



Potenzialanalyse

# GASTRONOMIE VILLA AUF MUSEGG 1

Luzern

---

3. Mai 2022

[desillusion.ch](http://desillusion.ch)



|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Summary                                   | 3  |
| 1 Markt                                   | 5  |
| 2 Objekt                                  | 10 |
| 3 Projekt                                 | 11 |
| 4 Flächen                                 | 12 |
| 5 SWOT                                    | 14 |
| 6 Nutzungsszenarien                       | 15 |
| 7 Kalkulation                             | 16 |
| 8 Beurteilung                             | 18 |
| Anhang                                    |    |
| A Statistik: Wohnen/Arbeiten Stadt Luzern |    |
| B Inputs Bistro Mes Amis                  |    |
| C Flächenbedarf Bistro                    |    |
| D Kennzahlen Gastro-Formate               |    |
| E Gastronomische Wirtschaftlichkeit       |    |
| F Gastronomische Erfolgsfaktoren          |    |

# SUMMARY

Die Villa Auf Musegg 1 in der Altstadt Luzerns soll saniert werden: Die Stadt Luzern plant, die Obergeschosse des Gebäudes von 1867 zukünftig für Wohnzwecke zu vermieten und das Erdgeschoss öffentlich zugänglich zu machen: «Entstehen soll ein Ort, der im Zeichen der Begegnung steht – der Begegnung zwischen den Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohnern und der Stadtbevölkerung, den Touristinnen und Touristen sowie den Besucherinnen und Besuchern der Museggmauer.»\*

Als Vision für eine zukünftige quartierverträgliche Nutzung ist ein Tagescafé mit einfacher gastronomischer Infrastruktur angedacht; erste entsprechende Grundrisspläne wurden bereits entwickelt. Die vorliegende Potenzialbeurteilung wurde zur Plausibilisierung dieser gastronomischen Vision erstellt. Sie beantwortet die folgende Fragestellung:

Kann im Erdgeschoss der Villa Auf Musegg 1 in Luzern wirtschaftlich erfolgreiche Gastronomie betrieben werden? Was für Betriebstypen mit welchen konzeptionellen Eckdaten, welchen räumlichen Dimensionen, welchem Investitionsvolumen und welchem Mietzinspotenzial (bzw. welcher Defizitgefahr) erscheinen hier plausibel?

Die Analyse von Standort, Markt und Entwicklung sowie von Gebäude und vorgesehendem Raumprogramm führt zu folgender Erkenntnis:

**Die Villa Auf Musegg 1 benötigt Gastronomie fürs Aufleben, jedoch kann Gastronomie an diesem Standort nur schwer überleben. Es wird empfohlen, im Rahmen der Sanierung des Gebäudes bestmögliche Rahmenbedingungen für eine Sommer-Buvette im Park zu schaffen, jedoch keinen permanenten Gastronomiebetrieb in der Villa zu realisieren.**

## Branchenkontext

Die Gastronomie in der Schweiz ist eine herausfordernde Branche: Grosse Investitionen und kleine Renditen schaffen eine anspruchsvolle Kostenstruktur, die hohe Konkurrenzdichte und tendenziell komplexer werdende Gästeeerwartungen prägen den Markt. Nur an zentralen Standorten in Ballungszentren mit entsprechend hoher Nachfrage kann der wirtschaftliche Erfolg gelingen - mit einem überzeugenden kulinarischen Angebot zu attraktiven Preisen, einer effizient funktionierenden Organisation, einem Team aus operativen Machern mit unternehmerischem Mindset und klarer Strategie. Der Gastro-Unternehmer hat permanent zwei Missionen: Umsatzmaximierung und Kostenkontrolle.

## Markt

Die Altstadt von Luzern ist ein typisch innenstädtischer Markt mit hoher Arbeitsplatz- und tiefer Bevölkerungsdichte. Hier wohnen viele Alleinstehende und Paare, aber wenige Familien. Der Markt ist vorwiegend zu Pendlerzeiten und in der zweiten Tageshälfte belebt, jedoch bloss entlang der Hauptachsen. Die Stadtmauer wirkt noch heute als markante Grenze zwischen der dichten, lebendigeren Südhälfte und der sehr ruhigen Nordhälfte des Mikromarkts rund um die Villa Auf Musegg 1.

Die Villa steht keineswegs in einem pulsierenden Ganztagesmarkt. Die sehr wetterabhängige, saisonal stark schwankende Passantenfrequenz vor Ort zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Selbstversorgenden sowie durch Zielgruppen mit eher kleinem Budget aus. Der reduzierten, volatilen Nachfrage steht ein dichtes gastronomisches Angebot in der Luzerner Altstadt gegenüber. Dieses ungünstige Verhältnis von Nachfrage und (Über-)Angebot dürfte sich gemäss plausibler Marktentwicklung auch langfristig nicht grundsätzlich verschieben.

## **Villa auf Musegg 1**

Die Villa ist eingebettet in ein repräsentatives Viertel mit privilegierter Aussicht, ist jedoch nur bedingt gut erreichbar, sei es zu Fuss, mit Individualverkehr oder ÖV. Das Gebäude wurde als Sommerwirtschaft erbaut, weist jedoch keine typische Gastro-Gebäudestruktur auf.

Das Sanierungs- und Umnutzungsprojekt der Villa wurde durch den Luzerner Stadtrat beschlossen mit dem Ziel, Gebäude und Ort aufzuwerten und zu einem Begegnungsort für Luzern zu machen. Im Gebäude ist ein heterogener Nutzungsmix von Wohnen, Gastronomie und Kultur geplant. Das gastronomische Raumprogramm ist geprägt durch sehr enge Platzverhältnisse und eine ungünstige Wegführung für Service/Waren und Gäste. Die sehr kleine Küche hat eher den Charakter eines Back Offices, zudem fehlen neben dem Abwaschbereich auch sämtliche Bereiche für die Mitarbeitenden. Grundsätzlich ist zu sagen, dass die räumlichen Verhältnisse in der Villa für den Betrieb eines Restaurants oder eines Bistros mit Küche ungeeignet sind; das geplante Raumprogramm erscheint passend für eine Café Bar ohne Küche.

## **Nutzungsszenarien**

Aus der Beurteilung von Standort, Markt, Gebäude und Raumprogramm geht hervor, dass in diesem Kontext klassische Vollverpflegungsgastronomie wirtschaftlich wie räumlich nicht erfolgreich betrieben werden kann. Allenfalls kann eine kompakte Café Bar in den Räumen der Villa realisiert werden, oder aber – wie bereits aktuell in Umsetzung – eine mobile Sommergastronomie im Park.

Das Nutzungsszenario Café Bar kann als Ganzjahresbetrieb funktionieren, ist jedoch mit hohen Investitionskosten verbunden und wird mit grossen saisonalen Nachfrageschwankungen zu kämpfen haben, da die Anziehungskraft des Orts durch die exponierte Lage und die ungünstige Erschliessung stark wetterabhängig ist – an regnerischen Novembertagen dürften sich hier nur wenige Personen zu Fuss zu Kaffee einfinden. Gemäss Good Case-Kalkulation mit plausiblen Frequenz- und Konsumansätzen wird in diesem Nutzungsszenario kein Umsatzlevel erreicht, das eine ausgeglichene Kostenstruktur in der Fixkosten-intensiven Branche erlauben würde (höchster Kostenanteil: die Mitarbeitenden vor Ort). Im Best Case wird die Umsatzschwelle zur Wirtschaftlichkeit knapp erreicht; es können 10% Umsatzmiete erzielt werden. Im Worst Case jedoch ist der Betrieb stark defizitär und konkursgefährdet.

Das Nutzungsszenario Buvette erscheint als Sommer- bzw. Schönwetterbetrieb plausibel und ist mit wesentlich geringeren Investitionen verbunden. Auch bei diesem Szenario stellen wetterbedingte Nachfrageschwankungen eine Herausforderung dar; im kalkulatorischen Good Case kann der Mindest-Umsatzwert zum Erreichen einer ausgeglichenen Kostenstruktur jedoch erreicht werden und es können 10% Umsatzmiete erzielt werden. Auch in diesem Szenario gilt jedoch: Im Worst Case wird die Umsatzschwelle zur Wirtschaftlichkeit deutlich verfehlt.

Beide Szenarien bieten echte Chancen für den Ort, bergen jedoch auch relevante Risiken in sich: Beim Szenario Café Bar ist die ganzjährige Aufwertung und Belebung des Orts mit grösseren finanziellen Risiken verbunden, beim Szenario Buvette stehen der saisonalen Aufwertung und Belebung überschaubarere finanzielle Risiken gegenüber.

## **Fazit**

Der Vergleich der jeweiligen Chancen und Risiken zeigt ein klares Bild zugunsten des Szenarios Buvette, falls zukünftig in der Villa auf Musegg 1 oder im Park davor ein gastronomischer Betrieb betrieben werden soll. Im Zusammenhang mit beiden Szenarien sollten die Entscheidungsträger in diesem Projekt jedoch bereits frühzeitig das Vorgehen in einem allfälligen Worst Case definieren: Kann ein defizitärer Betrieb zur Belebung der Villa auf Musegg 1 finanziell gestützt werden oder bleibt das unternehmerische Risiko dem Gastro-Betreiber überlassen?

