerk im Vögeligärtli, das bis 1899 in Betrieb war. Im Hintergrund die Gleisanlage des alten Luzerner Bahnhofs.

Staatsarchiv Luzern

**LUZERN** Wo heute die Zentralbibliothek steht, wurde einst Gas produziert. Der Boden könnte belastet sein. Unsere Recherchen haben beim Kanton Hektik ausgelöst.

LENA BERGER  
lena.berger@luzernerzeitung.ch

Soll die Zentral- und Hochschulbibliothek (ZHB) in Luzern unter Denkmalschutz gestellt und saniert werden? Oder soll sie abgerissen und inklusive neuer Räumlichkeiten für das Kantonsgericht neu aufgebaut werden? Die politischen Diskussionen werden zurzeit heftig geführt. Doch nun droht neues Ungemach von anderer Seite. Denn beim Vögeligärtli, wo heute die ZHB steht, ist 1856 von einem deutschen Ingenieur die erste Gasfabrik Luzerns errichtet worden. Die Fabrik wurde gemäss Unterlagen im Luzerner Staatsarchiv um die Jahrhundertwende wieder abgerissen, nachdem 1899 das neue Gaswerk in der Industriestrasse seinen Betrieb aufgenommen hatte. «Es ist aber möglich, dass der Boden heute noch durch Abfallstoffe wie Gaswerk-Teer, Kohlenwasserstoffe und allenfalls auch Cyanide belastet ist», sagt der Megger Geologe und Bauberater Franz Schenker. Bevor gebaut werden kann, müsste der Boden wohl auf entsprechende Kontamination untersucht werden.

### Ein «Verdachtsfall» oder nicht?

Tatsächlich ist das ganze Gebiet des Vögeligärtlis – inklusive des Bodens, auf dem die ZHB steht – im kantonalen Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Aufgrund des ehemaligen Gaswerks ist das Gebiet mit dem Status «Verdachtsfläche» versehen. «Wenn der Istzustand geändert wird, müssen die aktuellen Baubestimmungen eingehalten werden», sagte Hansruedi Arnet von der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie am Dienstag gegenüber unserer Zeitung. Das heisst: Es müsste ein aktuelles Gutachten erstellt, und allfällige Altlasten müssten saniert werden.

Gestern nun – wohl aufgrund unserer Recherche – tönte beim Kanton plötzlich alles anders: «Der Eintrag ist ein technischer Fehler. Das Vögeligärtli hat nichts mit Altlasten zu tun», behauptet Peter Buss, ebenfalls Mitarbeiter der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie. Es habe zwar ein Gaswerk im betrachteten Gebiet gegeben, das Areal sei jedoch seit dem Abbruch der Fabrik



**«Bauen ist in Luzern immer mit einem Risiko verbunden.»**

URS MAHLSTEIN,  
KANTONSBAUMEISTER

mindestens einmal so stark umgebaut worden, dass allfällige Altlasten bereits entfernt sind. «Altlasten haben für die Diskussion um einen Neubau der Zentral- und Hochschulbibliothek keine Bedeutung», so Buss. Der Eintrag ins Kataster der belasteten Standorte wurde gestern entfernt.

### «Allenfalls Vögeligärtli betroffen»

Kantonsbaumeister Urs Mahlstein sagte noch am Dienstag, ihm sei nicht bekannt, dass der Baugrund, auf dem die ZHB heute stehe, belastet sein könnte. «Meines Wissens ist allenfalls das Vögeligärtli betroffen.» Man hätte, als die Zentral- und Hochschulbibliothek in den 1950er-Jahren gebaut wurde, bereits erkennen müssen, wenn der

Boden dort verseucht gewesen wäre. Ein allfälliger Neubau mit integriertem Kantonsgericht hätte allerdings ein viel grösseres Bauvolumen als das bestehende Gebäude. Deshalb werde man im Rahmen des Bauprojekts die notwendigen Abklärungen machen, so Mahlstein.

