

**STADT LUZERN
DIALOGVERFAHREN
GEBIETSENTWICKLUNG
KLEINMATT-/
BIREGGSTRASSE**

SCHLUSSBERICHT

9. Februar 2026



IMPRESSUM

Auftraggeberschaft

Stadt Luzern
Stadtplanung
Hirschengraben 17
6002 Luzern

Auftragnehmerin

ecoptima ag
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Industriestrasse 5a, 6210 Sursee
Telefon 031 310 50 80
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung

Lukas Wahlen, eig. dipl. Geograf, MAS MTEC ETHZ
Jessica Biedermann, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Das Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse (Quelle: Stadt Luzern)

Datei: 08083_DV Schlussbericht_260213_unterschrieben.indd\jb/lwa/cb/nh

INHALT

1.	ENTWICKLUNG AREAL KLEINMATT-/ BIREGGSTRASSE	8
1.1	Planungsgeschichte	8
1.2	Standort und Planungssperimeter	9
1.3	Ziele der Gebietsentwicklung	10
1.4	Verfahrensart und Planungsgegenstand	11
1.4.1	Offenes Dialogverfahren	11
1.4.2	Präqualifikation	11
1.4.3	Begleitgremium und Expert:innen	12
1.4.4	Bearbeitungsteams	13
2.	ABLAUF UND ERKENNTNISSE DES DIALOGVERFAHRENS	14
2.1	Erstellung Programm	16
2.1.1	Auftaktforum	16
2.1.2	Startveranstaltung BGU Dialogverfahren	16
2.2	Analyse und Thesen	17
2.2.1	Workshop 1	17
2.3	Varianten	23
2.3.1	Workshop 2	23
2.3.2	Werkstattforum	32
2.4	Synthese	33
2.4.1	Workshop 3	33
2.4.2	Ergebnisforum	46
2.4.3	Schlussbesprechung	48

3.	RICHTKONZEPT	52
3.1	Zielbild	52
3.2	Konzeptpläne	54
3.2.1	Bebauungskonzept	54
3.2.2	Nutzungskonzept und Öffentlichkeitsgrade	56
3.2.3	Freiraumkonzept	58
3.2.4	Erschliessungskonzept	60
3.3	Handlungsempfehlungen	62
4.	ETAPPIERUNG	64
5.	GESAMTWÜRDIGUNG DER FACHEXPERTEN	66
6.	WEITERES VORGEHEN	70
7.	UNTERZEICHNUNG	71
	Beilagen	72

IN KÜRZE

Der Planungsprozess zur Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse wurde durch die Stadt Luzern, Eigentümerin des Areals, angestossen. Mit der Entwicklung dieses Gebiets beabsichtigt die Stadt Luzern, die Chance zu nutzen, in einem zentrumsnahen Stadtquartier ein vielfältiges und flexibles Wohnangebot für unterschiedliche Lebensformen und Altersgruppen zu schaffen. Durch die Zwischennutzung des alten Hallenbads ist in den vergangenen Jahren ein bedeutender Begegnungsort entstanden, dessen Zukunft sorgfältig geplant werden soll.

Dazu wurden im Rahmen eines offenen Dialogverfahrens mit zwei kooperativ arbeitenden, interdisziplinären Teams unterschiedliche Lösungsansätze und Ideen gesucht. Im Verfahren wurde mit den Teams und in enger Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium (u.a. städtischen Fachstellen, Expert:innen und betroffene Stakeholder) das vorliegende städtebauliche Richtkonzept erarbeitet, welches in einem nächsten Schritt planungsrechtlich gesichert werden kann.

Der vorliegende Schlussbericht bildet die Haltung des Begleitgremiums ab und wurde durch die Auftraggeberin und den Vorsitz des Begleitgremiums am 9. Februar 2026 unterzeichnet.

1. ENTWICKLUNG AREAL KLEINMATT-/ BIREGGSTRASSE

1.1 Planungsgeschichte

Die Planungsgeschichte des Areals ist mittlerweile bereits zwanzig Jahre alt. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Überblick über die Eckpunkte der Projektgeschichte, die dem Dialogverfahren zugrunde liegen. Mit dem Entscheid, ein neues Hallenbad in die Sportarena Allmend zu integrieren, wurde das Hallenbad Biregg im Sommer 2012 endgültig geschlossen. Seit der Schliessung betreibt der Verein Netzwerk Neubad die Zwischennutzung im ehemaligen Hallenbad Biregg. Für die Zwischennutzung wurde ein Gebrauchsleihvertrag zwischen Stadt und dem Verein Netzwerk Neubad abgeschlossen. Dieser wurde seither mehrfach erneuert und ist aktuell bis zum Jahr 2030 gültig. Die Zwischennutzung hat sich über die Jahre hinweg zu einem wichtigen soziokulturellen Begegnungsort für das Quartier, die Stadt und Region entwickelt.

Im Rahmen der Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum», die bis 2037 einen Anteil von mindestens 16 Prozent gemeinnütziger Wohnungen anstrebt, ist das Areal für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. In der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2014/15 wurden verschiedene Bebauungsvarianten un-

tersucht. Die Machbarkeitsstudie bildete die Grundlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2020. Die unterschiedlichen Baufelder wurden zu einem Gesamtareal mit der Ordnungsnummer 59 und Gestaltungsplanpflicht zusammengefasst. Die Baulinien wurden entsprechend angepasst, die Überbauungsziffer (ÜZ) auf 0,6 und die Fassadenhöhe auf 21 m festgelegt.

Die vertiefte Auseinandersetzung mit der Gebietsentwicklung zeigte, dass die 2015 erarbeitete Machbarkeitsstudie keine geeignete Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebiets und für die konkrete Abgabe im Baurecht darstellt. Wichtige Themen wie beispielsweise die Nutzungsfrage, der Umgang mit dem Bestand, die Erschliessung, die differenzierte Betrachtung des Freiraums und stadtklimatische Fragestellungen wurden noch nicht in der notwendigen Tiefe bearbeitet. Zudem fand bis anhin kein Einbezug der Stakeholder und der Öffentlichkeit statt. Aufgrund der Vielzahl an Ansprüchen und hohen Erwartungen an das Areal ist es dem Stadtrat wichtig, die Bevölkerung, Stakeholder und Politik in die Definition der zukünftigen Ausrichtung des Areals miteinzubeziehen.

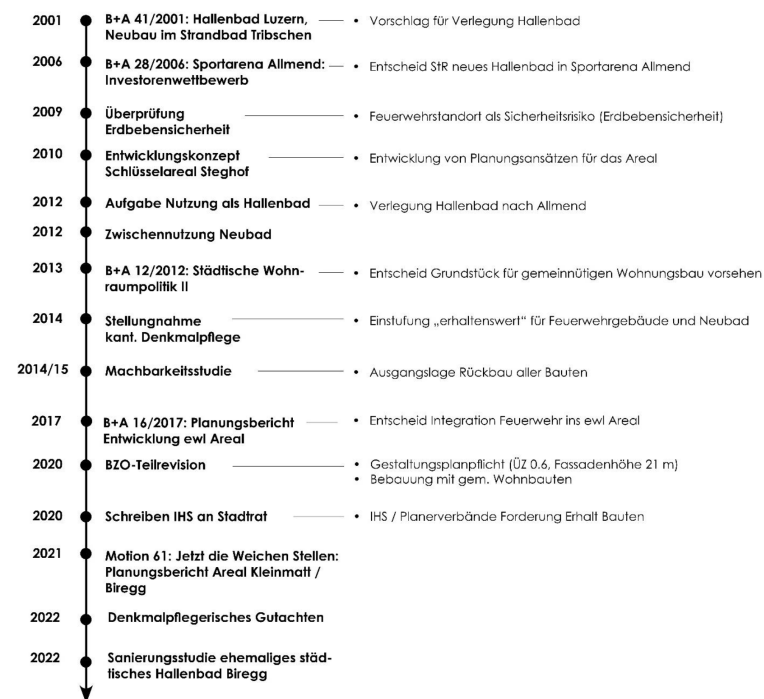


Abb. 1 Zeitstrahl Planungsgeschichte bis 2022 (Quelle: Dokumentation Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse, Stadt Luzern)

Um einen zusammenhängenden Prozess mit gesamtheitlicher Interessenabwägung zu gewährleisten, hat der Stadtrat entschieden, einen Prozess zur Klärung der wichtigen Themen (Freiräume, Stadtklima, Nutzungen, Energie, Umgang mit dem Bestand) zu starten. Dabei gilt es die Stossrichtungen und Lösungsstrategien für das Gebiet zu definieren. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem Dialogverfahren wird der Stadtrat Entscheidungen zu Entwicklungsschwerpunkten treffen und die entsprechenden Folgeschritte aufgleisen (vgl. B+A 23/2023: «Gebietsentwicklung Klienmatt-/Bireggstrasse»).

1.2 Standort und Planungserimeter

Das Areal Kleinmatt/Biregg befindet sich im Dreieck zwischen der Eschen-, Bleicher- und Bireggstrasse. Östlich des Areals liegt das Gleisfeld mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen. In Richtung Hubelmatt mit ansteigender Topografie im Süden und Horwerstrasse im Westen wird die Siedlungsstruktur deutlich kleinteiliger und stärker durchgrünt als das flache, dicht überbaute Innenstadtgebiet. Auf der anderen Seite des Gleises entsteht auf dem

Areal der Energie Wasser Luzern (ewl) und der Industriestrasse ein durchmisches Quartier, welches das Gebiet Steghof neu prägt. Die Feuerwehr der Stadt Luzern, heute noch auf dem Areal Kleinmatt/Biregg, wird künftig auf dem ewl Areal neue Räumlichkeiten beziehen. Der aktuelle Zeitplan sieht den Auszug im Jahr 2032 vor.

Planungserimeter

Der Perimeter für die Gebietsentwicklung umfasst die zwei Grundstücke Nr. 1259 (Feuerwehr Stadt Luzern) und Nr. 1299 (ehem. Hallenbad), sowie die zwischen den beiden Parzellen verlaufende Parzelle Nr. 1300, die Kleinmattstrasse. Die städtischen Grundstücke belaufen sich auf rund 8'000 m². Auf dem Areal stehen heute zwei kräftige Volumen, das Neubad und das Feuerwehrdepot mit dem Wohnhaus. Die aus dem Perimeter ausgesparte Ecke Bleicher-/Bireggstrasse ist mit zwei parallel angeordneten Reihenbauten überbaut.

Südöstlich des Areals verläuft das Freigleis als wichtige und stark frequentierte Fuss- und Veloverkehrsachse. Die Bireggstrasse weist als Hauptverkehrsachse die höchste MIV-Belastung der angrenzenden Strassenräume auf. Die angrenzenden Strassenräume Freigleis,



Abb. 2 Luftbild mit dem Planungserimeter Kleinmatt/Biregg (rot umrandet) und die angrenzenden privaten Grundstücke (gelb umrandet) (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)

Escherstrasse, Bleicherstrasse und Kleinmattstrasse sind im Verfahren mitzudenken. Aus übergeordneter Sicht sind die angrenzenden Quartiere (Sternmatt, Obergrund, Unterlachen) in Bezug auf den Sozial-, Kultur- und Freiraum sowie den Verkehr ebenfalls miteinzubeziehen.

Die direkt an das ehemalige Hallenbad Biregg angrenzenden sechs privaten Grundstücke (Parz. Nrn. 1293, 1294, 1295, 1296, 1297 und 1298) mit einer Fläche von rund 728 m² sind nicht Gegenstand des Verfahrens und nur als Teil des Betrachtungsperimeters in den Überlegungen mitzuberücksichtigen.