# 1 MARKT

## Altstadt Luzern

- historischer Stadtkern, begrenzt durch Reussufer, Vierwaldstättersee & Stadtmauer
- hohe Bebauungs- & Arbeitsplatzdichte
- geringe Bevölkerungsdichte
- erhöhtes Passantenaufkommen nur in den Hauptachsen & v.a. in der 2. Tageshälfte

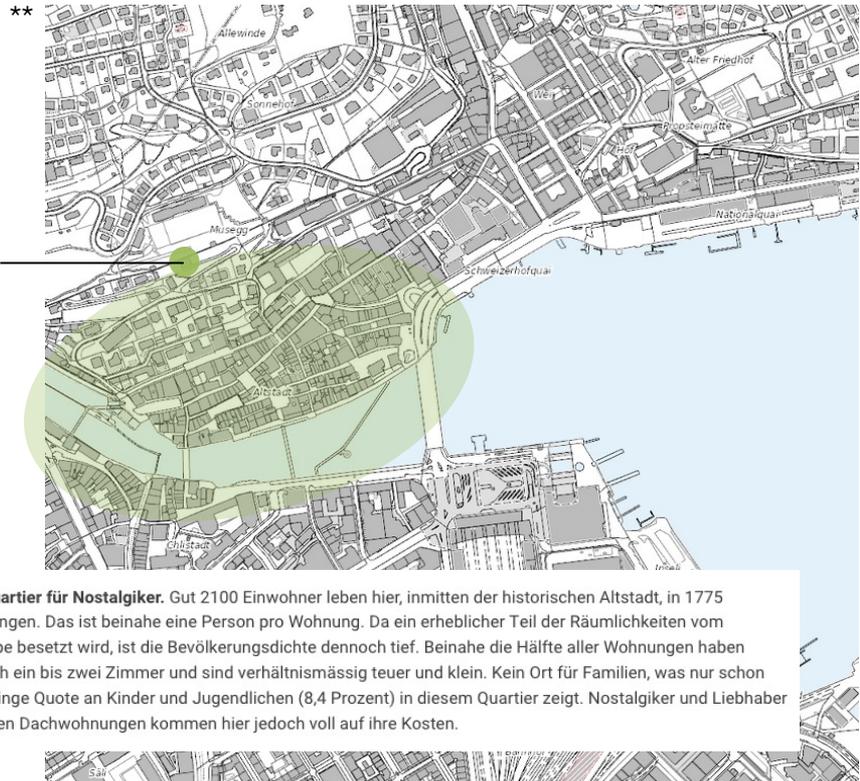
## Zentrale Themen

- Gewerbe/Retail
- Kultur/Tourismus
- Wohnen
- Natur

## Eckdaten 2020\*

|                        | Altstadt | Stadt Luzern |
|------------------------|----------|--------------|
| - Einwohnende          | 2'222    | 82'439       |
| Anteil Nicht-CH        | 31.5%    | 24.4%        |
| Anteil 0 - 19-Jährige  | 9.6%     | 16.2%        |
| Anteil 20 - 64-Jährige | 72.6%    | 64.4%        |
| Anteil >65-Jährige     | 17.7%    | 19.5%        |
| - Beschäftigte (VZÄ)   | 7'825    | 60'309       |
| 1. Sektor              | 1        | 97           |
| 2. Sektor              | 178      | 6'400        |
| 3. Sektor              | 7'648    | 53'811       |
| - VZA pro Bewohnende   | 3.44     |              |

Villa Auf Musegg 1



\*\*\* **Das Quartier für Nostalgiker.** Gut 2100 Einwohner leben hier, inmitten der historischen Altstadt, in 1775 Wohnungen. Das ist beinahe eine Person pro Wohnung. Da ein erheblicher Teil der Räumlichkeiten vom Gewerbe besetzt wird, ist die Bevölkerungsdichte dennoch tief. Beinahe die Hälfte aller Wohnungen haben lediglich ein bis zwei Zimmer und sind verhältnismässig teuer und klein. Kein Ort für Familien, was nur schon die geringe Quote an Kinder und Jugendlichen (8,4 Prozent) in diesem Quartier zeigt. Nostalgiker und Liebhaber von alten Dachwohnungen kommen hier jedoch voll auf ihre Kosten.



## Erkenntnisse

- typisch innenstädtischer Markt mit hoher Arbeitsplatz- & tiefer Bevölkerungsdichte
- geringer Anteil Familien, viele Alleinstehende/Paare
- positive Pendlerbilanz, Verhältnis Arbeitsplätze/Bewohnende fast 3.5
- Belebung vorwiegend zu Pendlerzeiten & in der 2. Tageshälfte entlang der Hauptachsen

\*Datengrundlage siehe Anhang A

\*\*Plangrundlage: geo.lu.ch 4.2022

\*\*\*zentralplus.ch, 8.10.2013

1 Markt

# 1.1 MIKROMARKT

## 500m-Umkreis Villa Auf Musegg 1

- Mischzone Wohnen/Arbeiten/Grünzone
- markante Quartiergrenze durch historische Stadtmauer „Museggmauer“
- Südhälfte dicht bebaut:  
Gewerbe/Retail, Kultur/Tourismus
- Nordhälfte mit geringer Dichte:  
Wohnen, Natur, Sport

## Standort Villa Auf Musegg 1

- erhöhte Südlage, Aussicht auf Stadt See und Bergkulisse
- Charakter: Villenviertel mit viel alter Bausubstanz & Grünflächen

## Grundnutzung (Zonenplan)

- 51% Grünzone
- 49% Wohnzone spezial

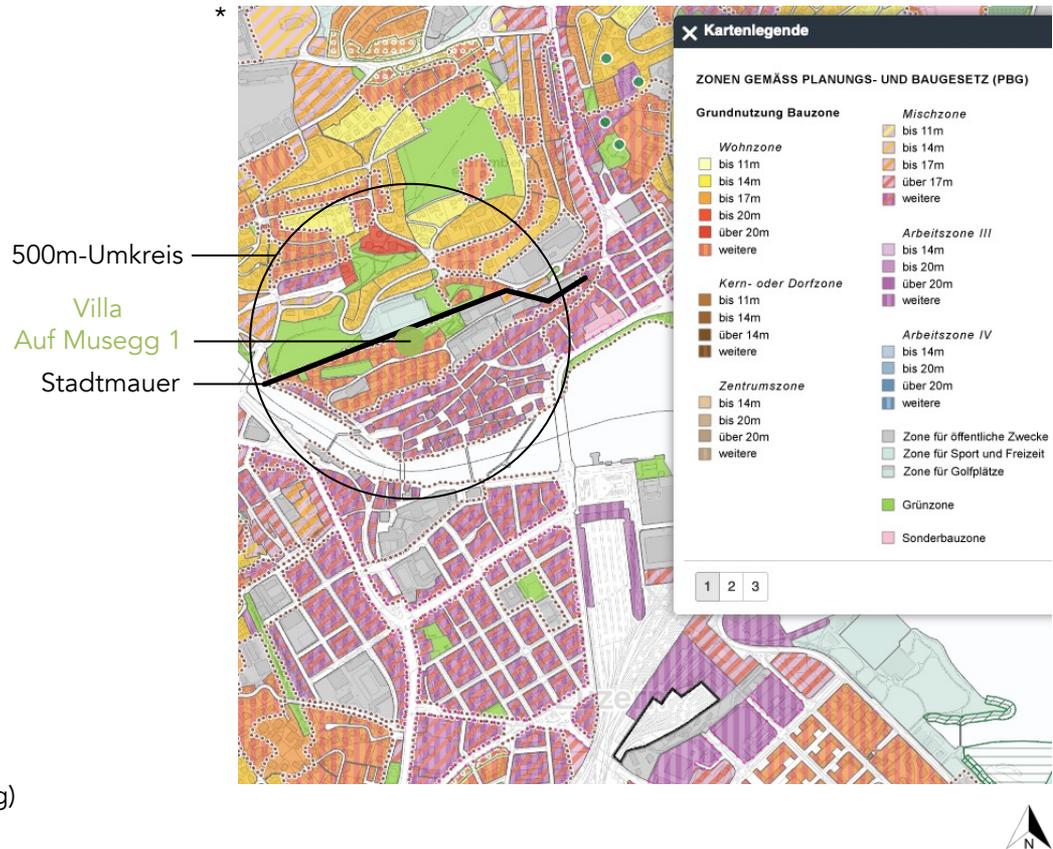
## Erreichbarkeit

- gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr, jedoch sehr beschränkte Parkmöglichkeiten
- Erreichbarkeit zu Fuss via Treppensteige
- direkte ÖV-Anbindung nicht gewährleistet (nächste Stationen: Schwanenplatz, Bramberg)

## Erkenntnisse

- Stadtmauer als markante Grenze zwischen Nord- & Südhälfte des Mikromarkts
- Standort Villa Auf Musegg 1 kein pulsierender Ganztagesmarkt, eher ruhige Wohn- und Bürozone
- repräsentatives Villenviertel mit privilegierter Aussicht, jedoch bedingt gute Erreichbarkeit mit ÖV/IV
- Nutzung gemäss Zonenplanung: Wohnen/Freiraum

\*Plangrundlage: geo.lu.ch 4.2022



# 1.2 NACHFRAGE

## Gastronomische Nachfrage im Umfeld 2022

### Konsumsegmente\*

- Arbeitnehmende
- Schüler\*innen/Studierende
- Familien
- Senior\*innen
- Spaziergänger
- Touristen
- Gruppen

### Einzugsgebiet

- Altstadt
- Altstadt
- lokal/regional
- lokal/regional
- lokal
- international
- lokal bis überregional

### Konsumbedürfnis

- schnell, gut & günstig
- schnell, gut & sehr günstig
- gut, gesund & preiswert
- klassisch & persönlich
- Pause, Austausch
- Erlebnis, preiswert
- heterogen, je nach Anlass/Budget

### Nachfragevolumen

- wochentags hoch
- generell gering
- stark wetterabhängig
- wetterabhängig
- wetterabhängig
- saisonal/wetterabhängig
- sehr volatil

hoher Anteil an Selbstversorgenden, insbesondere bei Arbeitnehmenden, Studierenden, Familien, Senior\*innen, Touristen

### Nachfrage im Tagesverlauf

- werktags sehr geringe Vormittags-Nachfrage
- erhöhte Mittags- & Nachmittags-Nachfrage
- 2. Wochenhälfte erhöhte Abend-Nachfrage

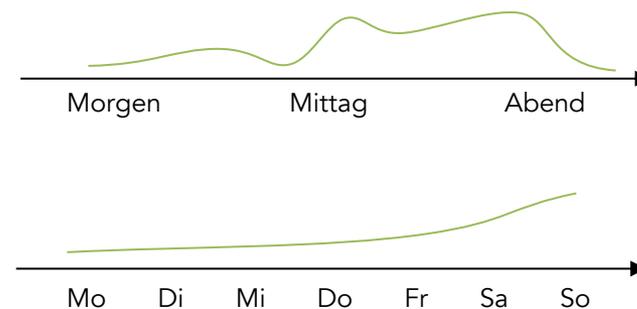
### Nachfrage im Wochenverlauf

- erhöhte Tages-Nachfrage an Wochenenden

### Starke Wetterabhängigkeit

- starke Nachfrage bei Sonne/Wärme
- sehr geringe Nachfrage bei Regen/Kälte

### Skizze Nachfragekurven



### Erkenntnisse

- typische Konsumsegmente, theoretisches Verhältnis Berufstätige/Nicht-Berufstätige ca. 75/25
- hoher Anteil an Selbstversorgenden & Zielgruppen mit eher kleinem Budget für Ausser-Haus-Konsum
- wochentags Nachfrage-Peak mittags/nachmittags, 2. Wochenhälfte steigende Nachfrage abends
- starke Wetterabhängigkeit, herausfordernde Nachfrageschwankungen bzw. -vorhersehbarkeit