### Bauen ist an diesem Ort heikel

Die Frage, ob der Baugrund im Vögeligärtli nun belastet ist oder nicht, bleibt aufgrund der unterschiedlichen Informationen vorerst offen. Klar ist: Eine allfällige Altlastenentsorgung könnte teuer werden. Das musste unlängst die Stadt Biel feststellen (siehe Box).

Unabhängig davon ist bei Neubauten im ganzen Neustadtquartier ohnehin Vorsicht geboten – wegen des Baugrunds. Leserbriefschreiberin Regula Koch behauptet in unserer Ausgabe vom 3. Mai, bei einem ZHB-Neubau könnten die umliegenden Jugendstilhäuser beschädigt werden: «Das Quartier steht auf Schwemmland. Der Boden ist instabil. Sobald die Belastung sich ändert, kommen die umliegenden Gebäude ins Schwanken und Risse entstehen.» Kantonsbaumeister Urs Mahlstein bestätigt, dass der Baugrund im Quartier grundsätzlich schwierig ist. «Das gilt für die ganze Stadt Luzern – Bauen ist hier immer mit einem gewissen Risiko verbunden.» Im Rahmen des Bauprojekts müssten deshalb ein Gutachten erstellt und die Verankerung im Boden bautechnisch sichergestellt werden. «Die Kosten dafür sind in die berechneten Investitionskosten von 80 Millionen Franken bereits eingerechnet», erklärt Mahlstein. Wie viel Geld konkret für diese Massnahmen reserviert ist, darüber kann Mahlstein keine Angaben machen.

### Swissporarena als Negativbeispiel

Dass die Bodenbeschaffenheit in Luzern zum Problem werden kann, ist spätestens seit dem Bau der Swissporarena 2010 bekannt. Dort kam es zu Verzögerungen, weil das Grundwasser nicht wie geplant gesenkt werden konnte. Es mussten zwei zusätzliche Baugruben mit Spundwänden in einer Länge von 28 Metern erstellt werden. Und dies, obwohl vor den Bauarbeiten umfang-

## Böse Überraschung in der Stadt Biel

**ALTLASTEN** ber. Auch in Biel sorgt ein ehemaliges Gaswerk derzeit für viel Ärger. Auf dem Areal des früheren Werks wird nämlich zurzeit ein unterirdisches Parkhaus gebaut. Der Boden ist mit Abfällen aus der früheren Gasproduktion verunreinigt, was zwar bereits bekannt war. Im Laufe der Bauarbeiten hat sich aber gezeigt, dass das Terrain noch wesentlich stärker belastet ist als aufgrund der vorgängigen Untersuchungen angenommen. Die Entsorgung der Altlasten kommt entsprechend teuer. Ursprünglich genehmigten die Bieler Stimmberechtigten einen Verpflichtungskredit von 8 Millionen Franken. Jetzt rechnet die Stadt mit Mehrkosten von 7 bis 10 Millionen Franken.

reiche Abklärungen durch Geologen und Ingenieure gemacht wurden. «Ob diese Berechnungen zutrafen, konnten wir aber erst während der konkreten Aushubarbeiten feststellen», sagte damals Stefan Wehner, Geschäftsführer der Halter AG, welche die Sportarena baute. Die Mehrkosten betragen drei Millionen Franken.

### Grundwasser ist ein Problem

Drohen bei einem Neubau der ZHB genauso unerfreuliche Überraschungen? Geologe Franz Schenker erklärt: «In der Neustadt gibt es zwei übereinanderliegende Grundwasservorkommen. Dazwischen liegt eine schlecht wasserdurchlässige Schicht aus feinkörnigen Sedimenten.» Wenn diese durchbrochen werden, könnte es zu Senkungen kommen. «Mit geeigneten Massnahmen kann das jedoch mit hoher Sicherheit verhindert werden – und damit auch Schäden an umliegenden Gebäuden.» Die Frage ist nur, wie viel das kostet.

## Das Zitat



«Heute ist ein historischer Tag – ein absoluter Freudentag.»

Josef Fellmann, Vorstandsmitglied der Rebbaugenossenschaft Sonnenberg in Kriens. 22