1.3 Ziele der Gebietsentwicklung

Dem Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse kommt für die Stadt Luzern eine wichtige Bedeutung zu. Die übergeordneten Ziele für das Dialogverfahren hat der Stadtrat im B+A 23/2023: «Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse» bereits ausführlich erläutert und dargelegt.

Übergeordnete Ziele

Die Stadt strebt eine bauliche Verdichtung mit Schwerpunkt auf gemeinnützigem Wohnen und Kultur-/Soziokulturnutzung an, welche

- sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnet und die identitätsstiftende Ausstrahlung und die baukulturelle Transformation sicherstellt,
- sich in das bestehende Quartiergefüge einordnet und mit neuen öffentlichen Räumen und gemeinschaftlichen Nutzungen die Quartierzentrumsfunktion stärkt,
- sozial, ökologisch sowie wirtschaftlich nachhaltig ist und in Bezug auf Klima- und Energiefragen eine Vorbildfunktion einnimmt,
- vielfältig nutzbare Freiräume schafft, die über eine optimale Anbindung auch für das Quartier zugänglich sowie ökologisch und stadtklimatisch wertvoll ausgebildet sind.
- die für das Quartier und die nähere Umgebung notwendige See-Energiezentrale sowie ein Regenrückhaltebecken bestmöglich integriert.

Zielsetzung Dialogverfahren

Für das Dialogverfahren gilt es innerhalb des Bearbeitungsperimeters ein städtebauliches Richtkonzept zu erarbeiten. Dieses soll die wesentlichen Erkenntnisse und festzuliegenden Eckpunkte in Bezug auf die Themen Bebauung, Freiraum, Nutzung, Erschliessung und Nachhaltigkeit abbilden und als Grundlage für den weiterführenden Prozess dienen. Das Areal soll zukünftig im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben werden. Die für das Areal geltende Gestaltungsplanpflicht legt ein qualitätssicherndes Verfahren für die Planung der Baufelder fest. Somit soll das städtebauliche Richtkonzept wichtige übergeordnete Vorgaben sichern, jedoch auch einen genügend grossen Spielraum für die nachfolgenden Wettbewerbsverfahren beibehalten.

1.4 Verfahrensart und Planungsgegenstand

1.4.1 Offenes Dialogverfahren

Im Unterschied zu anderen Verfahren werden im Dialogverfahren gemeinsam Lösungen erarbeitet. Zwei Kernteams mit Fokus auf Architektur/Städtebau sowie zusätzlichen Fachpersonen aus den Bereichen Freiraum und Kultur/Sozialraum bearbeiten die Aufgabenstellung in drei Workshops mit je unterschiedlichem Fokus und Herangehensweise. Die Kernteams arbeiten kooperativ und interdisziplinär zusammen, damit ein grösstmöglicher Wissensgewinn erzielt und ein gemeinsames Schlussprodukt erarbeitet werden kann. In drei Workshops mit dem Begleitgremium und dem Planungsteam werden die Projektüberlegungen und Planungsschritte gemeinsam bearbeitet und weiterentwickelt. Im Gegensatz zur klassischen Testplanung resp. Ideenstudie gemäss SIA 143 werden nicht nur vorgängige Resultate beurteilt, sondern die Planungsschritte transparent und unter aktiver Beteiligung der Mitglieder des Begleitgremiums weiterentwickelt.

1.4.2 Präqualifikation

Die Veranstalterin untersteht dem öffentlichen Beschaffungsrecht; es gelten die Bedingungen aus dem Staatsvertragsbereich (GATT/ WTO). Die Auftraggeberin führte im Herbst 2024 ein zweistufiges selektives Verfahren (Präqualifikation) durch, um ein geeignetes und hochqualifiziertes Teilnehmerfeld zu erhalten. In einer 1. Stufe (Präselektion) wurden 22 Büros angefragt und zur Teilnahme an der Präqualifikation eingeladen. Im Rahmen der 2. Stufe (Assessment) wurden die ausgewählten 5 Planungsteams zu einem individuellen Kennenlernen eingeladen. Aufgabe der Planerteams war die Erarbeitung einer ersten Ideenskizze, mit welcher sie sich konzeptionell an die Aufgabenstellung der Gebietsentwicklung annäherten.

1.4.3 Begleitgremium und Expert:innen

Die Arbeiten wurden durch ein Begleitgremium, bestehend aus politischen und fachlichen Vertretungen der Stadt Luzern, externen Fachpersonen und Delegierten, begleitet:

- Stephan Buchhofer, Studio WOW, Architektur/Städtebau (Vorsitz)
- Claudia Mühlebach, Huber Waser Mühlebach, Architektur/Städtebau
- Pascal Biedermann, Kantensprung, Kultur/Sozialraum
- Markus Bieri, Freiraumarchitektur, Landschaftsarchitektur
- Beat Züsli, Stadtrat Bildungsdirektion/Präsidiales und Stadtpräsident Luzern
- Korintha Bärtsch, Stadträtin Baudirektion
- Pascal Hunkeler, Stadtarchitekt/Leiter Städtebau, Stadt Luzern
- Deborah Arnold, Leiterin Stadtplanung, Stadt Luzern
- Letizia Ineichen (bis Februar 2025) bzw. Gianluca Pardini (ab März 2025), Leiter:in Kultur und Sport, Stadt Luzern
- Milena Scherer, Co-Leiterin Mobilität, Tiefbauamt, Stadt Luzern
- Sybille Stolz, Leiterin Quartiere und Integration, Stadt Luzern
- Regula Hug, Teamleiterin Denkmalpflege und Kulturgüterschutz, Stadt Luzern
- Jules Gut, Leiter Strategie- und Arealentwicklung, Immobilien, Stadt Luzern
- Nathalie Brunner (bis Dezember 2024) bzw. Philippe Weizenegger (ab Januar 2025), Delegierte:r Kultur/Neubau
- Florian Flohr, Delegierter G-Net
- Corinne Spielmann, Delegierte Planerverbände
- Andreas Gervasi, Delegierter Quartiervereine
- Pascal Stalder, 2ap, Bauökonomie
- Lukas Dürr, Intep, Energie

1.4.4 Bearbeitungsteams

Präqualifikationsphase

In der Präqualifikation haben die fünf folgenden Planerteams termingerecht ihre Bewerbung für die Teilnahme am Dialogverfahren eingereicht und wurden zur Bewertung zugelassen, davon eines als Nachwuchsbüro:

- Baumann Lukas Architektur AG, Basel, mit Courvoisier Stadtentwicklung GmbH, Basel und Bryum GmbH
- Denkstatt sàrl, Basel, mit Baubüro in situ, Basel
- Rahbaran Hürzeler Architekten GmbH, Basel, mit Gohl Landschaftsarchitektur GmbH, Basel und sofa*p, Zürich
- toblergmür Architekten GmbH, Zürich, mit ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich, HVDM Architects & Cityplanners, Luzern und Sonara, Luzern

Nachwuchsbüro:

- 8000.agency KIG, Zürich, mit Studio Infra GmbH, Zürich, albprojekte gmbh, Zürich, und G. Paravicini GmbH, Luzern

Die Eingaben wurden auf Eignung und Vollständigkeit geprüft und gemäss den im Programm genannten Bewertungskriterien und Gewichtung bewertet.

Bearbeitungsphase

Es wurden folgende zwei interdisziplinären Planungsteams zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer gemeinsamen Projektstudie ausgewählt:

- Team Denkstatt sàrl mit Baubüro in situ
- Team toblergmür Architekten mit ORT AG, HVDM und Sonara

Für die Bearbeitung der Gesamtenergie-/Nachhaltigkeits- und Bauökonomiethematik wurden den Teams von der Auftraggeberin zwei Fachpersonen zur Verfügung gestellt. Pascal Stalder, Zap, und Lukas Dürr, Intep, waren auch Teil des Begleitgremiums und standen beiden Teams beratend zur Seite und konnten während des Prozesses konsultiert werden.

2. ABLAUF UND ERKENNTNISSE DES DIALOGVERFAHRENS

Workshops

Kern des Dialogverfahrens bildeten drei Workshops, an welchen die Projektüberlegungen und Planungsschritte gemeinsam bearbeitet und weiterentwickelt wurden. Alle drei Workshops wurden jeweils transparent unter den Akteuren Begleitgremium und den beiden Planungsteams abgehalten. Während des Verfahrens arbeiteten die beiden Teams erst individuell und später gemeinsam an unterschiedlichen thematischen Vertiefungen und Szenarien mit dem Ziel einer gemeinsamen Lösung. In der Anfangsphase erarbeiteten die Teams unabhängig voneinander unterschiedliche Entwicklungsansätze.

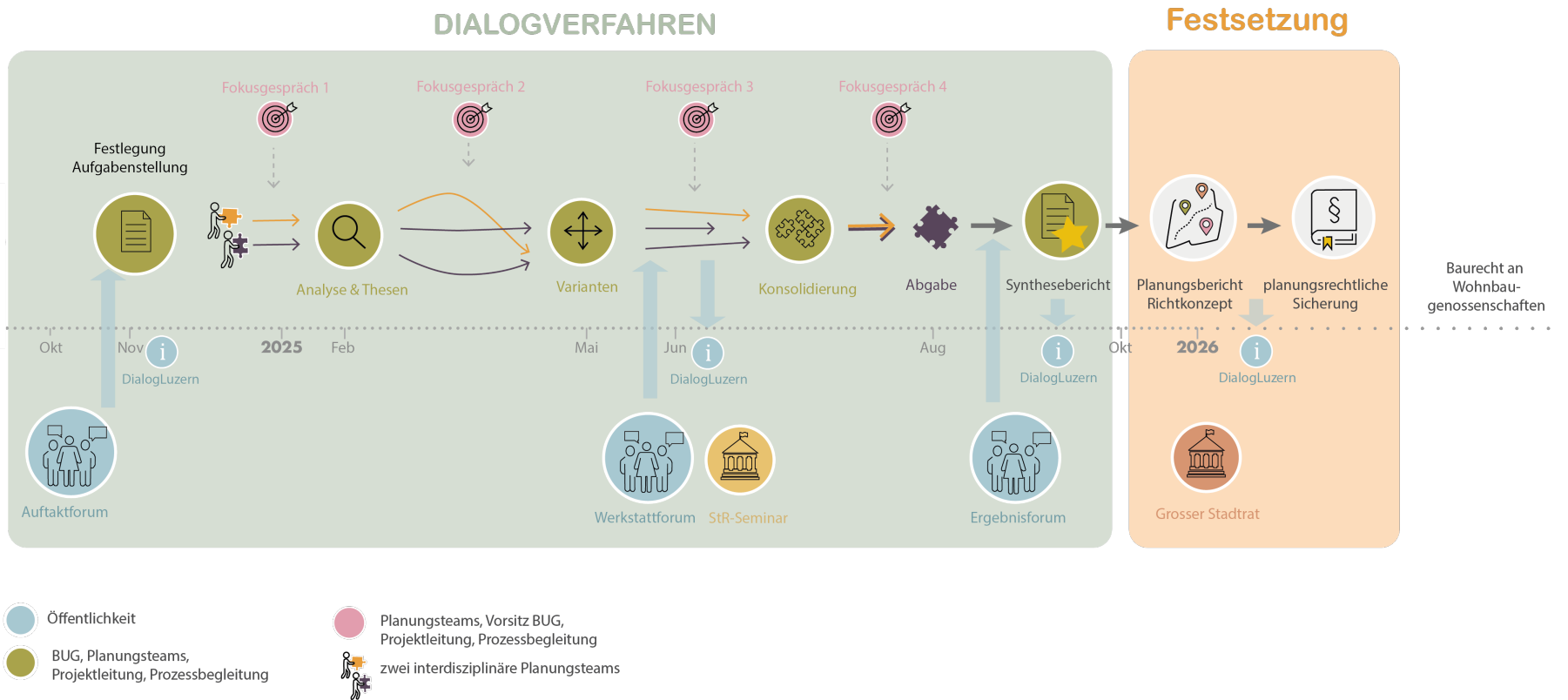
Nach dem zweiten Workshop arbeiteten die Teams, gestützt auf ihre unterschiedlichen Stärken und Kompetenzen, weiter an der Erarbeitung eines gemeinsam getragenen Schlussproduktes. In diesem iterativen Prozess bildete eine moderierte fachliche Diskussion zwischen allen Akteuren den Kernteil der Workshops.