1 Markt

# 1.3 GASTRO-MARKT

Gastronomische Konkurrenz 2022  
500m-Umkreis Villa Auf Musegg 1

- **Kreativ-/Kulturgastronomie**  
Hofbeiz Hinter Musegg, Jazzkantine
- **Restaurants**  
Fritschi, Einhorn, Weisses Kreuz, Mill'Feuille, La Fenice uvm.
- **Café Bars, Bistros**  
Heini, Bachmann, Hug, Sopranos, Lucky Cat uvm.
- **Bars**  
Tresor, Block Bar, Down Town, Centale, Shamrock uvm.
- **Schnellgastronomie/Imbiss**  
Tandoori, Mirch Masala, Izakaya Nozomi, Pick Up, Soul Chicken, Phanat, uvm.
- **Systemgastronomie**  
Mc Donald's, Dunkin Donut, Starbucks

## Konkurrenzmärkte

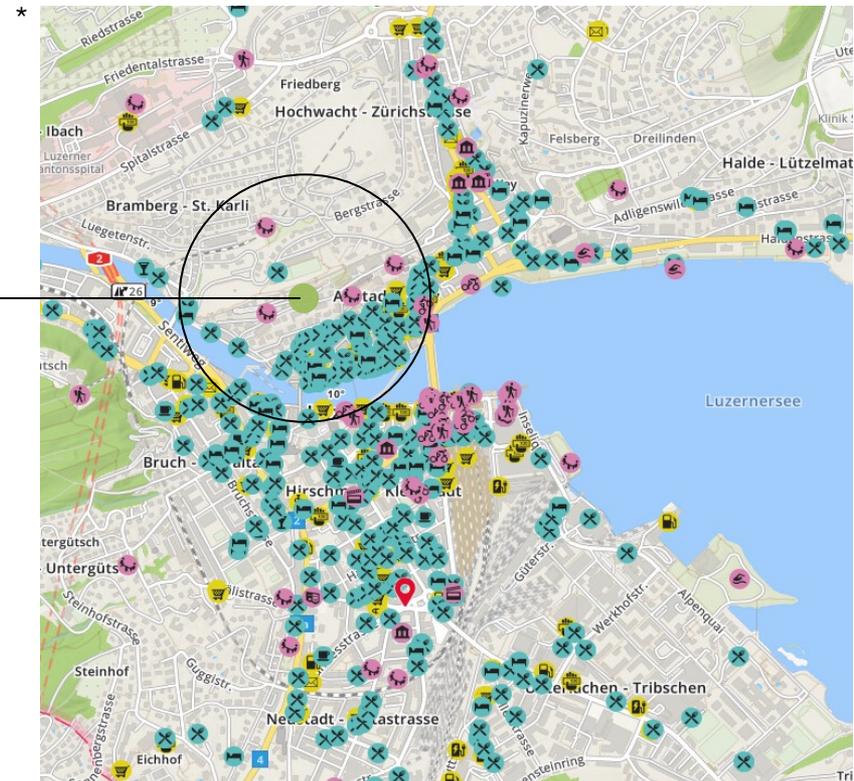
- Altstadt Luzern, direkter Konkurrenzmarkt in Gehdistanz
- Neustadt Luzern
- Seeufer-Locations
- Ausflugsbetriebe in der Region

## Erkenntnisse

- dichtes gastronomisches Angebot in der Altstadt (Südhälfte Mikromarkt)
- sehr geringe Angebotsdichte in der Nordhälfte des Mikromarkts
- heterogene Angebote & Betriebstypen in Gehdistanz zum Standort Villa Auf Musegg 1
- Konkurrenzmärkte Alt-/Neustadt mit grossem Anziehungspotenzial (Gastronomie/Begegnung, Konsum, Entertainment, Arbeit)

\*Plangrundlage: map.search.ch, 4.2022

Villa  
Auf Musegg 1



## 1 Markt

# 1.4 ENTWICKLUNG

### Grossraum Luzern

- anhaltendes Wachstum des Ballungsraums Luzern gemäss den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz plausibel\*

### Stadt Luzern

- leichte Bevölkerungsschwankungen ohne intensives Wachstum prognostiziert\*\*
- zunehmende Anziehungskraft als Arbeitsort; dichter werdender Agglomerationsraum
- anhaltende Anziehungskraft als Tourismus-Destination; Verschiebungen bei den Touristen-Herkunftsländern plausibel

### Standort Villa Auf Musegg 1

- keine relevante bauliche Veränderung/Verdichtung im Umfeld plausibel
- langfristig als ruhiger, grüner Ort mit Geheimtipp-Charakter positioniert
- Umfeld langfristig geprägt durch Grünraum, Wohnen, Bildung

### Erkenntnisse

- Wachstum Ballungsraum Luzern plausibel, jedoch kein Bevölkerungswachstum Stadt Luzern prognostiziert
- keine relevante Veränderung bzw. Verdichtung & Belebung des Standorts Villa Auf Musegg 1 plausibel
- auch langfristig keine erhöhte/konstante gastronomische Nachfrage vor Ort plausibel

\*bfs.admin.ch, admin.ch, swissfuture.ch, 3.2022

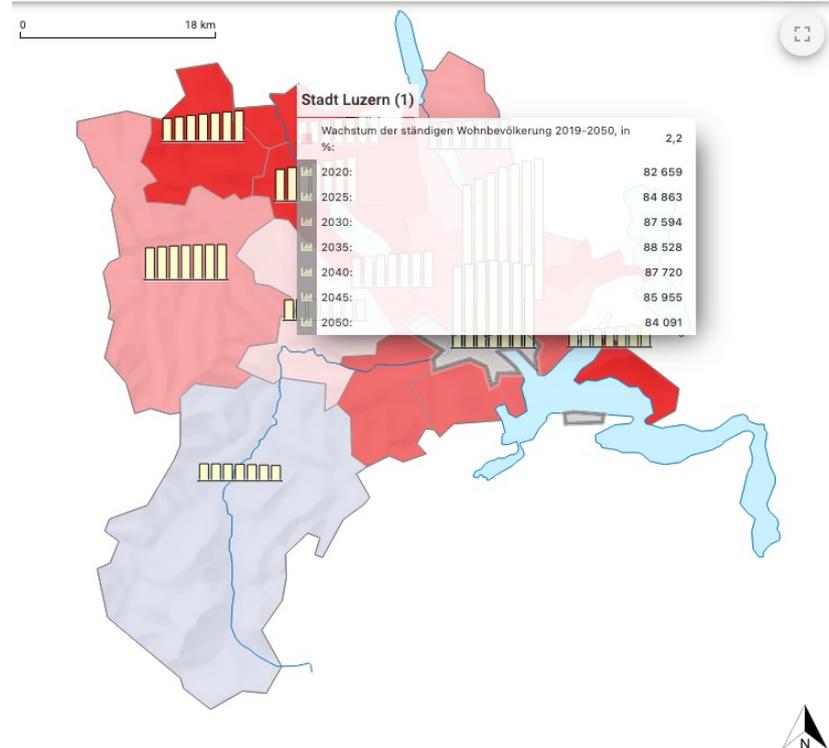
\*\*Iustat.ch, 4.2022

★★ Bevölkerung: Bevölkerungsszenarien (mittlere Variante)

Bevölkerungsszenario zur ständigen Wohnbevölkerung Total 2020-2050 (mittlere Variante)



Luzern: Statistische Analyseregionen



# 2 OBJEKT

## Villa Auf Musegg 1

- repräsentatives Gebäude an attraktiver Lage, Südausrichtung & Panorama-Ausblick
- 150-jährige Bausubstanz, sanierungsbedürftig
- Feuchte- & Schimmelproblematik

## Gebäudestruktur

- 1 UG mit externem Zugang
- EG mit 2 Zugängen & gedeckter Terrasse
- 1. OG mit grossem Balkon
- DG mit Dachterrasse & Zugang zur Stadtmauer

## Umgebung

- parkähnliche Grünzone
- 1 Zufahrtsstrasse
- kein Durchfahrtsweg für Autos

## Bisherige/aktuelle Nutzung

- ursprünglich als Sommerwirtschaft erbaut
- Leerstand, dann kurzzeitig besetzt
- heute im Besitz der Stadt, als Bildungsort genutzt
- seit 2021 Sommer-Buvette im Park, befristet bis 2024\*

Villa Auf Musegg 1

☆☆



**Kartenabfrage**

**Villa Musegg**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Baugattung:             | Villa                |
| Gemeinde:               | Lucern               |
| Adresse:                | Auf Musegg 1, Lucern |
| Grundstück (Grundbuch): | 361 (112)            |
| GVL-Nr.:                | 187e                 |

**Baujahr:** 1867  
**Bewertung:** ■ schützenswert

Die Villa Musegg wurde im Stil eines französischen Landschlösschens erbaut und besticht durch eine äusserst repräsentative Fassadengestaltung, die in ihrer reichen Detaillierung ausgezeichnet erhalten ist. Das Gebäude steht am westlichen Rand eines intakten Parks und bildet durch die Panoramalage auf dem Musegg Hügel zusammen mit dem Ökonomiegebäude einen, die Altstadt krönenden, städtebaulich prägnanten Point-de-vue. Im Innern haben sich Teile des bauzeitlichen Täfers sowie Cheminées und Böden erhalten.

**Spezialinventare:**  
Bauinventar / BILU  
Inventar der neueren Schweizer Architektur / INSA, 1850-1920  
Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / ISOS

**Datum der Inkraftsetzung:**  
Bauinventar: 01.12.2017



## Erkenntnisse

- repräsentatives & schützenswertes Gebäude, jedoch sanierungsbedürftig
- attraktive parkähnliche Umgebung, Südausrichtung & Panorama-Ausblick
- ursprünglich als Sommerwirtschaft erbaut; jedoch keine typische Gastro-Gebäudestruktur
- alte Bausubstanz, direkte Verbindung zur Stadtmauer, Feuchte- & Schimmelproblematik

\*siehe auch Anhang B

\*\*Plangrundlage: geo.lu.ch 4.2022

# 3 PROJEKT

## \* Villa Auf Musegg 1: Der Stadtrat will das Bijou zu neuem Leben erwecken

Der Stadtrat will die Villa Auf Musegg 1 und die dazugehörige Remise sanieren, um sie für Wohnzwecke zu vermieten und das Erdgeschoss öffentlich zugänglich zu machen. Für die Planung eines Vor- und Bauprojekts beantragt er einen Sonderkredit von 0,72 Mio. Franken. Der Grosse Stadtrat wird voraussichtlich am 20. Mai 2021 über den Kredit entscheiden.

### Begegnungsort

Die Villa und die Remise sind stark sanierungsbedürftig. Sie erfüllen die energetischen Anforderungen nicht. An verschiedenen Stellen zeigen sich Verwitterungsschäden. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht den heutigen Vorschriften. Zudem ist die Remise von Schimmel befallen. Der Stadtrat will das Bijou in der Luzerner Altstadt zu neuem Leben erwecken. Das Erdgeschoss mit den zwei grossen Räumen und der gedeckten Terrasse, die eine hervorragende Aussicht auf die Stadt, den See und die Umgebung bietet, soll öffentlich zugänglich gemacht werden. Vorgesehen sind ein Informationsbereich zur Museggmauer und zum Quartier Luegisland sowie eine einfache gastronomische Infrastruktur wie zum Beispiel ein Tagescafé. Auch kleine Veranstaltungen, Quartieranlässe oder Ausstellungen sollen möglich sein. Wichtig ist dem Stadtrat, dass diese öffentlichen Nutzungen quartierverträglich sind. Entstehen soll ein Ort, der im Zeichen der Begegnung steht – der Begegnung zwischen den Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohnern und der Stadtbevölkerung, den Touristinnen und Touristen sowie den Besucherinnen und Besuchern der Museggmauer.

### Geplante Eröffnung: Herbst 2024

Der Stadtrat ist vom Nutzungsmix überzeugt und geht die Projektierung in engem Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege und unter Einbezug der Direktbetroffenen an. Für die Planung eines Vor- und Bauprojekts beantragt er beim Grosse Stadtrat einen Sonderkredit von 0,72 Mio. Franken. Die Investitionen werden aus heutiger Sicht auf rund 7,3 Mio. Franken geschätzt. Ziel ist, mit den Bauarbeiten im Herbst 2023 zu starten, damit die sanierte Villa, die Remise und der aufgewertete Park ab Herbst 2024 genutzt werden können.

### Regional, nachhaltig, vegetarisch

Bis zur Gesamtsanierung will der Stadtrat im Aussenbereich der Villa eine Zwischennutzung mit einer mobilen Buvette ermöglichen. Der Stadtrat hat den Zuschlag Sarah Lämmli und Younes El Kinani gegeben. Sie betreiben seit September 2019 das Restaurant Majorelle im Himmelrich in Luzern. Das gastronomische Konzept der beiden setzt auf ein Gartencafé mit regionalem und nachhaltigem, vegetarischem Angebot. Die offizielle Eröffnung der mobilen Buvette «Bistro mes amis» war auf April 2021 geplant. Aufgrund von Einsprachen zum Baugesuch sowie wegen des Coronavirus ist noch unklar, ob und wann die Buvette ihren Betrieb aufnehmen kann. Die Erfahrungen aus der Zwischennutzung sollen in die Überlegungen zum Betrieb des gastronomischen Angebots im Rahmen der definitiven Nutzung einfließen.



\*\* «Der vorgesehene Nutzungsmix wird für den Standort Auf Musegg 1 einen sozialen und kulturellen Mehrwert bringen»,

ist Baudirektorin Manuela Jost überzeugt. Denn nebst Wohnungen und Tagescafé sind auch kleine Veranstaltungen und Ausstellungen vorgesehen.

## Erkenntnisse

- Sanierungs- & Umnutzungsprojekt durch Stadtrat Luzern beschlossen
- Ziel: Aufwertung & Belebung von Gebäude & Ort
- heterogener Nutzungsmix Wohnen/Gastronomie/Kultur geplant
- Buvette-Betrieb als erster Schritt zur Adressbildung & Erfahrungssammlung bezüglich Gastro-Potenzial

\*stadtluzern.ch, 15.4.2021

\*\*luzernerzeitung.ch, 15.4.2021

# 4 FLÄCHEN

Erdgeschoss

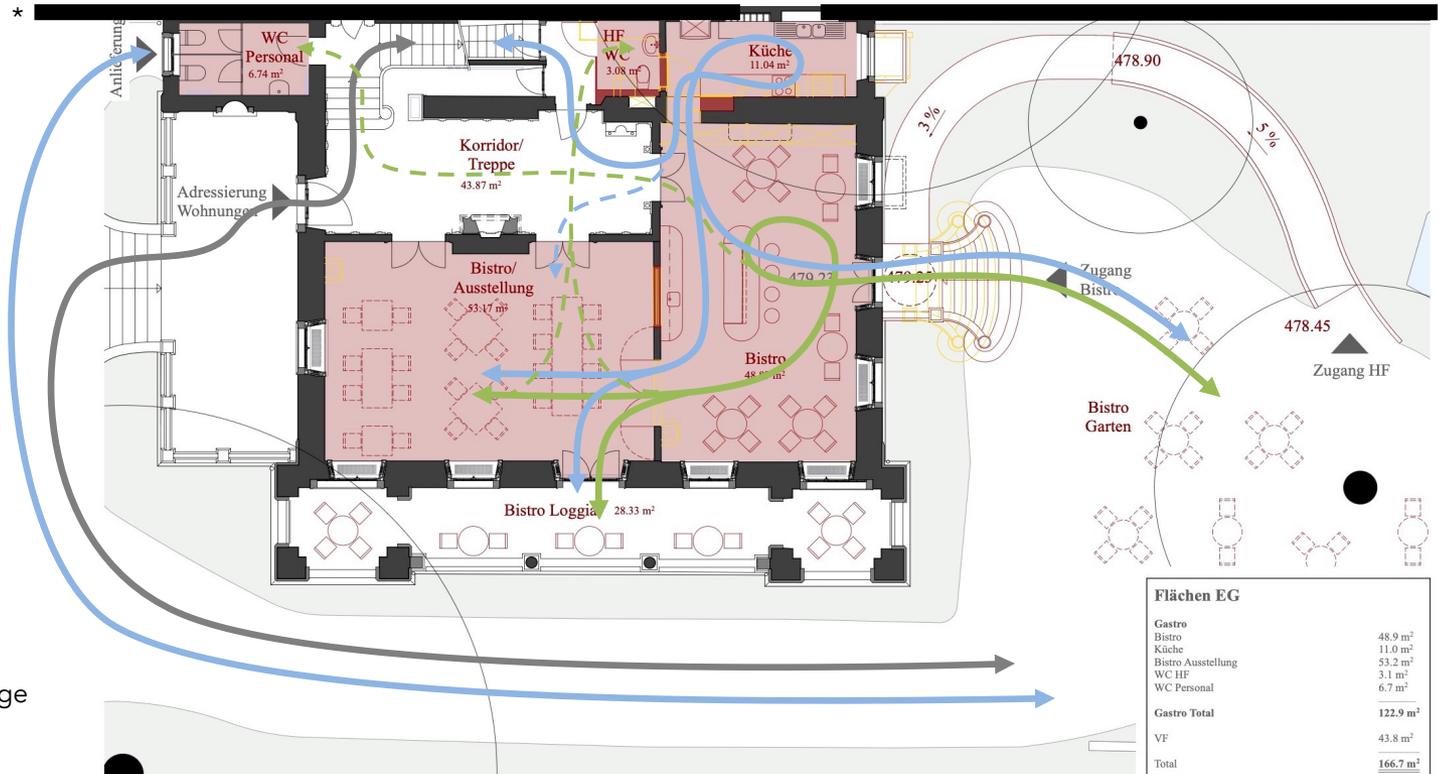
Wege Gäste  
Wege Service/Waren  
Wege Bewohnende

## Zonen

- 1 Gästeraum mit Bar/Buffer
- 1 Gästeraum/Ausstellungsraum
- kleine Küche
- Toiletten Gäste/Mitarbeitende
- Eingangsbereich Wohnungen

## Wege

- separate Zugänge Gastro/Wohnen
- keine separaten Wege Service/Gäste

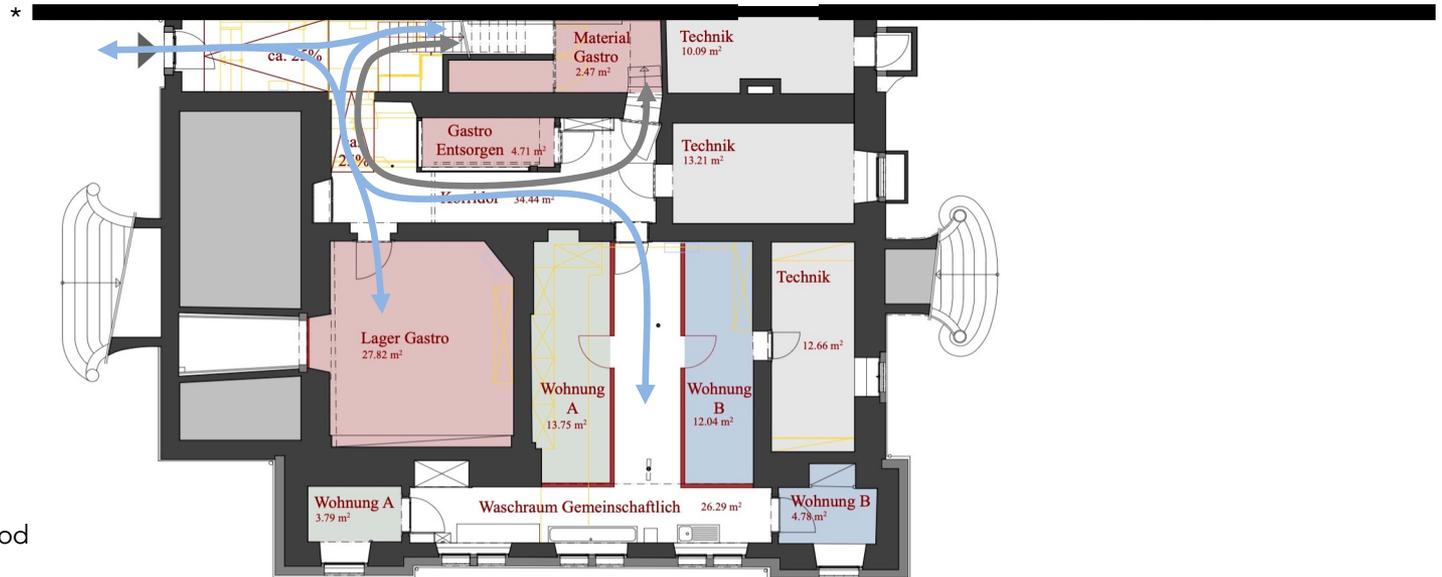


## Erkenntnisse

- sehr kleine Küche, keine klare räumliche Trennung sauber/schmutzig möglich; eigentlich eher Back Office als Küche
- kleine Gästebereiche mit gesamthaft 100m² inkl. Verkehrswege & Buffet/Bar, geeignet für max. 40 Personen innen (exkl. Ausstellung!)
- komplexe Wege Waren/Service über 2 Etagen, viele Kreuzungen & Engpässe mit Gästewegen (Durchgänge, Ein-/Ausgang)
- grosser Korridor, jedoch keine klare Trennung Gastro/Wohnen, freier Zugang in die OGs?
- fehlender Gastro-Bereich im EG: Schmutzzone/Abwasch