Fokusgespräche

Die Workshops mit dem Begleitgremium wurden von Fokusgesprächen begleitet. In den Fokusgesprächen wurden aufgrund von aufgeworfenen Fragen thematische Vertiefungsgespräche mit den Planungsteams geführt. An diesen Arbeitstreffen im kleinen Kreis nahmen nebst den Planer:innen die externe Prozessbegleitung, der Vorsitz des Begleitgremiums, die Projektleitung der Stadtplanung und bei Bedarf weitere Fachexpert:innen teil.

Partizipation

Die Vielzahl an Bedürfnissen und Ansprüchen sowie das grosse öffentliche Interesse an der Gebietsentwicklung bedingen einen sorgfältig durchgeführten Partizipationsprozess. Die aktive Information, der Austausch und Miteinbezug der Bevölkerung waren zentraler Teil des Dialogverfahrens. Daher wurden drei Dialogphasen (Auftakt-, Werkstatt- und Ergebnisforum) durchgeführt.



2.1 Erstellung Programm

Aufgrund der vielen Ansprüche an das Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse lag der Fokus der ersten Prozessphase auf der Erarbeitung eines konsolidierten Programms. Dieses Programm sollte von den unterschiedlichen Akteuren, Interessengruppen und der Bevölkerung mitgetragen werden.

2.1.1 Auftaktforum

Am Samstag 26. Oktober 2024 fand das Auftaktforum unter der Teilnahme von rund 110 Mitwirkenden statt. Ziel des Auftaktforums war es, zu Beginn des Dialogverfahrens die Bedürfnisse und Anforderungen an das Areal mit der Bevölkerung zu diskutieren und die daraus gewonnenen Erkenntnisse in das Pflichtenheft des Dialogverfahrens einfließen zu lassen. Wesentliche Diskussionspunkte waren dabei die starke Freiraumunterversorgung und Flächenversiegelung im Quartier. Rund um den Perimeter fehlen öffentliche Freiräume ohne Konsumzwang und Spielplätze. Der Freiraum soll in Verbindung zu anderen Freiräumen über das Quartier hinaus geplant werden. Dabei soll Freiraum nicht nur auf der horizontalen Ebene gedacht werden, sondern auch an, in und auf Gebäuden. Die Eschen- und Kleinmattstrasse

sowie das Freigleis weisen ein grosses Potenzial auf, um teilweise als Freiraum ausgebildet zu werden. Weitere wichtige Diskussionspunkte stellten die Zwischennutzung Neubad sowie das zukünftige Wohnumfeld dar. Die Zwischennutzung Neubad zeichnet sich durch diverse Nutzungen in einem Gebäude aus, das in einem gemeinschaftlichen Prozess gewachsen ist. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Möglichkeit zur Mitgestaltung wurde ein enger Bezug zum Ort geschaffen. Bestehende Kulturnutzungen sollen durch die Transformationsphase nicht unterbrochen werden, damit die gewachsene Identifikation mit dem Ort und das vorhandene Engagement nicht verloren gehen. Wichtig ist auch, dass der Kulturraum durch die Nutzenden auch zukünftig angeeignet werden kann. Das Wohnumfeld im Perimeter soll lebendig, durchmischt und innovativ sein. Es soll mit den Kulturnutzungen zusammen funktionieren und auch Funktionen für das gesamte Quartier übernehmen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen und Angebote sollen den Wohnflächenverbrauch minimieren und zur Entstehung von preisgünstigem Wohnraum beitragen (vgl. Beilage 1 Mitwirkungsbericht Auftaktforum).

2.1.2 Startveranstaltung BGU Dialogverfahren

An der Startveranstaltung BGU vom 14. November 2024 wurden die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen näher erläutert und diskutiert. Das BGU verabschiedete dabei das konsolidierte Programm. Die Erkenntnisse aus dem Auftaktforum flossen in die Aufgabestellung mit ein.

2.2 Analyse und Thesen

In der zweiten Phase des Dialogverfahrens lag der Fokus auf der Analyse und dem Verständnis für den Ort. Zusätzlich sollte durch das Aufstellen von Thesen für die mögliche Entwicklung bereits ein erster zukunftsgerichteter Blick auf das Areal gelegt werden. Diese Erkenntnisse wurden im Workshop 1 mit dem BGU diskutiert.

2.2.1 Workshop 1

Am 7. Februar 2025 fand der 1. Workshop statt. Die beiden Planungsteams erläuterten ihre Analyseergebnisse und die Lesart des Ortes. Daraus abgeleitet präsentierten sie ihre städtebaulichen und freiräumlichen Stossrichtungen. Die Teams hatten die Aufgabe, unabhängig voneinander ihre Entwicklungsideen anhand von je drei Thesen zu skizzieren. Um die gesamte Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten, haben beide Teams in einer dieser Thesen das Szenario «Tabula rasa» aufgezeigt.

Die Teams präsentierten eine spannende Bandbreite von Ansätzen mit unterschiedlichen Grundhaltungen, Eingriffstiefen in den Bestand und ergänzenden Neubauten (vgl. Beilage 2 vollständige Dokumentation Teambeiträge).

Das Ziel des Workshops war, gemeinsam aus der Analyse und den Thesen Grundsätze für die Varianten zu formulieren.

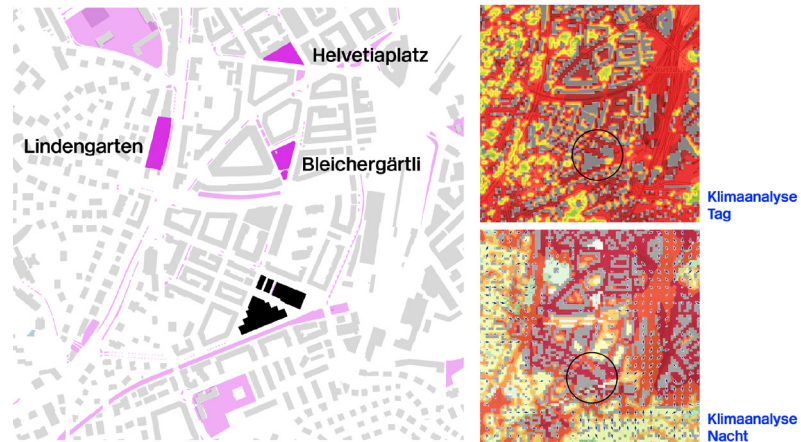
Teambeiträge - Analyse

Das **Team Denkstatt sàrl + Baubüro in situ** zeigte in seiner Analyse auf, dass das Quartier Neustadt/Voltastrasse mit einer Dichte von über 200 Personen pro Hektare zu den dichtesten Quartieren der Stadt gehört. Der Anteil an 20- bis 64-Jährigen ist mit über 80 Prozent sehr hoch, während der Anteil an Kinder und Jugendlichen nur zirka fünf Prozent beträgt. Dementsprechend dominieren im Quartier vor allem 1- bis 4-Zimmer Wohnungen und der Anteil von mehr als 5-Zimmer-Wohnungen ist sehr gering. Bezüglich der Bebauungsstruktur liegt das Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse am Übergang der dichten Blockrandbebauung hin zu typologisch weniger geschlossenen Bauformen wie Zeilen- und Punktbauten (vgl. Abb 3). Dies ist vor allem durch die im Quartier Sternmatt/Hochrüti steigende Topografie begründet. In der näheren Umgebung des Areals befinden sich, abgesehen vom Schulhaus Moosmatt, keine öffentlichen Freiräume. Das Quartier ist somit stark mit öffentlichem Freiraum unterversorgt.

Die Analyse des **Teams toblergmür + ORT + HVDM + Sonara** konzentrierte sich vor allem auf die stadträumliche Einbettung des Areals Kleinmatt-/Bireggstrasse. Durch die zentrale Lage des Areals zwischen den Stadtquartieren übernimmt es eine Scharnierfunktion. Das angrenzende Freigleis fördert die quatervernetzende Funktion des Areals. Durch die Öffnung des Freigleises als öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung sowie durch die neue Anbindung über den Verbindungssteg in das Quartier Unterlachen ändert sich die Bedeutung des Areals in der Stadt grundlegend. Das Gebiet wird allseitig von wichtigen Fuss- und Veloverkehrsachsen umflossen und steht in direkter Verbindung zu den angrenzenden Stadtquartieren. Über das Freigleis ist die Luzerner Allmend als bedeutender Naherholungsraum für die Quartiere unmittelbar erreichbar.

Mit dem Neubad, dem ehemaligen Feuerwehrrareal, dem Südpol und der Musikhochschule liegen bereits heute prägende öffentliche Einrichtungen entlang des früheren Gleises. Durch die zukünftige Entwicklung des Steghofareals sowie eine mögliche S-Bahn-Haltestelle wird die zentrale Bedeutung dieses Orts weiter gestärkt.

Was gibt es für öffentliche Grünräume in deiner Umgebung?



Was für Gebäude- und Freiraumtypologien sind typisch in deiner Nachbarschaft?

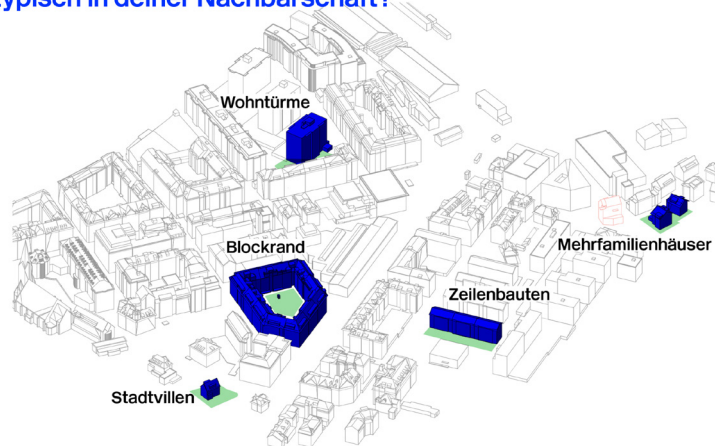
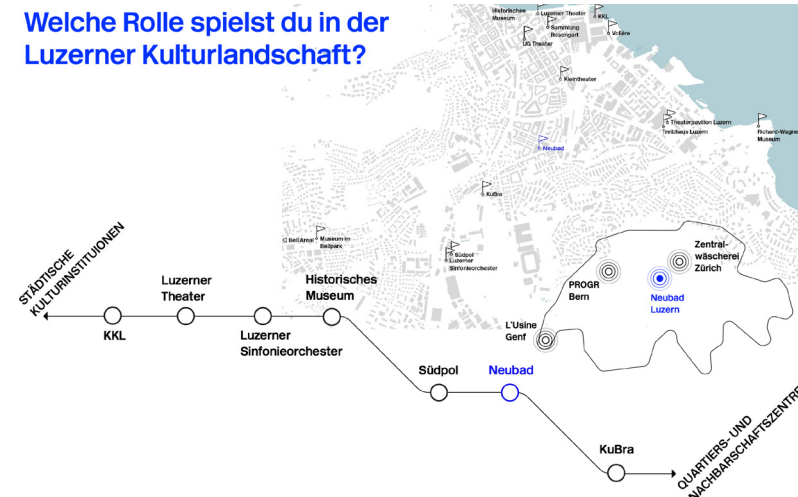


Abb. 3 Analyse der Grünraum-, Gebäude- und Freiraumtypologien (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Welche Rolle spielst du in der Luzerner Kulturlandschaft?