## Untergeschoss

Wege Service/Waren  
Wege Bewohnende



### Zonen

- grosses Lager Food
- kleines Lager Nonfood
- Entsorgung

### Wege

- direkte Anlieferung/Entsorgung
- gemeinsames Treppenhaus  
Gastro/Wohnen

| Flächen UG       |                            |
|------------------|----------------------------|
| Gastro           | 35.0 m <sup>2</sup>        |
| Wohnung A        | 17.5 m <sup>2</sup>        |
| Wohnung B        | 16.8 m <sup>2</sup>        |
| Gemeinschaftlich | 26.3 m <sup>2</sup>        |
| VF               | 34.5 m <sup>2</sup>        |
| Technik          | 36.0 m <sup>2</sup>        |
| <b>Total</b>     | <b>166.1 m<sup>2</sup></b> |

### Erkenntnisse

- keine klare Trennung Gastro/Wohnen, Kreuzungen & Engpässe (Treppenhaus, Korridor)
- fehlende Gastro-Bereiche im UG: Mitarbeiterbereiche: Garderobe/Dusche, Sozialraum, Büro (evt. Teile des Lagers dafür nutzbar)
- Gesamtfläche Gastro: EG 132m<sup>2</sup> + UG 35m<sup>2</sup> = **Total 167m<sup>2</sup>**; generell sehr kleine Gastro-Fläche, v.a. zu kleine rückwärtige Bereiche
- Gesamtfläche zu klein für Restaurant oder Bistro mit Küche\*\*; allenfalls geeignet als Café Bar mit minimalen rückwärtigen Bereichen

\*Plangrundlage: Stadt Luzern/Humm Burkart Architekten GmbH, 3.2022

\*\*siehe auch Anhang C

# 5 SWOT

## Standort

### Stärken

- attraktive Lage mit toller Aussicht (Alleinstellungsmerkmal!)
- attraktive Gesamtatmosphäre Gebäude & Park
- Standort in Gehdistanz zu Altstadt & Sehenswürdigkeiten

### Schwächen

- Standort abseits der primären Ströme & Begegnungsorte
- schlechte Erreichbarkeit mit ÖV/IV
- sehr kleine Gastro-Fläche, ungünstiges Raumprogramm
- keine klare Trennung Gastro/Wohnen

## Markt

### Chancen

- Belebung & erhöhte Nachfrage bei guter Witterung plausibel
- keine direkte Konkurrenz am Standort zu erwarten

### Risiken

- zu geringe Frequenzen &, fehlende Nachfragekonstanz
- lebendiger Gastro-Markt & etablierte Konkurrenz in der Altstadt
- Fixkosten als wirtschaftliche Herausforderung
- Nutzungskonflikte Gastro/Wohnen

## Konkretisierung gastronomisches Potenzial

### Ungeeignete Betriebstypen

- Klassisches Restaurant
- Bistro
- Gourmet-Gastronomie
- Schnellgastronomie/Imbiss
- System-/Kettengastronomie
- Bar
- Event-Location

### Argumentarium\*

- bedingt standort- bzw. marktgerecht, sehr volatile Nachfrage, viel zu kleine Fläche
- bedingt standort- bzw. marktgerecht, sehr volatile Nachfrage, zu kleine Fläche
- nicht standort- bzw. marktgerecht, fehlende Parkplätze, Hochrisiko-Betriebstyp
- nicht standort- bzw. marktgerecht, viel zu geringe Nachfrage
- nicht standort- bzw. marktgerecht, viel zu geringe Nachfrage
- nicht standort- bzw. marktgerecht, zu abend- bzw. emissionslastig
- nicht standort- bzw. marktgerecht, zu abend- bzw. emissionslastig

### Bedingt geeignete Betriebstypen

- Café Bar

saisonal standortgerechtes Angebot, jedoch geringe/volatile Nachfrage & sehr kleine Fläche

### Geeignete Betriebstypen

- Mobile Gastronomie im Freien

saisonal standortgerechtes Angebot, flexibel & investitionsarm (Food Truck/Buvette)

\*siehe auch Anhänge C – F

# 6 NUTZUNGSSZENARIEN

## Szenario A: Café Bar

### Eckdaten Konzept

- permanente öffentliche Ganzjahresgastronomie
- Ganztagesbetrieb, ca. 10 – 20h, 5-7 Tage/Woche
- ca. 40 Plätze innen, 40 Plätze aussen
- Angebot: Kaffee, Tee, Getränke, Snacks, Süsses, Gebäck, Sandwiches, Salate, Quiches  
  evt. einfaches Menu: Schöpfgericht (nicht vor Ort produziert)
- Bedienung am Tisch oder Teilbedienung (bestellen an der Bar)

### Eckdaten Kalkulation

- 20 Wochen Sommersaison, 30 Wochen Wintersaison
- 25 - 50 Gäste Mittag, 50 - 100 Gäste Vor-/Nachmittag
- CHF 7 - 20 ☹-Konsum/Gast

### Raum & Infrastruktur

- Basis: Raumprogramm Stadt Luzern\*, weiterzuentwickeln mit Gastro-Planer, Behörden & Betreiber
- kleine Fertigungsküche, keine Produktionsküche

### Organisation & Konditionen

- etablierte lokale Organisation mit weiteren Betrieben (Synergienutzung & Produktion Speisen)
- Konditionen: Miete Betrieb im ausgebauten Zustand
- Prinzip Umsatzmiete, progressiv\*\*

## Szenario B: Buvette

### Eckdaten Konzept

- öffentliche Gastronomie während Sommermonaten
- Ganztagesbetrieb, ca. 10 – 20h, 5-7 Tage/Woche
- Keine Innenplätze, ca. 40 Plätze aussen
- Angebot: Kaffee, Tee, Getränke, Snacks, Süsses, Gebäck, Sandwiches, Fingerfood  
  evt. einfaches Menu: Schöpfgericht (nicht vor Ort produziert)
- Selbstbedienung oder Teilbedienung

### Eckdaten Kalkulation

- 20 Wochen Sommersaison (evt. mit Verlängerung)
- 30 Gäste Mittag, bis 100 Gäste Vor-/Nachmittag
- CHF 7 - 15 ☹-Konsum/Gast

### Raum & Infrastruktur

- Basis: Standplatz analog aktueller Zustand
- Buvette als Fertigungs- & Verkaufspunkt, keine Produktionsküche
- evt. Flächen im UG des Gebäudes (Lager, Toiletten)

### Organisation & Konditionen

- etablierte Organisation mit weiteren Betrieben (Synergienutzung & Produktion Speisen)
- Konditionen: Miete Standplatz, Buvette durch Betreiber
- Prinzip Umsatzmiete, progressiv\*\*

### Ergänzung für beide Szenarien: Events

- Gruppen-Business relevant zur Erhöhung von Frequenzen & Umsatzvolumen: Apéros, Apéros Riches, Steh-Lunches, Feste, Feiern, evt. Kulturveranstaltungen im Freien oder im EG-Innenraum der Villa
- jedoch keine optimale Anfahrt/Parkmöglichkeit

\*siehe Seiten 12/13

\*\*siehe auch Seiten 16/17

## 7 Kalkulation

# A: CAFÉ BAR

### Good Case\*

#### Sommermonate Mai – September (20W)

|                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| - 50 Gäste x 5 Tage/Woche Mittag<br>x CHF 20 ☒-Konsum/Gast | CHF 100'000 |
| - 100 Gäste x 5 Tage/Woche VM/NM<br>x CHF 7 ☒-Konsum/Gast  | CHF 70'000  |

#### Wintermonate Oktober – April (30W)

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| - 25 Gäste x 5 Tage/Woche Mittag<br>x CHF 20 ☒-Konsum/Gast | CHF 75'000 |
| - 50 Gäste x 5 Tage/Woche VM/NM<br>x CHF 7 ☒-Konsum/Gast   | CHF 52'500 |

#### Events

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| 24 Events/Jahr x CHF 2'500 | CHF 60'000 |
|----------------------------|------------|

---

Umsatz/Jahr CHF 357'500

Soll-Wert für Wirtschaftlichkeit nicht erreicht,  
Mietreduktion/Finanz-Support notwendig\*\*

#### Plausibles Mietvolumen/Jahr

|                                                                      |                                             |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 5% Umsatzmiete für 167m <sup>2</sup><br>- Basis: ausgebauter Betrieb | CHF 17'875<br>= CHF 107m <sup>2</sup> /Jahr |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|

---

### Best Case

(150% Good Case)

Umsatz/Jahr CHF 536'250

Soll-Wert für Wirtschaftlichkeit erreicht

---

#### Plausibles Mietvolumen/Jahr

10% Umsatzmiete CHF 53'625  
= CHF 321m<sup>2</sup>/Jahr

---

### Bad Case

(75% Good Case)

Umsatz/Jahr CHF 268'125

Soll-Wert für Wirtschaftlichkeit nicht erreicht,  
erhöhte Konkursgefahr

---

#### Plausibles Mietvolumen/Jahr

0% Umsatzmiete CHF 0

#### Plausibles Defizit/Jahr

50% zu wenig Umsatz = 25% Defizit CHF -67'000

### Beurteilung

- im Good Case wird der Mindest-Umsatzwert zum Erreichen einer ausgeglichenen Kostenstruktur nicht erreicht, der Betrieb kann wohl nur wirtschaftlich geführt werden bei reduzierter/erlassener Miete oder durch finanzielle Zuschüsse
- im Best Case wird die Umsatzschwelle zur Wirtschaftlichkeit knapp erreicht; es können 10% Umsatzmiete erzielt werden
- im Worst Case wird die Umsatzschwelle zur Wirtschaftlichkeit weit verfehlt, der Betrieb ist stark defizitär & konkursgefährdet

\*Basis: Erfahrungswerte desillusion & Co., 2022; alle Werte netto, exkl. MwSt.