Neubad, was können von dir lernen?

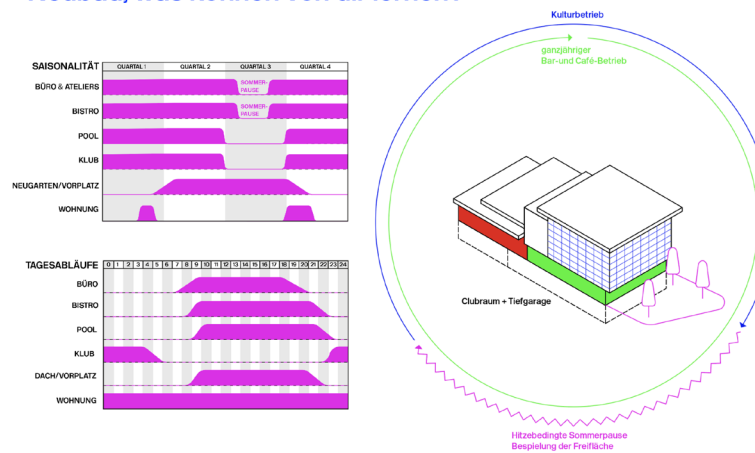


Abb. 4 Analyse der Kulturlandschaft und des Neubads (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)



Abb. 5 Analyse der stadträumlichen Einbettung des Areals (Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

In Bezug auf das Areal wird die soziokulturelle Bedeutung des Neubads besonders hervorgehoben. Im schweizweiten Vergleich bilden einzig die Zentralwäscherei in Zürich sowie der PROGR in Bern vergleichbare Einrichtungen mit einer ähnlichen soziokulturellen Bedeutung. Für Luzern übernimmt das Neubad nebst seiner kulturellen Funktion auch jene eines wichtigen Quartier- und Nachbarschaftszentrums. Abgesehen von der partizipativen und kollaborativen Entstehung weist das Neubad auch eine Besonderheit in Bezug auf seine Saisonalität und Nutzung während des Tages auf. Aufgrund der thermisch schlecht gedämmten Aussenhülle können diverse Räume des Neubads (u.a. der Pool) wegen der starken Erwärmung im Sommer nur sehr eingeschränkt genutzt werden. In diesen Monaten verlagert sich die Hauptnutzung auf den Neugarten und den Vorplatz. Die Vielfalt an Nutzungen (Büro, Bistro, Pool, Klub, Wohnung, Dachlandschaft) führt dazu, dass das Neubad während 24 Stunden belebt ist. Die Multifunktionalität und ständige Nutzung führt zu einer natürlichen sozialen Kontrolle.

Teambeiträge -Thesen

Das Team Denkstatt sàrl + Baubüro in situ stellte drei Thesen vor, die jeweils einen eigenen Fokus setzten (Kontinuität vs. Wohnen vs. Flexibilität). Für jede These wurden städtebauliche Varianten aufgezeigt.



Abb. 6 These 1 «Neubad Plus»
(Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Die **These 1 «Neubad Plus»** geht von einem minimalen Eingriff in die bestehende Struktur aus, sodass eine maximale Kontinuität im Gebiet erreicht werden kann. Die Bestandsgebäude werden grösstenteils erhalten. Der Feuerwehrriegel an der Eschenstrasse wird aufgestockt und bietet Platz für Wohnnutzungen. Durch den minimalen Eingriff kann nur wenig zusätzlicher Wohnraum auf dem Areal geschaffen werden. Die bestehenden Strukturen bieten jedoch ein hohes Potenzial für die Umnutzung zu weiteren kulturellen und gewerblichen Nutzungen. Die zu erwartenden Mietpreise und die Rentabilität sind dabei eher tief. Die Frei- und Grünräume im Quartier könnten zwar gestärkt werden, jedoch können keine grösseren unversiegelten Grünräume freigespielt werden.



Abb. 7 These 2 «Wohninsel»
(Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Die **These 2 «Wohninsel»** geht von einer kompletten Überschreibung des Areals aus, sodass möglichst viel Wohnraum geschaffen werden kann. Die kulturellen und gewerblichen Nutzungen werden dabei eingeschränkt und die Kontinuität des Bestandes wird unterbrochen. Die CO₂-Effizienz sowie die Nutzungsdichte der Neubauten ist tief und die Rentabilität und Mietpreise bewegen sich auf einem hohen Niveau. Durch die städtebauliche Neuordnung können jedoch zusätzliche Grünflächen freigespielt werden.

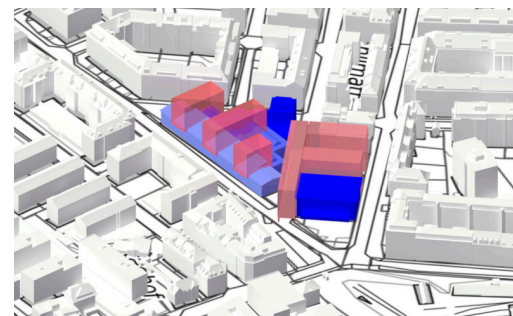


Abb. 8 These 3 «Weiterwachsen»
(Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Die **These 3 «Weiterwachsen»** geht von einer schrittweisen Entwicklung der Bestandesbauten aus, welche zu einer hohen Kontinuität im Gebiet führt. Die städtebaulichen Varianten zeigen unterschiedliche etappierte Weiterentwicklungsmöglichkeiten auf. Die Flexibilität wird durch die kontinuierliche Entwicklung hoch gehalten. Der Fokus dieser Variante liegt auf dem Erhalt der kulturellen und gewerblichen Nutzungen, wobei durch die schrittweise Verdichtung auch ein ziemlich hoher Anteil Wohnraum geschaffen werden kann. Die Nutzungsdichte und Rentabilität ist durch die kleinteilige Struktur hoch, während das Potenzial für die Schaffung zusätzlicher grösserer Grünräume gering ist.

Das **Planungsteam toblergmür + ORT + HVDM + Sonara** stellte ebenfalls drei Thesen vor, welche sich durch die Bedeutung des Areals fürs Quartier bzw. den Stadtteil/die Stadt unterscheiden.



Abb. 9 These S
(Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Die **These S** geht von einer pragmatischen Entwicklung des Areals aus. Das ehemalige Hallenbad Biregg wird dabei im Bestand mit Schwerpunkt Kultur weiterentwickelt, durch einen Ergänzungsbau erweitert und soll zukünftig vor allem auch für das Quartier ein wichtiger Treffpunkt darstellen. Das Feuerwehrareal wird durch einen Neubau in Form eines Blockrands mit Fokus auf gemeinnützigem Wohnraum entwickelt. Der private Aussenraum befindet sich bei dieser These vorwiegend im Innenhof des Blockrands, während sich der öffentliche Freiraum entlang des Freigleises bzw. der Eschenstrasse befindet.



Abb. 10 These M
(Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Die **These M** geht von einer schrittweisen und partizipativen Entwicklung aus, bei der sich die kulturelle und gewerbliche Nutzung mit der Wohnnutzung über das gesamte Areal vermischt. Das ehemalige Hallenbad Biregg wird durch Erweiterungsbauten weiterentwickelt. Das Feuerwehrareal wird durch die Aufstockung des Feuerwehrriegels und des Feuerwehrwohnturms vorwiegend für gemeinnütziges Wohnen genutzt. Die öffentlichen Freiräume befinden sich bei dieser These vor allem an der Schnittstelle zum Quartier und sollen sich nach und nach ins Quartier ausweiten.



Abb. 11 These L
(Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Die **These L** geht von einem radikalen Arealumbau mit einer grossmassstäblichen neuen Bebauung in Form eines grossen Blockrands aus, welcher sich über das gesamte Areal erstreckt. Es soll innerhalb eines langfristigen Entwicklungshorizonts ein neues Stadtteilzentrums in Verbindung mit dem Steghofareal und der zukünftigen S-Bahn-Haltestelle entstehen. Der neu geschaffene Stadtplatz an der Kreuzung Biregg-, Eschen- und Sternmattstrasse bildet dabei das Herzstück eines weit über den Perimeter gedachten Freiraumgerüsts.

Erkenntnisse Begleitgremium

Aus den vorgestellten Thesen waren folgende Erkenntnisgewinne zu verzeichnen und bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen:

Städtebau/Bestand

Um eine grosse Bandbreite abzubilden, soll sowohl die Variante «Neubau» als auch die Variante «Erhalt» aller Gebäude geprüft werden. Insgesamt wird die Nutzungsflexibilität und Etappierbarkeit bei der zukünftigen Entwicklung hoch gewertet. Die bauliche Entwicklung soll dabei in Etappen realisiert werden, die in sich bereits funktionieren. Ein robustes Etappierungskonzept ist unter Berücksichtigung der weiteren Gebietsentwicklungen (ewl-Areal, Steghof) zu testen und auszuarbeiten. Die Übergänge vom Areal ins Quartier sind ebenfalls sorgfältig auszuarbeiten, da das Areal eine Schnittstelle zwischen verschiedenen Strukturen im Stadtraum ist.

Freiraum/Mobilität

Die Freiräume sind als urbane, vielfältig nutzbare Freiräume zu charakterisieren. Mögliche Freiräume auf anderen Ebenen sollen mit den Nutzungen in den Gebäuden gekoppelt werden. Die Eschenstrasse birgt in Verbindung mit dem

Freigleis ein grosses Freiraumpotenzial. Hinsichtlich Verkehrsführung sind autoarme oder Superblock-angelehnte Varianten zu prüfen. Die Parkierung ist in Bezug auf die Nutzungen des Areals, d.h. unabhängig der Entwicklungen im Quartier, herzuleiten.

Wohnen/Arbeiten

In einem angemessenen Zeithorizont soll zahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dabei soll ein Zielmietzins je nach Variante für Wohnen/Gewerbe/Kultur definiert werden. Im Bereich Wohnen sind verschiedene Zielgruppen sowie unkonventionelle und innovative Wohnformen zu berücksichtigen.

Soziokultur/Zwischennutzung

Der wichtige kulturelle, gesellschaftliche und emotionale Wert der Kulturnutzung wird anerkannt. Inwieweit es in dieser heutigen Form erhalten bleiben soll, bleibt offen. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Szenarien und Dynamiken (Weiterentwicklung des Bestands und der bestehenden soziokulturellen Nutzung vs. Neuentwicklung) sind Räume zu schaffen, die angeeignet werden können. Dazu zählen auch nicht kuratierte, niederschwellig zugängliche Veranstaltungsorte. Die Soziokultur ist bei

den öffentlichen/halböffentlichen (Frei-)Räumen für das ganze Areal mitzudenken und zu verweben (z.B. Mehrfachnutzungen fürs Quartier). Der Prozess soll zeigen, wie das Neubad weiterentwickelt werden soll. Der Umgang mit Nutzungskonflikten zwischen Kultur und Verdichtung ist dabei zu berücksichtigen.