\*\*siehe Anhang D

## 7 Kalkulation

# B: BUVETTE

### Good Case\*

#### Sommermonate Mai – September (20W)

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| - 30 Gäste x 5 Tage/Woche Mittag |            |
| x CHF 15 ☒-Konsum/Gast           | CHF 45'000 |
| - 100 Gäste x 5 Tage/Woche VM/NM |            |
| x CHF 7 ☒-Konsum/Gast            | CHF 70'000 |

#### Wintermonate Oktober – April (30W) geschlossen

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Events im Sommer           |            |
| 12 Events/Jahr x CHF 2'500 | CHF 30'000 |

---

Umsatz/Sommersaison CHF 145'000

Soll-Wert für Wirtschaftlichkeit knapp erreicht\*\*

---

#### Plausibles Mietvolumen/Sommersaison

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| 10% Umsatzmiete         |            |
| - Basis: mobile Buvette | CHF 14'500 |

### Best Case

(150% Good Case)

Umsatz/Sommersaison CHF 217'500

Soll-Wert für Wirtschaftlichkeit erreicht

---

Plausibles Mietvolumen/Sommersaison  
10% Umsatzmiete CHF 21'750

### Bad Case

(75% Good Case)

Umsatz/Sommersaison CHF 108'750

Soll-Wert für Wirtschaftlichkeit nicht erreicht  
Mietreduktion notwendig

---

Plausibles Mietvolumen/Sommersaison  
0% Umsatzmiete CHF 0

### Beurteilung

- im Good Case sowie im Best Case wird der Mindest-Umsatzwert zum Erreichen einer ausgeglichenen Kostenstruktur erreicht, es können 10% Umsatzmiete erzielt werden
- im Worst Case wird die Umsatzschwelle zur Wirtschaftlichkeit verfehlt, der Betrieb ist defizitär & kann nur wohl nur wirtschaftlich geführt werden bei reduzierter/erlassener Miete

\*Basis: Erfahrungswerte desillusion & Co., 2022; alle Werte netto, exkl. MwSt.

\*\*siehe Anhang D

# 8 BEURTEILUNG

## Szenario A: Café Bar

### Chancen

- + im Best Case wirtschaftlich erfolgreich betreibbar, inkl. 10% Mietzinsertrag für Vermieterschaft
- + Aufwertung & Öffnung der Villa für die Öffentlichkeit
- + ganzjährig erhöhte Aufenthaltsqualität vor Ort
- + Belebung des Orts; soziale & touristische Bereicherung für Luzern

### Risiken

- im Good Case nicht wirtschaftlich betreibbar, keine oder reduzierte Mieteinnahmen plausibel
- im Bad Case defizitärer Betrieb, neben Mietzinsverlust auf Finanz-Support angewiesen
- hohes Investitionsvolumen für Ausbau auf Vermieterseite (Erfahrungswert Ausbau Café Bar: CHF 500'000)
- relativ hohes Risiko für Konkurse & häufige Mieterwechsel oder für benötigten Finanz-Support durch die Stadt
- relativ hohes Risiko für negatives Image des Orts bei inkonstanter/erfolgloser Gastronomie
- erhöhtes Konfliktpotenzial Wohnen/Gastro im Gebäude: Lärm/Gerüche, räumliche Schnittstellen

## Szenario B: Buvette

### Chancen

- + im Good Case & Best Case wirtschaftlich erfolgreich betreibbar, inkl. 10% Mietzinsertrag für Vermieterschaft
- + Aufwertung des Parks für die Öffentlichkeit
- + saisonal erhöhte Aufenthaltsqualität vor Ort
- + saisonale Belebung des Orts; Bereicherung für Luzern
- + geringes Investitionsvolumen, reduziertes Risiko
- + potenzial für relativ rasche Betreiber- & Konzeptwechsel im Fall von betrieblicher/konzeptioneller Erfolglosigkeit
- + bereits heute – wie auch schon vor über 100 Jahren – als intuitiv richtige Gastro-Nutzung so in Umsetzung
- + EG-Fläche frei für weitere Nutzungen: Kultur, Kunst, Geschichte, stadtinterne/vermietbare Event-Fläche etc.
- + UG-Bereiche allenfalls für Lager, Toiletten etc. nutzbar

### Risiken

- im Bad Case nicht wirtschaftlich betreibbar, keine oder reduzierte Mieteinnahmen plausibel
- Fokus auf Sommersaison; keine Ganzjahresbelebung des Orts
- erhöhtes Konfliktpotenzial Wohnen/Gastro im Aussenraum: v.a. Lärm

---

### Beurteilung

- beide plausiblen gastronomischen Nutzungen bieten echte Chancen für den Ort, bergen jedoch auch relevante Risiken in sich
- beim Szenario A ist die ganzjährige Aufwertung und Belebung des Orts mit grösseren finanziellen Risiken (Investitionen/Betrieb) verbunden
- beim Szenario B ist die saisonale Aufwertung und Belebung des Orts mit überschaubaren finanziellen Risiken verbunden
- **Fazit: dieser Ort benötigt Gastronomie fürs Aufleben, jedoch wird Gastronomie an diesem Ort nur schwer überleben**
- **Empfehlung: bestmögliche Rahmenbedingungen für eine Buvette im Park schaffen, keine permanente Gastronomie in der Villa**

# ANHANG

Anhang A

# STATISTIK: WOHNEN/ARBEITEN STADT LUZERN

**\* Ausgewählte Bevölkerungskennzahlen 2020**  
Luzerner Stadtkreise und Quartiere

| Statistische Stadtkreise und Quartiere | Mittlere Wohnbevölkerung |                      | Ständige Wohnbevölkerung                    |                          |                           |                                   |             |
|----------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------|
|                                        | Total                    | Ausländeranteil in % | Bevölkerungsdichte <sup>1</sup> in Pers./ha | Anteil 0-19-Jährige in % | Anteil 20-64-Jährige in % | Anteil 65-Jährige und Ältere in % |             |
| <b>Stadt Luzern</b>                    | <b>82'439</b>            | <b>82'620</b>        | <b>24.4</b>                                 | <b>30.0</b>              | <b>16.2</b>               | <b>64.4</b>                       | <b>19.5</b> |
| <b>Rechte Seeseite</b>                 | 10'698                   | 10'798               | 22.6                                        | 22.4                     | 14.9                      | 54.6                              | 30.5        |
| Oberseeburg / Rebstock 01              | 2'561                    | 2'559                | 16.3                                        | 30.1                     | 15.7                      | 53.8                              | 30.5        |
| Würzenbach / Schädriüt 02              | 4'448                    | 4'543                | 28.4                                        | 40.4                     | 15.7                      | 58.4                              | 25.9        |
| Bellerive / Schlössli 03               | 1'076                    | 1'081                | 16.4                                        | 24.3                     | 13.5                      | 50.0                              | 36.5        |
| Halde / Lützelmat 04                   | 2'614                    | 2'615                | 21.3                                        | 10.9                     | 13.3                      | 50.7                              | 36.0        |
| <b>Rechtes Reussufer</b>               | 13'840                   | 13'863               | 18.7                                        | 45.6                     | 17.7                      | 63.6                              | 18.6        |
| Wesemlin / Dreilinden 05               | 5'038                    | 5'030                | 13.2                                        | 55.9                     | 18.9                      | 57.4                              | 23.8        |
| Maihof / Rotsee 06                     | 3'614                    | 3'620                | 21.9                                        | 70.2                     | 19.5                      | 65.4                              | 15.1        |
| Hochwacht / Zürichstrasse 07           | 2'211                    | 2'234                | 23.4                                        | 74.5                     | 12.1                      | 70.5                              | 17.5        |
| Bramberg / St.Karli 09                 | 2'344                    | 2'340                | 16.8                                        | 68.7                     | 18.6                      | 65.6                              | 15.7        |
| Kantonsspital / Ibach 10               | 634                      | 639                  | 33.6                                        | 6.5                      | 14.9                      | 70.9                              | 14.2        |
| <b>Innenstadt</b>                      | 20'021                   | 19'928               | 24.8                                        | 80.2                     | 10.8                      | 74.7                              | 14.4        |
| Allstadt / Wey 08                      | 2'249                    | 2'222                | 31.5                                        | 56.0                     | 9.6                       | 72.6                              | 17.7        |
| Bruch / Gibraltar 12                   | 4'081                    | 4'015                | 34.1                                        | 133.6                    | 12.1                      | 75.7                              | 12.2        |
| Hirschmatt / Kleinstadt 14             | 3'231                    | 3'244                | 23.7                                        | 57.5                     | 5.7                       | 82.8                              | 11.5        |
| Neustadt / Voltastrasse 16             | 6'186                    | 6'200                | 22.6                                        | 203.6                    | 11.5                      | 75.8                              | 12.6        |
| Unterlachen / Tribtschen 17            | 4'275                    | 4'247                | 16.5                                        | 46.3                     | 13.2                      | 67.3                              | 19.5        |
| <b>Linke Seeseite</b>                  | 16'028                   | 16'161               | 15.2                                        | 55.3                     | 16.8                      | 59.2                              | 24.0        |
| Ober- / Untergütsch 13                 | 2'065                    | 2'091                | 12.8                                        | 67.5                     | 19.2                      | 58.7                              | 22.1        |
| Obergrund / Allmend 15                 | 3'189                    | 3'207                | 17.6                                        | 25.0                     | 12.8                      | 62.7                              | 24.5        |
| Sternmatt / Hochrüti 18                | 4'660                    | 4'675                | 13.0                                        | 89.2                     | 19.0                      | 62.4                              | 18.6        |
| Langensand / Matthof 19                | 6'114                    | 6'188                | 16.5                                        | 76.5                     | 16.3                      | 55.1                              | 28.6        |
| <b>Linkes Reussufer</b>                | 13'355                   | 13'328               | 38.2                                        | 39.1                     | 19.8                      | 64.9                              | 15.3        |
| Basel- / Bernstrasse 11                | 3'308                    | 3'283                | 48.2                                        | 31.9                     | 17.2                      | 74.2                              | 8.6         |
| Udelboden 20                           | 3'122                    | 3'104                | 47.3                                        | 43.8                     | 22.0                      | 65.9                              | 12.2        |
| Reussbühl 21                           | 3'131                    | 3'131                | 36.2                                        | 34.3                     | 21.5                      | 67.3                              | 11.2        |
| Ruopigen 22                            | 3'795                    | 3'810                | 23.6                                        | 50.4                     | 19.0                      | 54.2                              | 26.9        |
| <b>Littau</b>                          | 8'127                    | 8'178                | 31.5                                        | 7.5                      | 21.5                      | 62.6                              | 15.9        |
| Matt 23                                | 3'756                    | 3'776                | 33.8                                        | 29.0                     | 21.3                      | 60.9                              | 17.8        |
| Littau Dorf 24                         | 1'913                    | 1'943                | 31.4                                        | 10.6                     | 18.6                      | 62.2                              | 19.1        |
| An der Emme 25                         | 2'228                    | 2'231                | 30.8                                        | 12.4                     | 24.2                      | 66.0                              | 9.9         |
| Littauerberg 26                        | 231                      | 228                  | 2.6                                         | 0.4                      | 22.8                      | 61.8                              | 15.4        |
| <b>Nicht zuteilbar</b>                 | 371                      | 364                  | 22.3                                        | ...                      | 9.3                       | 59.9                              | 30.8        |