Nachhaltigkeit/Energie/Bauökonomie

Im Bereich Nachhaltigkeit soll mit Teilszenarien gearbeitet werden, um aufzuzeigen, welche Ziele mit dem Projekt erreicht werden. Eine Möglichkeit ist die energetische und bauökonomische Berechnung einzelner Profile (Abriss Feuerwehr, Neubau Feuerwehr, Energiezentrale im UG/EG, usw.).

Variantenfächer

Für die weitere Bearbeitung wurde ein Variantenfächer im Spektrum zwischen den beiden Gegensätzen V1 bis V4 festgelegt:

- V1 – Vollständige Organisation im Bestand: Welche Flächen und Nutzungen lassen sich im Rahmen der Bestandsbauten organisieren?
- V2 – Teilerhalt mini: Moderater Eingriff in die bestehende Bausubstanz.
- V3 – Teilerhalt maxi: Umfassender Eingriff in die Bausubstanz.
- V4 – «Tabula rasa» – Welche Flächengrößen und welcher Nutzungsmix ist im Rahmen eines kompletten Rückbaus möglich?

Für alle Varianten sind die Anforderungen der See-Energiezentrale zu berücksichtigen, welche als klare Rahmenbedingung formuliert werden.

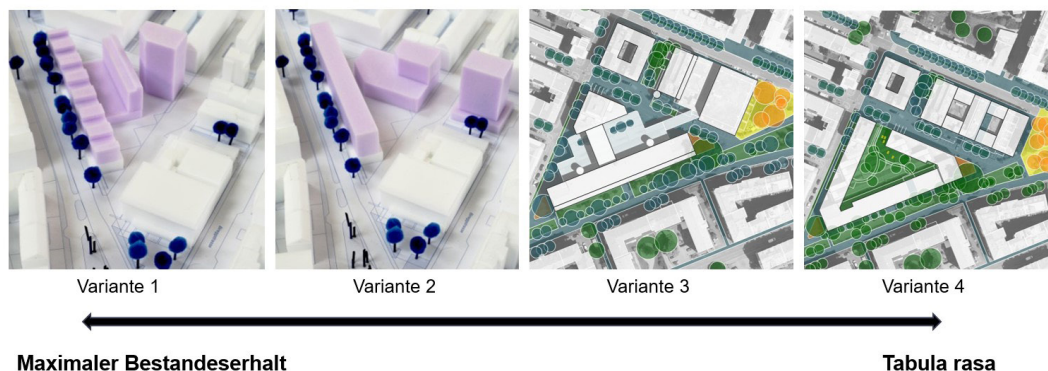
2.3 Varianten

Die dritte Phase des Dialogverfahrens befasste sich mit den konkreten Entwicklungsmöglichkeiten des Areals. Diese wurden im Workshop 2 mit dem BGU diskutiert. Zusätzlich waren die Varianten auch Inhalt der zweiten Mitwirkungsveranstaltung, dem Werkstattforum, welches am 13. und 14. Juni stattgefunden hat.

2.3.1 Workshop 2

Das Ziel des 2. Workshop vom 16. Mai 2025 war, die präsentierten Varianten zu diskutieren und am Ende eine reduzierte Auswahl an Varianten zu treffen. Wie im Workshop 1 festgehalten wurde, hatten die Teams die Aufgabe, sich aus

den zwei unterschiedlichen Stossrichtungen «maximaler Erhalt» (Team Denkstatt sàrl + Baubüro in situ) und «Tabula rasa» (Team toblergmür + ORT + HVDM + Sonara) anzunähern. Die Teams präsentierten für die einzelnen Szenarien ihre Nutzungs- und Freiraumkonzepte, und eine mögliche Etappierung der Entwicklung (vgl. Beilage 3 vollständige Dokumentation Teambeiträge). Anschliessend wurde in Kleingruppen der Umgang mit dem Bestand und der baulichen Weiterentwicklung, das Freiraumpotenzial im Quartier sowie die unterschiedlichen Facetten einer nachhaltigen Arealentwicklung diskutiert. Es lässt sich festhalten, dass die Varianten zeigen konnten, wie die vielfältigen Anforderungen an das Areal erfüllt werden können.



Teambeiträge

Team Denkstatt sàrl + Baubüro in situ

Das Team Denkstatt sàrl + Baubüro in situ stellt die zwei Varianten «maximaler Bestandeseerhalt» und «subtiler Bestandeseerhalt» vor.

Die erste Entwicklungsetappe ist bei beiden aufgezeigten Varianten identisch. In einem ersten Schritt wird das ehemalige Hallenbad saniert und reprogrammiert. Das Erdgeschoss soll dabei einen stärkeren öffentlichen Charakter erhalten. Um dies zu erreichen, könnte der bestehende Co-Working-Bereich ins Feuerwehrareal ausgelagert werden, wodurch Platz für ein Public Foyer oder einen Quartierladen geschaffen würde. Der Co-Working-Bereich im OG könnte einer «Bibliothek» (Variante 1) im Sinne eines vielfältig beispielbaren Lese- und Gemeinschaftsraumes weichen oder beispielsweise als Clusterwohnungen (Variante 2) für experimentelle Wohnformen dienen.

Bei der **Variante 1 «maximaler Bestandeseerhalt»** wird die Feuerwehrrhalle ab 2035 zurückgebaut. An ihrer Stelle soll eine teilweise oberirdische Energiezentrale mit zusätzlicher Wohnnutzung errichtet werden. Zudem sollen die bestehenden zwei Geschosse des Feuerwehrriegels zu Wohnzwecken umgenutzt und mit zusätzlichen zwei bis drei Geschossen aufgestockt werden. Die dritte Entwicklungsphase (ab 2050) wird als



Abb. 12 Variante 1 «Maximaler Bestandeseerhalt» (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Reserve angesehen. In dieser Phase könnte der verbleibende Feuerwehrwohnturm mit Sockelgeschoss durch eine höhere Wohnbaute ersetzt werden. Insgesamt könnten in dieser Variante zirka 106 Wohnungen geschaffen werden.

Bei der Variante 1 «maximaler Bestandeseerhalt» werden im ehemaligen Hallenbad ausschliesslich Kultur- und Dienstleistungsflächen eingerichtet. Die Bauten auf der Feuerwehrrparzelle beherbergen auf Stadtniveau neben dem im Programm geforderten Kindergarten und Gym-

nastik-/Mehrzweckraum auch Gemeinschaftsräume, Ateliers sowie die aus dem Neubad transferierten Co-Working-Bereiche.

In Bezug auf den Freiraum ergibt sich durch die städtebauliche Setzung bei dieser Variante ein zentraler, nicht unterbauter Wohnhof als Herzstück im Bereich der Kleinmattstrasse. An den Rändern des Areals entstehen weitere Aufenthaltsbereiche, die durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss einen öffentlichen Charakter aufweisen und somit eine Verbindung ins Quartier schaffen. Der Vorplatz

des ehemaligen Hallenbads soll weiterhin durch das Bistro genutzt werden und im Sinne eines Quartier- und Stadtplatzes entwickelt werden. Ergänzend dazu soll das Freigleis zu einer Stadtpromenade umgestaltet werden.

Bei der **Variante 2 «subtiler Bestandeseerhalt»** wird die See-Energiezentrale komplett oberirdisch im Bereich der bestehenden Feuerwehrrhallen und des Feuerwehrturms angeordnet. Die zweigeschossige Energiezentrale wird zusammen mit dem Feuerwehrriegel im ersten Ausbauschnitt ab 2035 errichtet. Durch die höhere Geschossigkeit des Feuerwehrriegels und zusätzlichen Wohnraum auf der See-Energiezentrale können etwa 113 Wohnungen gebaut werden. Die dritte Entwicklungsphase (ab 2050) wird ebenfalls als Entwicklungsreserve betrachtet. In dieser Phase könnte eine Verdichtung der nicht zum Bearbeitungsperimeter gehörenden privaten Parzellen geprüft und dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden (total 121 Wohnungen).

Die Nutzungsverteilung der Variante 2 «subtiler Bestandeseerhalt» ist grösstenteils identisch mit jener der Variante 1. Ein grosser Unterschied bildet jedoch die städtebauliche Setzung der See-Energiezentrale, die auf Stadtniveau einen grossen Bereich ohne



Abb. 13 Variante 2 «Subtiler Bestandeseerhalt» (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

öffentlichkeitswirksame Bespielung einnimmt. Die Variante 2 zeichnet sich ebenfalls durch einen zentralen Freiraum in der Arealmitte aus. Im Gegensatz zur Variante 1 weist dieser jedoch einen öffentlicheren Charakter auf und wird als „Quartierpärkli“ bezeichnet. Der Vorplatz des ehemaligen Hallenbads wird zusammen mit der Eschenstrasse und dem Freigleis, wie in Variante 1, zu einem Teil der neuen „Stadtpromenade“. Das Dach der oberirdischen Energiezentrale bietet grosses Potenzial, beispielsweise als Sportfläche genutzt zu werden.

Team toblergmür + ORT + HVDM + Sonara

Das Team toblergmür + ORT + HVDM + Sonara stellte die zwei Varianten «Metamorphose» und «Tabula rasa» vor.

Die **Variante 3 «Metamorphose»** zeichnet sich, wie die Varianten 1 und 2, durch eine schrittweise Entwicklung auf Basis der bestehenden Bebauung aus. In einer ersten Phase ab 2026 wird das ehemalige Hallenbad ebenfalls energetisch saniert und erste freiräumliche Aufwertungen vorgenommen. Nach dem Auszug der Feuerwehr wird ab 2035 der bestehende Feuerwehrriegel abgerissen und durch einen Neubau mit Fokus auf Wohnnutzungen ersetzt. Dieser bietet Platz für zirka 135 Wohnungen. Die See-Energiezentrale wird dabei im Untergeschoss dieses Neubaus angeordnet. Die bestehenden Feuerwehrhallen werden im selben Entwicklungsschritt strukturell geöffnet und zu einem überdeckten Freiraum mit zusätzlichen Ateliers für Kreativwirtschaft und das Kleingewerbe transformiert. Das Freigleis entwickelt sich zusammen mit der Eschenstrasse zu einer Freigleispromenade.

Ab 2050 wird eine koordinierte Entwicklung des westlichen Teils des ehemaligen Hallenbads mit den angrenzenden privaten Parzellen vor-

geschlagen. Ebenfalls wird an Stelle des Feuerwehrwohnturms ein Ersatzneubau mit einer grösseren Anzahl Wohnungen vorgesehen. Insgesamt könnten bis 2050 zirka 184 Wohnungen geschaffen werden.

Die Freigleispromenade, die in den neuen Steghofplatz mündet und als Neustadtpromenade weitergeführt werden kann, bildet einen wichtigen Teil des Freiraumgerüsts. Wie bei den Varianten 1 und 2 weisen die Erdgeschossnutzungen in der Variante «Metamorphose» Nutzungen mit öffentlichem Charakter wie Gewerbe, Ateliers und Dienstleistungen auf.