Datenquelle: Bundesamt für Statistik - STATPOP; Stadt Luzern - Geoinformationszentrum

<sup>1</sup> Gesamtfäche Stadt Luzern ohne Exklave Bürgenstock und ohne Seefläche  
1.1.2010: Fusion von Luzern mit Littau  
Gebietsstand: 2022

**Volzeitäquivalente nach Geschlecht, Wirtschaftssektoren und privatem/öffentlichem Sektor 2019**

Luzerner Stadtkreise und Quartiere  
Absolut

| Statistische Stadtkreise und Quartiere | Total Volzeitäquivalente | Veränderung zum Vorjahr in % | Nach Geschlecht |               | Nach Wirtschaftssektoren |              |               | Nach priv./öff. Sektor |                     | Volzeitäquivalente pro Einwohner/in |
|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|--------------|---------------|------------------------|---------------------|-------------------------------------|
|                                        |                          |                              | Frauen          | Männer        | Sektor 1                 | Sektor 2     | Sektor 3      | Privater Sektor        | Öffentlicher Sektor |                                     |
| <b>Stadt Luzern</b>                    | <b>60'309</b>            | <b>0.2</b>                   | <b>28'474</b>   | <b>31'835</b> | <b>97</b>                | <b>6'400</b> | <b>53'811</b> | <b>46'601</b>          | <b>13'707</b>       | <b>0.73</b>                         |
| <b>Rechte Seeseite</b>                 | 3'995                    | -0.1                         | 2'400           | 1'595         | 10                       | 96           | 3'890         | 3'639                  | 356                 | 0.38                                |
| Oberseeburg / Rebstock 01              | 212                      | 2.2                          | 110             | 103           | ()                       | 13           | 198           | 205                    | 7                   | 0.08                                |
| Würzenbach / Schädriüt 02              | 1'013                    | -5.0                         | 505             | 508           | ()                       | 64           | 949           | 831                    | 182                 | 0.23                                |
| Bellerive / Schlössli 03               | 145                      | 5.3                          | 67              | 78            | ()                       | 11           | 134           | 133                    | 12                  | 0.14                                |
| Halde / Lützelmat 04                   | 2'625                    | 1.5                          | 1'719           | 906           | 8                        | 8            | 2'608         | 2'471                  | 154                 | 1.00                                |
| <b>Rechtes Reussufer</b>               | 9'038                    | -0.5                         | 5'562           | 3'476         | 5                        | 455          | 8'578         | 3'842                  | 5'196               | 0.65                                |
| Wesemlin / Dreilinden 05               | 885                      | 0.0                          | 503             | 382           | ()                       | 26           | 859           | 847                    | 38                  | 0.18                                |
| Maihof / Rotsee 06                     | 1'660                    | 0.5                          | 825             | 836           | ()                       | 126          | 1'535         | 1'530                  | 131                 | 0.46                                |
| Hochwacht / Zürichstrasse 07           | 777                      | -1.2                         | 355             | 422           | ()                       | 73           | 704           | 652                    | 125                 | 0.36                                |
| Bramberg / St.Karli 09                 | 364                      | 1.2                          | 141             | 223           | ()                       | 125          | 235           | 358                    | 5                   | 0.15                                |
| Kantonsspital / Ibach 10               | 5'352                    | -1.0                         | 3'738           | 1'613         | ()                       | 106          | 5'245         | 455                    | 4'897               | 8.51                                |
| <b>Innenstadt</b>                      | 36'079                   | 0.5                          | 16'500          | 19'580        | 5                        | 2'249        | 33'826        | 28'880                 | 7'199               | 1.79                                |
| Allstadt / Wey 08                      | 7'825                    | -0.2                         | 4'532           | 3'293         | ()                       | 178          | 7'648         | 6'858                  | 967                 | 3.44                                |
| Bruch / Gibraltar 12                   | 2'966                    | 0.9                          | 1'171           | 1'795         | 5                        | 121          | 2'840         | 2'322                  | 644                 | 0.72                                |
| Hirschmatt / Kleinstadt 14             | 14'927                   | 0.7                          | 6'510           | 8'417         | ()                       | 536          | 14'392        | 11'520                 | 3'407               | 4.64                                |
| Neustadt / Voltastrasse 16             | 1'834                    | 5.7                          | 779             | 1'055         | ()                       | 226          | 1'608         | 1'649                  | 184                 | 0.30                                |
| Unterlachen / Tribtschen 17            | 8'527                    | -0.4                         | 3'507           | 5'020         | ()                       | 1'189        | 7'338         | 6'530                  | 1'997               | 1.98                                |
| <b>Linke Seeseite</b>                  | 4'720                    | -0.5                         | 2'129           | 2'591         | 11                       | 992          | 3'717         | 4'380                  | 340                 | 0.30                                |
| Ober- / Untergütsch 13                 | 294                      | 1.4                          | 119             | 175           | ()                       | 93           | 201           | 289                    | 5                   | 0.14                                |
| Obergrund / Allmend 15                 | 2'967                    | -2.7                         | 1'212           | 1'756         | ()                       | 828          | 2'139         | 2'659                  | 308                 | 0.94                                |
| Sternmatt / Hochrüti 18                | 642                      | 0.5                          | 362             | 280           | 10                       | 34           | 598           | 618                    | 24                  | 0.14                                |
| Langensand / Matthof 19                | 817                      | 6.8                          | 436             | 381           | ()                       | 38           | 779           | 813                    | ()                  | 0.14                                |
| <b>Linkes Reussufer</b>                | 2'629                    | 1.0                          | 895             | 1'734         | ()                       | 777          | 1'850         | 2'158                  | 471                 | 0.20                                |
| Basel- / Bernstrasse 11                | 585                      | 1.4                          | 201             | 384           | ()                       | 67           | 517           | 461                    | 124                 | 0.18                                |
| Udelboden 20                           | 189                      | 3.3                          | 54              | 136           | ()                       | 47           | 142           | 181                    | 8                   | 0.06                                |
| Reussbühl 21                           | 1'135                    | -0.2                         | 251             | 884           | ()                       | 633          | 500           | 1'130                  | 5                   | 0.36                                |
| Ruopigen 22                            | 720                      | 2.2                          | 389             | 331           | ()                       | 30           | 690           | 386                    | 334                 | 0.19                                |
| <b>Littau</b>                          | 3'847                    | -0.8                         | 988             | 2'859         | 65                       | 1'831        | 1'951         | 3'703                  | 145                 | 0.48                                |
| Matt 23                                | 1'460                    | 1.5                          | 366             | 1'094         | ()                       | 802          | 656           | 1'366                  | 94                  | 0.39                                |
| Littau Dorf 24                         | 539                      | -2.7                         | 177             | 361           | ()                       | 224          | 314           | 512                    | 27                  | 0.29                                |
| An der Emme 25                         | 1'787                    | -1.9                         | 425             | 1'362         | 15                       | 796          | 976           | 1'763                  | 24                  | 0.80                                |
| Littauerberg 26                        | 62                       | -5.2                         | 20              | 42            | 48                       | 8            | 6             | 62                     | 0                   | 0.27                                |

LUSTAT Statistik Luzern  
Datenquelle: Bundesamt für Statistik - STATENT, STATPOP

# INPUTS BISTRO MES AMIS

\*



## Öffnungszeiten

Wir haben bei guter Witterung von 10.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet.

## So findet ihr uns

Das bistro mes amis befindet sich mitten in der Altstadt von Luzern, direkt unter der unübersehbaren Museggmauer mit ihren geschichtsträchtigen Türmen. Das Café steht in einem Wohnquartier wie auch bei einem Ausflugsziel und ist am besten zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar.

## Philosophie

Das Bistro mes amis soll ein Ort der Begegnung sein. Ein Ort für fröhliches Zusammenkommen und Austauschen, um das Leben zu geniessen und darauf anzustossen.



Unser Anspruch, den feinen Unterschied zu machen, zeigt sich auf der Getränke- und Speisekarte mit selbstgebrautem Eistee, allerlei Limonaden und unseren Apérogetränken. Verpflegt werden die Gäste mit einer kleinen Auswahl an frischen Leckereien aus unserer vegetarischen und veganen Ideenküche.

## Angebot

Wer den Morgen gerne ruhig angehen möchte, geniesst bei Kaffee und Gipfeli die Sonnenstrahlen und das Vogelgezwitscher. Von Montag bis Freitag servieren wir fantasievolle, leichte Mittagsmenüs, am Samstag und am Sonntag darf man gerne mal länger am Zmorge sitzen bleiben. Abends bieten wir auserwählte Häppchen an.