Bei der **Variante 4 «Tabula rasa»** wird ein radikaler Arealumbau vorgenommen. Wie bei den restlichen Varianten wird in einem ersten Schritt eine energetische Sanierung des ehemaligen Hallenbads vorgeschlagen. Im Hinblick auf den im Ausbauschnitt 2050 vorgesehenen Ersatzneubau des ehemaligen Hallenbads ist die Eingriffstiefe der Sanierungsmassnahmen dabei beschränkt. Im Ausbauschnitt 2035 wird ein Blockrand als Ersatzneubau für die bestehende Bebauung auf dem Feuerwehrareal vorgesehen.



Metamorphose 2050

- Gewerbe/Ateliers
- Gewerbe/Ateliers
- Quartierladen/Gewerbe
- Kulturveranstaltungen
- Restaurant/Bar
- KIGA
- Aussenraum KIGA
- Kulturveranstaltungen
- Ateliers
- Gewerbe/Ateliers
- Restaurant/Bar

Abb. 14 Variante 3 «Metamorphose» (Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Mit diesem siebengeschossigen Bau, der den Fokus auf Wohnnutzungen legt, können bereits im Jahr 2035 zirka 170 Wohnungen realisiert werden.

Die See-Energiezentrale wird im Untergeschoss des Blockrands bzw. des Hofbereichs angeordnet. Der Innenhof des Blockrands bildet für die Bewohnenden einen zentralen gemeinschaftlichen Freiraum. Die Freigleispromenade, welche sich aus der gemeinsamen Planung der Eschenstrasse und des Freigleis entwickelt, bildet im Gegensatz dazu einen öffentlichen Freiraum. Im Ausbauschnitt 2050 wird das ehemalige Hallenbad durch einen Ersatzneubau mit einer dichten Hoftypologie ersetzt. Dieser beherbergt nebst kulturellen und gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen. Im selben Ausbauschnitt würde sich eine abgestimmte Entwicklung der privaten Nachbarparzellen anbieten. Insgesamt können bis 2050 zirka 276 Wohnungen realisiert werden. Mit dem Ersatzneubau des Neubads soll das Freiraumgerüst durch den neuen Steghofplatz erweitert werden. Die Kleinmattstrasse soll als klimaangepasster Begegnungsraum aufgewertet werden. Die grossmassstäblichen neuen Bauten des Areals bilden ein starkes Vis-a-vis für die zukünftigen Bauten auf dem Steghofareal.



Tabula Rasa 2050

- Gewerbe/Ateliers
- Quartierladen/Gewerbe
- Kulturveranstaltungen
- Restaurant/Bar
- KIGA
- Aussenraum KIGA
- Kulturveranstaltungen
- Gewerbe/Ateliers
- Restaurant/Bar

Abb. 15 Variante 4 «Tabula rasa» (Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Vorprüfung

Im Vorfeld resp. Nachgang des 2. Workshops prüften die Experten Bauökonomie und Gesamtenergie sowie die ewl die Varianten der Planungsteams im Rahmen einer groben Vorprüfung vor (vgl. Beilage 4 und 5).

Bauökonomie

Der breite Fächer der Szenarien wurde mit Fokus auf Bauökonomie und Wirtschaftlichkeit vergleichend gegenübergestellt. Auf Grundlage der gemeinsam mit den Teams ermittelten Mengen und getroffenen Annahmen entstand eine vergleichende Kostengrobschätzung mit einer Genauigkeit von ± 35 Prozent. Dies verdeutlicht, dass es zum Zeitpunkt der Einschätzung noch sehr viele Unbekannte und viele Annahmen zu treffen gab, was sich entsprechend im Genauigkeitsgrad widerspiegelt.

Die Spannweite der untersuchten Varianten war gross: Das flächenmässig kleinste Szenario umfasste eine Geschossfläche von rund 18'600 m², das grösste rund 37'800 m². Die Anzahl der Wohneinheiten variierte zwischen 53 und 238 Wohnungen. Der geplante Nutzungsmix (Anteile Wohnen, Kultur, Bildung usw.) wurde durch die beiden Teams beurteilt und szenariospezifisch abgebildet. Ebenso wurden unterschiedliche Strategien zum Bestandeserhalt einbezogen. Die Bandbreite reichte von

vollständiger Neubaufäche bis zu Szenarien mit 64 Prozent Erhalt der bestehenden Flächen. Entsprechend gross waren die Unterschiede bei den prognostizierten Erstellungskosten, da diese in dieser Phase im Wesentlichen durch die gebaute Gesamtgrösse und den Grad des Eingriffs bestimmt werden.

In der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung stand die Frage des Gleichgewichts zwischen erwarteten Erträgen und Erstellungskosten im Zentrum. Grössere Bauvolumen verursachen höhere Erstellungskosten, generieren aber zugleich mehr Nutzfläche und damit potenziell höheren Ertrag. Für alle Szenarien wurden deshalb Ertragsberechnungen auf einer hohen Flugebene erstellt. Die Gegenüberstellung des erwarteten Jahresertrags mit den prognostizierten Erstellungskosten (Verhältnis Jahresertrag / Erstellungskosten) zeigte, dass keine Variante deutlich besser oder schlechter abschnitt. Die ermittelte Streuung von rund 10 Prozent ist für diese frühe Projektphase und angesichts zahlreicher Unbekannter als neutral zu bewerten. Entsprechend wurde festgehalten, auf Basis der Wirtschaftlichkeitsanalyse für den Workshop 2 kein Szenario auszuschliessen, da die vorhandenen Unschärfen für eindeutige wirtschaftliche Ausschlussgründe zu gross waren. Somit konnten andere Kriterien im Fokus für die Entscheidungsfindung stehen.

Als wirtschaftlich kritisch wurde insbesondere der Umgang mit dem bestehenden Wohngebäude der Feuerwehr beurteilt. In einigen Varianten war vorgesehen, den Bestand in einer ersten Etappe bis 2035 zu sanieren und in einer zweiten Etappe durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Diese Kombination aus Sanierung und späterem Ersatzneubau wirkt sich negativ auf die Gesamtwirtschaftlichkeit aus, da beim Übergang in die zweite Etappe eine Wertvernichtung entsteht: Teile der zuvor sanierten Liegenschaft müssen erneut rückgebaut werden, bevor diese ihre erwartete Lebensdauer erreicht haben. Weiter wurde auf die Risiken von grossen Untergeschossen, sowie hohe Lasten im Erdreich hingewiesen, welche auf Grund der schwierigen Baugrundverhältnisse intensive bauliche Massnahmen verursachen können.

Beim Neubad zeigte sich, dass bei Erhalt der Kulturnutzungen und den damit verbundenen tieferen Erträgen ein besonders sanfter Eingriff anzustreben ist. Offen bleibt die Frage, ob sich eine Sanierung des Neubads innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren kann. Dies erfordert weitergehende fachliche Ausarbeitungen und eine höhere Planungstiefe unter Einbezug aller relevanten Akteure (Stadt, Mieterschaft, Planerinnen und Planer) und kann im vorliegenden Rahmen nicht abschliessend beantwortet werden.

Gesamtenergie und Nachhaltigkeit

In der Stufe Workshop 2 steht die grundsätzliche Weichenstellung zwischen Sanierung und Ersatzneubau im Vordergrund. Die Gesamtenergie-Betrachtungen über 50 Jahre zeigen bereits klar, dass eine sanierungsorientierte Entwicklung – insbesondere im Bereich Neubau – gegenüber einem konsequenten Ersatzneubau energetisch mindestens gleichwertig, tendenziell sogar vorteilhaft ist. Während der Neubau in einzelnen Varianten leicht tiefere Betriebsverbräuche aufweist, erzielt die Sanierung durch den Erhalt der bestehenden Tragstruktur deutlich tiefere Treibhausgasemissionen aus der Erstellung. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen sehr CO₂-armen Wärme- und Kälteversorgung (SEZ in Kombination mit Wärmepumpe) wird damit früh sichtbar, dass über den Lebenszyklus betrachtet nicht der maximale Neubau, sondern der differenzierte Umgang mit dem Bestand der robustere Pfad in Richtung Klimaziele ist.

In dieser Phase steht zudem die Frage im Raum, ob die Zentrale des SEZ teilweise oder vollständig in den Untergrund verlegt werden soll, um die grauen Treibhausgasemissionen weiter zu reduzieren. Die entsprechenden Abschätzungen zeigen jedoch, dass die zusätzlichen Einsparungen bei den Erstellungsemissionen nur marginal ausfallen und in keinem Verhältnis zu den baulichen und betrieblichen Mehranfor-

derungen stehen. Aus Gesamtenergiesicht ist deshalb die gewählte, konventionellere Anordnung der SEZ-Infrastruktur gut begründet.

Der Entwurfsstand ist in Workshop 2 noch nicht abschliessend gefestigt; mehrere städtebauliche und typologische Optionen werden parallel weiterverfolgt. Gleichwohl ist die Richtung aus Sicht der Gesamtenergie und der Einhaltung der Ziel- und Grenzwerte nach SIA 390/1 bereits sehr stimmig: Die Kombination aus sanierungsorientiertem Vorgehen, klarer Dekarbonisierung des Betriebs über das SEZ und einer zurückhaltenden Erhöhung der baulichen Masse legt die Grundlage dafür, dass die weiteren Vertiefungen in der Schlussphase auf einem energetisch schlüssigen Fundament aufbauen.

See-Energiezentrale

Im Vorfeld zum Workshop 2 klärte die ewl die grundsätzlich technische Machbarkeit der See-Energiezentrale in den vier verschiedenen Varianten ab. Dabei wurden die Szenarien zu den Themen Städtebau, Flächenverbrauch, Eignung, Schallemissionen und die Auswirkungen einander gegenübergestellt.

Bei den Varianten «Metamorphose» und «Tabularasa» wird die SEZ vollständig unter Neubauten im Untergrund angeordnet. Damit werden grundsätzliche städtebauliche Herausforderungen entschärft. Gleichzeitig führt die unter-

irdische Anordnung beispielsweise zu Herausforderungen bei der Logistik, der Konzeption der Fluchtwege und der Freiraumgestaltung. Bei den Varianten «maximaler Bestandserhalt» und «subtiler Bestandserhalt» mit einer zweigeschossigen Anordnung im Erd- und Untergeschoss entstehen aus technischer Sicht effiziente Grundrisse, wenig Abhängigkeiten und vereinfachte Logistikabläufe, jedoch auch «tote Wände» auf der Stadtebene und diverse Einschränkungen im Städtebau, im Freiraumangebot und bei der Nutzungsanordnung.

Aus Sicht der ewl sind alle Varianten nach der Grobprüfung grundsätzlich technisch möglich. Städtebaulich und technisch gesehen sind aus Sicht ewl Varianten mit einer zweigeschossigen Anordnung im Erd- und Untergeschoss und einem flächeneffizienten Grundriss im UG eines Neubaus interessante Konstellationen. Dadurch werden die räumlichen und zeitlichen Abhängigkeiten minimiert. Aufgrund der stellenweise benötigten Raumhöhe von bis zu 5 m und den tiefbautechnischen Rahmenbedingungen ist die Integration der See-Energiezentrale im ersten Untergeschoss und die Anordnung der Maschinenräume direkt an der Parzellengrenze zu bevorzugen.

Erkenntnisse Begleitgremium

Folgende Erkenntnisse aus der gemeinsamen Weiterbearbeitung sind für den weiterführenden Planungsprozess entscheidend:

Allgemein

Um die Komplexität der Arealentwicklung zu minimieren, soll das Areal in die beiden Baubereiche «Feuerwehr» und «Neubad» unterteilt werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass eine Etappierung der Baufelder möglich ist. Dies ist essenziell, da politische Risiken in Bezug auf die Weiterentwicklung des ehemaligen Hallenbads nicht zu Verzögerungen in der Entwicklung des Feuerwehrareals und somit zur Umsetzung der See-Energiezentrale führen dürfen. Städtebauliche Grossformen, welche beide Parzellen einnehmen, sind somit nicht weiterzuverfolgen.

Die angestrebte(n) Bestellung/Nutzungen erscheinen plausibel und sind in der weiteren Bearbeitung beizubehalten.

Städtebau/Nutzung «Neubad»

Die Interessenabwägung im BGU, welche die Themen Nachhaltigkeit/graue Energie, Wirtschaftlichkeit/Effizienz, Denkmalschutz, Identität des Ortes und weitere Faktoren berücksichtigte, begünstigte die Haltung, dass das ehemalige Hallenbad ausgehend vom Bestand weiterentwickelt werden soll. Eine Reprogrammierung der Nutzungen und bauliche Weiterentwicklung ist anzustreben. Die Variante «Tabula rasa» wird beim alten Hallenbad somit nicht weiterverfolgt. Die Eingriffstiefe der Sanierung ist unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen, einer hohen Entwicklungsflexibilität und möglichen Etappierung zu vertiefen.

Die Vielfalt der öffentlichen Nutzungen im Bereich Neubad ist zu erhöhen. Insbesondere die Verortung des geplanten Kindergartens soll geprüft werden. Darüber hinaus sind weitere öffentliche und flexibel nutzbare Flächen zu prüfen, welche nicht der heutigen Zwischennutzung zugeordnet sind.

Um die Weiterentwicklung des hinteren Gebäudetails des Neubads und dessen Wohnpotenzial auszuloten, wird ein Zusatzauftrag an ein auf

denkmalpflegerische Aspekte sensibilisiertes Büro (bf Architekten und baustoffgeschichte) erteilt.

Städtebau/Nutzung «Feuerwehr»

Das BGU schliesst den Blockrand als Bauungsstruktur aus und beurteilt die «Riegel-Typologie» entlang der Eschenstrasse als funktional und städtebaulich richtiges Element. In den Obergeschossen des Riegels kann effizient und funktional Wohnraum geschaffen werden. Ein definitiver Entscheid, wieviel Bestand auf dem Feuerwehrareal erhalten bleiben soll, ist in dieser frühen Projektphase nicht möglich. Grundsätzlich gilt aber, den Bestand soweit wie möglich und sinnvoll zu erhalten.

Für das ganze Areal sind im Bereich Soziokultur/Kultur niederschwellige und flexibel nutzbare Räumlichkeiten für Quartiernutzungen bereitzustellen, wie sie mit den ersten Ideen des Foyer public bzw. weiteren öffentlichen Nutzungen aufgezeigt wurden. Im Erdgeschoss im Teilgebiet Feuerwehr sollen somit strukturoffene und flexibel nutzbare Flächen vorgesehen werden.

In Bezug auf die See-Energiezentrale (SEZ) herrscht Konsens, dass der Standort im Bau-feld «Feuerwehr» als richtig angesehen wird, jedoch ist die Frage nach der bestmöglichen städtebaulichen Integration zu klären. Zur Form (Viereck lang/kompakt, Dreieck etc.), Verortung (oberirdisch vs. unterirdisch) und zur Geschos-sigkeit (eingeschossig bis Höhe dreigeschos-sig) besteht keine abschliessende Haltung. Das BGU hält fest, dass die SEZ nicht flächig unter dem Freiraum angeordnet werden soll. Vielmehr kann es sich eine Kombination aus ober- und unterirdischer Anordnung vorstellen, die mit dem Freiraumkonzept abgestimmt ist. Die SEZ darf die Durchlässigkeit und Grosszü-gigkeit der öffentlichen Freiräume nicht zu stark einschränken.

Freiraum/Mobilität

Die Entwicklung des Freiraums als Verbindung ins Quartier ist entscheidend. Als wichtige Ele-mente werden das Freigleis/Eschenstrasse, der Stadtplatz und ein zentraler Freiraum im Be-reich Kleinmattstrasse identifiziert. Die erhöhte Durchlässigkeit in Form von neuen, arealinter-nen Verbindungsachsen und vorgeschlagenen Anbindungen in das Nahumfeld wird begrüsst. Insbesondere im Bereich Feuerwehr soll die Durchlässigkeit erhöht werden. Das Neubad

weist bezüglich Durchlässigkeit und Offenheit der Struktur auf Stadtniveau auch noch Ent-wicklungspotenzial auf.

Die Idee einer gedeckten, durchlässigen Hal-lenstruktur als ortsspezifischer Freiraum findet Anklang. Die Hallenstruktur ist bausubstanziell weniger wertvoll, jedoch als gestalterisches Element mit Identifikationscharakter spannend. In Zusammenhang mit einer stärkeren Begrü-nung und einer flexiblen Aneignung des Frei-raums ist deren Grösse und Programmierung weiter zu vertiefen.

Varianten/Standorte für das Regenrückhaltebe-cken im Areal sind als Prüfauftrag weiterzuver-folgen und in der Bestvariante abzubilden. Die Thematik einer separaten Sammelparkierungs-anlage im Areal ist nicht weiterzuverfolgen.

2.3.2 Werkstattforum

Am Abend des 13. Juni 2025 und am Vormittag des 14. Juni 2025 fand im Paulusheim und im Neubad das Werkstattforum des Dialogverfahrens Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse in vier identischen Durchgängen statt (vgl. Beilage 6 Mitwirkungsbericht Werkstattforum). Knapp 70 Personen nahmen am Mitwirkungsforum teil. Bereits im Auftaktforum wurden grundlegende Themen wie das Wohnen im Perimeter und die Freiraumversorgung eingehend diskutiert. Ähnliche Themen wurden auch im Werkstattforum erneut besprochen und die Erkenntnisse aus dem Auftaktforum somit bekräftigt. Die nachfolgenden Schlussfolgerungen zeigen vor allem jene Erkenntnisse, welche im Werkstattforum neu hinzugekommen bzw. spezifischer benannt wurden.

Wohnen ist weiterhin ein zentrales Anliegen. Das Spannungsfeld zwischen (zu grosser) Dichte und Wirtschaftlichkeit für Wohnbauträger wird diskutiert. Wohnen soll preisgünstig, flächensparend und das richtige Angebot für entsprechende Milieus für den urbanen Ort sein. Zusätzlich werden grüne, gedeckte, konsumfreie, aneigenbare Freiräume gefordert. Der Erhalt der alten Feuerwehr- bzw. Tramhallen stösst auf grosses Interesse. Die entstehenden gedeckten

Freiräume erfüllen ein wichtiges Bedürfnis des Quartiers. Das Leben spielt sich grundsätzlich auf dem Stadtniveau ab, zusätzliche Freiräume auf höheren Niveaus sind gezielt zu bespielen oder sollen für die Bewohnenden zur Verfügung stehen. Zusätzlich bewegt die Mitwirkenden der Infrastrukturbau der See-Energiezentrale und die Entscheidung für die Integration der Zentrale innerhalb des Perimeters. Die Infrastruktur darf oberirdisch nicht zu viel Platz wegnehmen. Trotzdem soll ein sorgfältiger Umgang mit Infrastrukturbauten gewährleistet werden.

Im Perimeter soll unter Einbezug von Bestandsbauten verdichtet werden. Der Erhalt des alten Hallenbads wird begrüsst. Eine bauliche und programmatische Weiterentwicklung soll jedoch geprüft werden. Ein offenes und konsumfreies Haus für alle Bevölkerungsgruppen ist anzustreben.

Die städtebauliche Setzung des Gebäuderiegels an der Eschenstrasse wird überwiegend als passend wahrgenommen, jedoch soll sich der Riegel in Bezug auf die Höhe und Dichte gut in die Umgebung integrieren. Die Durchlässigkeit im Areal soll mittels Durchwegungen auf dem EG-Niveau gesichert werden. Die Idee des Stadtplatzes wird überwiegend positiv bewer-

tet, obschon die Qualität des Stadtplatzes mit gleichzeitiger MIV-Verkehrsführung zum Teil in Frage gestellt wird.

2.4 Synthese

Die vierte Phase des Dialogverfahrens befasste sich mit der Synthese der gewonnenen Erkenntnisse des Dialogverfahrens. Die zwei Planungsteams entwickelten ihre Bestvariante(n) weiter und näherten diese einander an. In einem letzten Schritt wurden die gewonnenen und für die Weiterbearbeitung relevanten Erkenntnisse in Konzeptplänen, einem Syntheseplan und Leitsätzen zusammengefasst. Diese Inhalte wurden am Workshop 3 und der Schlussbesprechung mit dem BGU diskutiert. Zusätzlich war die Synthese auch Inhalt der letzten Mitwirkungsveranstaltung, dem Ergebnisforum, welches am 25. Oktober 2025 stattgefunden hat.

2.4.1 Workshop 3

Der 3. Workshop fand am 5. September 2025 statt. Das Ziel des Workshops war, die weiterentwickelten Varianten zu diskutieren und Kriterien für den Rahmenplan festzulegen. Zu Beginn des Workshops stellte das Team der Denkmalpflege die denkmalpflegerische Untersuchung zum Hallenbad Biregg vor (vgl. Beilage 7). Florin Gstöhl gab einen Überblick über die bauhistorische Geschichte des in seiner Bautypologie einzigartigen Gebäudes.

Denkmalpflegerische Einschätzung

Als Fazit wurde festgehalten, dass die Stadt und der Kanton Luzern mit dem Hallenbad im ehemaligen Arbeiterquartier Kleinmatt im Besitz eines qualitativ vollen Vertreters der Sechzigerjahre Architektur ist, die zudem ein Stück gebaute Demokratiegeschichte bildet. Auch bautypologisch nimmt das Hallenbad eine einzigartige Stellung in der Schweizer Landschaft ein. Das Luzerner Hallenbad scheint demnach eines der letzten, wenn nicht das letzte noch erhaltene städtische Allein-Hallenbad sowohl auf kantonaler als auch nationaler Ebene zu bilden. Schliesslich ist die gelungene Zwischennutzung des ehemaligen Hallenbads als Quartier- und Kulturzentrum hervorzuheben. Dabei wurden die bestehende Raumanordnung sowie charakteristische Elemente, wie die Badplättli, die Aluminium-Deckenverkleidung und das fest installierte Mobiliar wie Haarfönständer erhalten. Gerade diese Mischung verleiht dem Gebäude einen unverwechselbaren, lebendigen Charme und macht deutlich, wie flexibel sich die Struktur für neue Nutzungen zeigt – insbesondere für öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen mit grösserer Besucherzahl.

Die aktuelle Zwischennutzung zeigt eindrücklich, dass sich die neuen Programme mehrheitlich dem Gebäude und seinem Raumgefüge anpassen – und nicht umgekehrt. Daraus ergibt sich eine wichtige Erkenntnis für die Zukunft: Die bestehende Struktur und Oberflächen sollten auch bei einer Instandsetzung oder einem Umbau weitgehend erhalten bleiben, um die Geschichte des Gebäudes fortzuschreiben.

Untersuchung Erweiterungspotenzial

Die Denkmalpflege hat zusammen mit Bischof Föhn Architekten und blesshess bauingenieure das städtebauliche Potenzial des Hallenbads Biregg in einem Variantenstudium ausgearbeitet und mit einer denkmalpflegerischen Einschätzung ergänzt.