Ob also zum Frühstück, zur erfrischenden Limo am Nachmittag oder zum Feierabendbier, im bistro mes amis gibt es rund um die Uhr ein Angebot an verschiedenen Salzigem und an selbstgemachten Süssigkeiten, mit einer grossen Auswahl an frisch zubereiteten kalten und warmen Getränken, an Bio-Weinen und Bieren von Kleinbrauereien aus der ganzen Schweiz.

\*\* Instagram



\*\*\* Nicht nur das Bistro dürfte sich für einen Besuch lohnen, sondern auch der Standort an sich. Wer oben auf dem Kiesplatz neben der Musegg-Villa steht, überblickt nämlich die ganze Stadt Luzern. Da sich die Lage der Buvette jedoch auch inmitten eines Wohnquartiers befindet, darf sie derzeit noch nicht länger als bis um acht Uhr abends geöffnet bleiben.

Lämmli erklärt: «Das ist auch der Grund, weshalb mir nur Mittagsmenüs anbieten und am Abend auf Apéroplättchen und verschiedene Salate setzen.» Geöffnet ist, wann immer das Wetter mitspielt – an sieben Tagen die Woche. So das Ziel. «Wenn es nicht regnet, sind wir da. Aber auch auf Social Media kommunizieren wir täglich, ob es etwas und was es bei uns am jeweiligen Tag gibt.»

\*bistromesamis.ch, 4.2022

\*\*instagram.com/bistro\_mesamis, 4.2022

\*\*\*zentralplus.ch, 9.7.2021

# FLÄCHENBEDARF BISTRO

## Prinzip Raumprogramm\*

Gästeraum / rückwärtige Bereiche = 50 / 50%

Minimal-Werte für die Raumprogrammgestaltung

### Übersicht Infrastruktur & Flächen\*

Flächenbedarf  
(Innenraum)

#### Gästebereich

- Eingang, Garderobe, Verkehrswege 20m<sup>2</sup>
- Sitzplätze innen: 50 à 1.75m<sup>2</sup> 90m<sup>2</sup>

#### Terrasse

- Sitzplätze aussen: 50 à 1.75m<sup>2</sup> (90m<sup>2</sup>)
- Buffet/Bar 10m<sup>2</sup>
- Gästetoiletten, barrierefrei 20m<sup>2</sup>

Total innen 140m<sup>2</sup>

#### Rückwärtige Bereiche

- kompakte Produktions-/Fertigungsküche 30m<sup>2</sup>
- Abwaschbereich schmutzig/sauber 20m<sup>2</sup>
- Kühl- & Tiefkühlzellen für Speisen & Getränke 20m<sup>2</sup>
- Trockenlager & Materiallager\* 20m<sup>2</sup>
- Anlieferung/Entsorgung\* 5m<sup>2</sup>
- Garderoben/Toiletten geschlechtergetrennt\* 25m<sup>2</sup>
- Büro mit 1 - 2 Arbeitsplätzen\* 10m<sup>2</sup>
- Pausenraum 10m<sup>2</sup>
- Gastro-Haustechnik gemäss Konzept HLKKS

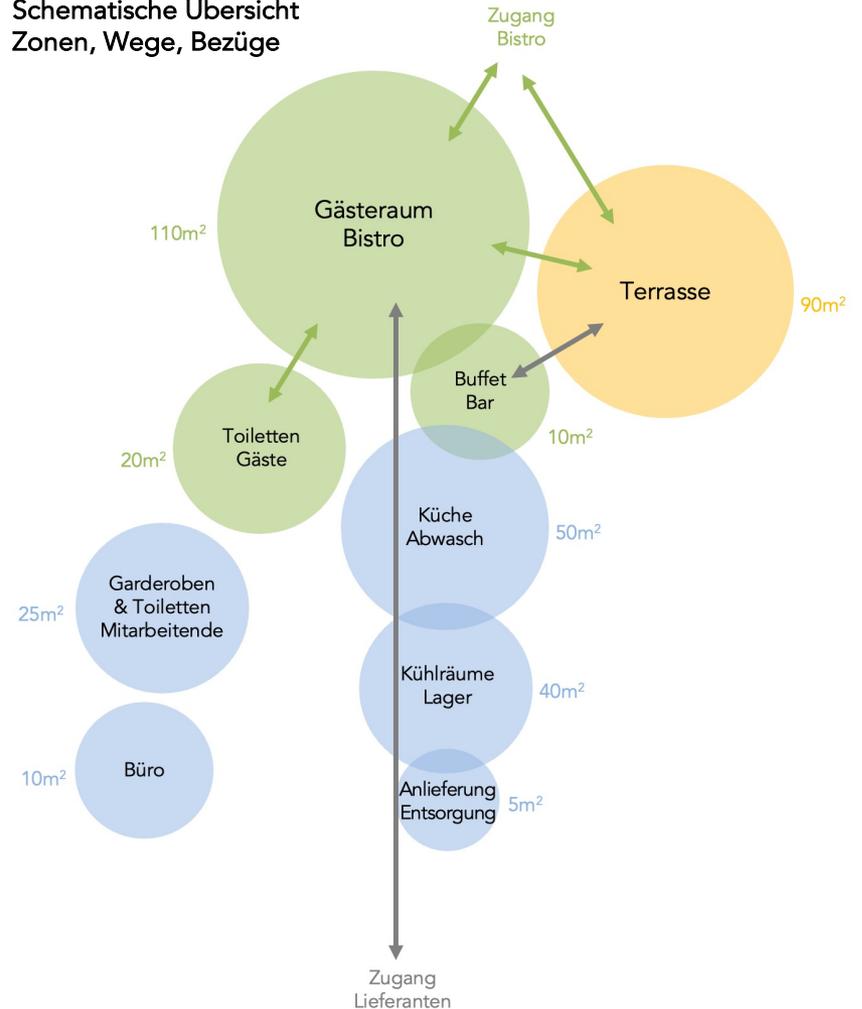
Total 140m<sup>2</sup>

### Flächenbedarf Bistro\*\*

280m<sup>2</sup>

(exkl. Haustechnik, exkl. Terrasse)

## Schematische Übersicht Zonen, Wege, Bezüge



## Anhang D

# KENNZAHLEN GASTRO-FORMATE

### Frequenzen, Umsätze & Kosten

Soll-Werte zum Erreichen einer wirtschaftlichen Kostenstruktur

| Gastro-Format<br>Angebotsstruktur                 | Permanente Gastronomie          |                         |                             | Mobile Gastronomie                  |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
|                                                   | Café Bar/Bar<br>Drinks & Snacks | Bistro<br>Drinks & Food | Restaurant<br>Food & Drinks | Buvette/Food Truck<br>Drinks & Food |
| Minimum-Umsatz/Jahr<br>netto                      | CHF 500'000                     | CHF 750'000             | CHF 1'000'000               | CHF 300'000                         |
| Ø-Konsum/Gast<br>netto                            | CHF 5 - 10                      | CHF 15 - 25             | CHF 25 - 50                 | CHF 10 - 20                         |
| Soll-Frequenz/Tag<br>Gäste (Annahme: 5-Tagewoche) | 200 - 400                       | 120 - 200               | 80 - 160                    | 60 - 120                            |
| <hr/>                                             |                                 |                         |                             |                                     |
| - Warenkosten                                     | 23 - 25%                        | 25 - 27%                | 26 - 28%                    | 25 - 27%                            |
| - Mitarbeiterkosten<br>inkl. Unternehmerlohn      | 37 - 42%                        | 40 - 45%                | 42 - 47%                    | 40 - 45%                            |
| - Betrieb & Unterhalt                             | 10 - 13%                        | 12 - 14%                | 13 - 15%                    | 10 - 13%                            |
| - Rohbaumiete, inkl. NK                           | 10 - 12%                        | 8 - 10%                 | 8 - 10%                     | 10 - 12%                            |
| - Finanzaufwand                                   | 1 - 2%                          | 1 - 2%                  | 1 - 2%                      | 1 - 2%                              |
| - Abschreibungen                                  | 5 - 7%                          | 5 - 7%                  | 5 - 7%                      | 5 - 7%                              |
| <hr/>                                             |                                 |                         |                             |                                     |
| Betriebsergebnis<br>plausible Ø-Werte             | 10 - 0%                         | 10 - 0%                 | 5 - 0%                      | 10 - 0%                             |

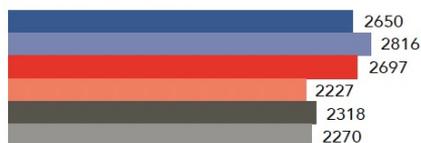
# GASTRONOMISCHE WIRTSCHAFTLICHKEIT

## Betriebsöffnungen und -schliessungen (2014–2019)

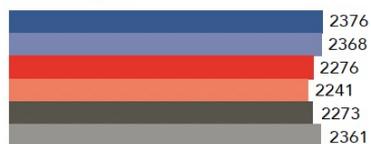


### Restaurants

#### Neueintragungen



#### Löschungen



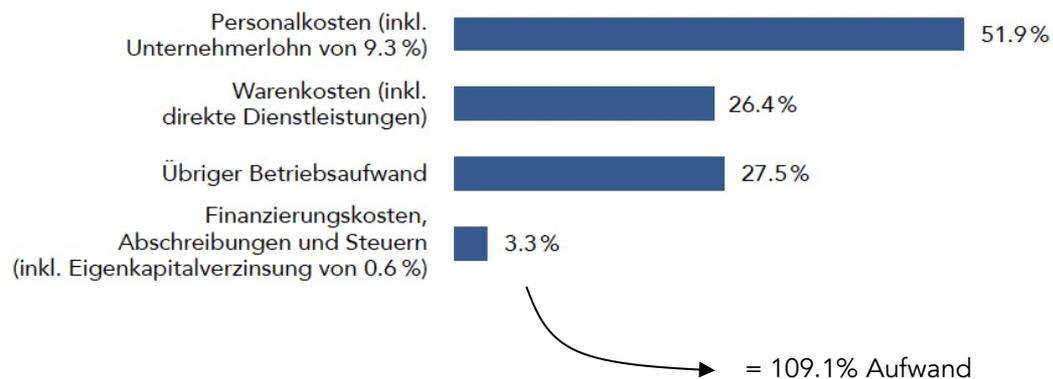
## Gewinn und Verlust im Gastgewerbe (2018)



### Mit Unternehmerlohn, mit Eigenkapitalzins



## Kostenfaktoren Gastgewerbe (Restaurants und Hotelbetriebe, 2018)



# GASTRONOMISCHE ERFOLGSFAKTOREN