Anhand einer Volumenstudie wurde das Potenzial verschiedener Aufstockungs- und Erweiterungsstrategien für das Neubad untersucht. Die Varianten wurden hinsichtlich ihrer denkmalpflegerischen Verträglichkeit, ihres architektonischen Potenzials sowie der konstruktiv-statischen Rahmenbedingungen geprüft und bewertet. Insgesamt wurden zehn Erweiterungsmöglichkeiten geprüft.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass jede Form der Aufstockung umfangreiche statische Massnahmen erfordert. Angesichts des verhältnismässig geringen Flächengewinns stellt sich dabei die Frage nach der Zweckmässigkeit solcher Eingriffe. Die Organisation von Wohnnutzungen erweist sich bei allen Varianten als schwierig. Eine Erweiterung für gemeinnütziges Wohnen unter etwa 3'000 m² Geschossfläche erscheint sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich nicht verhältnismässig.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist bei einer Erweiterung zu berücksichtigen, dass es sich beim Hallenbad um ein Gesamtensemble mehrerer Gebäudevolumen handelt, die in einem proportionalen Gleichgewicht zueinander stehen und durch Terrassen sowie Betonbänder horizontal miteinander verzahnt sind. Das Neubad lässt sich daher nicht in einen Kopfbau mit grosser Schwimmhalle im Osten und Nebenbauten im Westen gliedern, die separat betrachtet werden können. Von den geprüften Erweiterungsstrategien berücksichtigen allein die Varianten F und H diese charakteristischen Eigenschaften des Gebäudes und können daher aus denkmalpflegerischer Sicht unterstützt werden.

Aufgrund der hier dargelegten Besonderheiten und bedeutenden Zeugenschaft des Hallenbads Biregg auf sozialhistorischer, städtebaulicher und vor allem bauhistorischer Ebene erscheint eine Neubewertung seiner denkmalpflegerischen Einstufung – von erhaltenswert zu schützenswert – angezeigt.

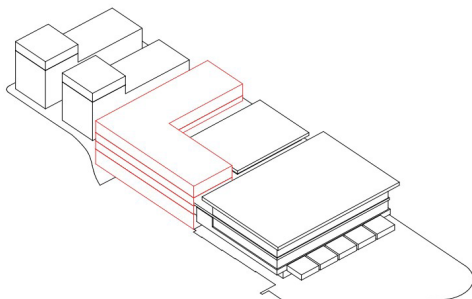
Die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung wurde geprüft und im Ergebnis als unverhältnismässig beziehungsweise als zu tiefgreifender Eingriff in die wertvolle Erscheinung und Substanz des Gebäudes beurteilt. Eine Aufwertung würde das bedeutende Baudenkmal lang-

fristig sichern, ohne die architektonischen und nutzungsbezogenen Spielräume grundsätzlich einzuschränken. Das ehemalige Hallenbad soll nicht zu einem Museum erstarren, sondern als bedeutendes Beispiel des «Brutalismus» weiterhin im Dienst der Gesellschaft stehen und an seiner zentralen städtebaulichen Lage eine öffentliche, gemeinschaftliche und lebendige Nutzung ermöglichen. Besonders zielführend erscheint dabei eine enge und kontinuierliche Begleitung durch die Denkmalpflege während des gesamten Planungs- und Bauprozesses. Nach einer im Einvernehmen mit der Denkmalpflege realisierten Instandstellung könnte zudem eine Eintragung in das kantonale Denkmalverzeichnis geprüft werden, womit ein Anspruch auf kantonale Förderbeiträge entstünde.

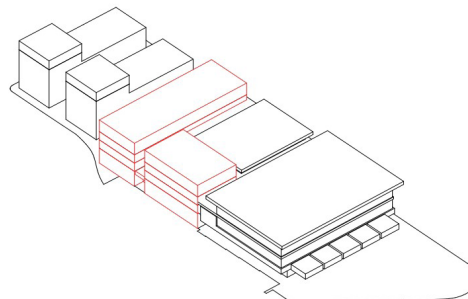
Das vollständige denkmalpflegerische Gutachten ist in Beilage 7 ersichtlich.

Anschliessend präsentierten die Teams ihre Varianten «Metamorphose» und «Kleinmatt-Hof». Abschluss des Workshops bildete ein erster Entwurf eines Regelwerks und Rahmenplans. Nachfolgend diskutierte das BGU in Gruppen die zwei Varianten, bevor im Plenum die Kriterien für den Rahmenplan festgelegt wurden.

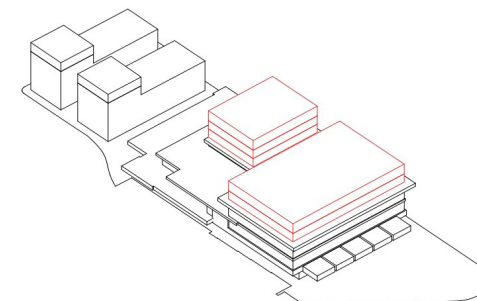
Variante A



Variante B



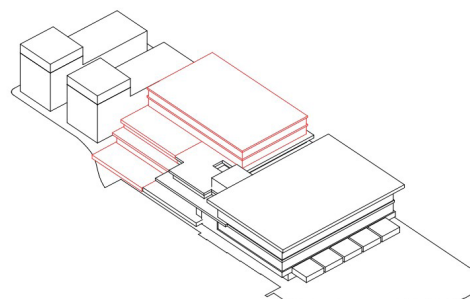
Variante C



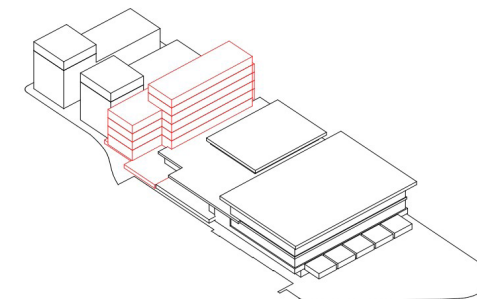
Variante D



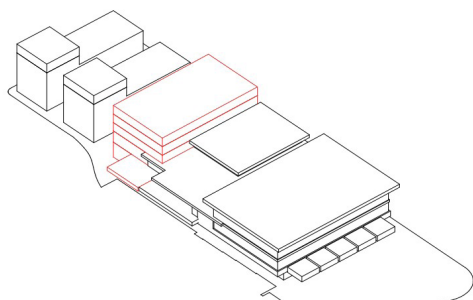
Variante E



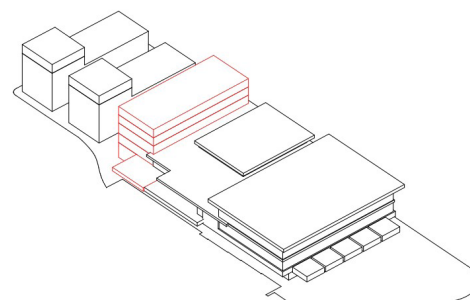
Variante F



Variante G



Variante H



Variante K

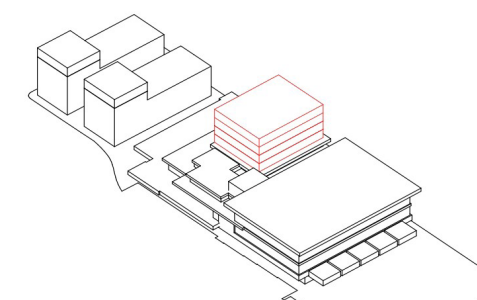


Abb. 16 Varianten der Volumenstudie (Quelle: Bischof Föhn Architekten & blesshess bauingenieure)

Teambeiträge

Die zwei ausgearbeiteten Varianten «Metamorphose» und «Kleinmatt-Hof» weisen in Bezug auf die städtebauliche Setzung, das Erschliessungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzept sehr viele Übereinstimmungen auf. Hauptunterschied der Varianten liegt in der Lage der See-Energiezentrale. Daraus ergeben sich Konsequenzen für den Bestandserhalt der Gebäude sowie die Ausprägung des inneren Freiraumes.

Beide Varianten teilen das Areal in zwei Baufelder (Neubad und Feuerwehr) und weisen dieselbe städtebauliche Setzung mit einem Riegelbau entlang des Freigleises und einem Punktbau an der Kreuzung Kleinmatt-/Bleicherstrasse auf. Auch die bestehende Hallenstruktur, welche als identitätsstiftendes Element weiterentwickelt wird, ist Teil von beiden Varianten. Insgesamt soll das Areal auf dem Stadtniveau eine hohe Durchlässigkeit aufweisen. Das Freigleis wird als linearer Park ausgebildet.

a) Baufeld Neubad

In Bezug auf die Weiterentwicklung des ehemaligen Hallenbads präsentieren die zwei Teams einen gemeinsamen Ansatz. Das Neubad soll seinen öffentlichen Charakter durch bauliche Massnahmen und ein erweitertes Nutzungsprogramm stärken. Die empfohlenen Massnah-

men beinhalten nebst der energetischen Sanierung eine stärkere Öffnung der Gebäudehülle im Erdgeschoss zu den Aussenräumen hin. Es soll geprüft werden, ob sich die bestehenden publikumswirksamen Nutzungen (Bistros mit Vorplatz, Club und Pool als Veranstaltungsraum) durch ergänzende Nutzungen wie einen Quartierladen, ein Quartierwohnzimmer/Public Foyer, einen Kindergarten, eine Bibliothek etc. erweitern lassen.



Roskilde Festival Højskole

GLEIS im Zollhaus, Zürich

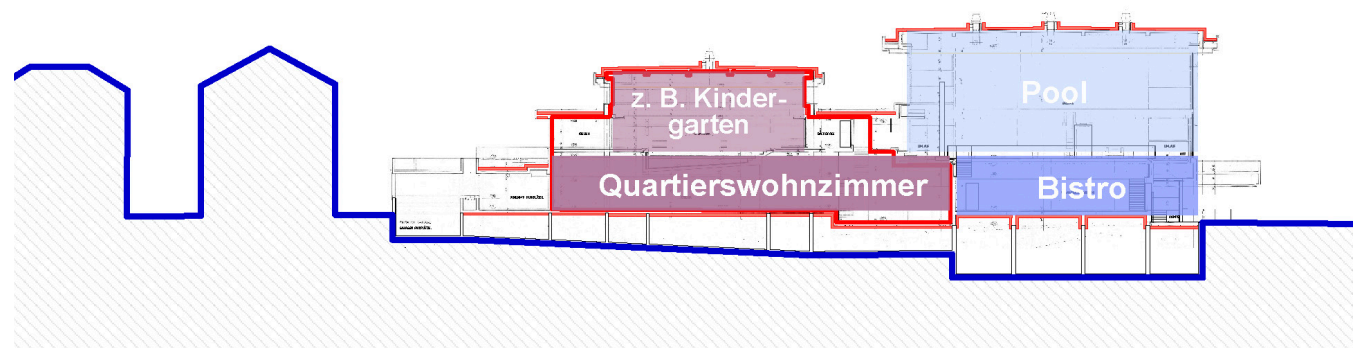


Abb. 17 Stimmungsbilder und Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ und toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

b) Baufeld Feuerwehrareal

Variante «Metamorphose» (Team toblergmür + ORT + HVDM + Sonara, vgl. Beilage 8 ausführliche Dokumentation)

Die Variante «Metamorphose» setzt die See-Energiezentrale grösstenteils unter den Riegelbau und teilweise unter die Hallenstruktur. Dadurch besteht die Möglichkeit, das bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile des Feuerwehrwohnturms zu erhalten.

In Bezug auf die Gesamthöhe der Gebäude wird von einer maximalen Höhe von 26 m (23 m + 3 m Gestaltungsplanbonus) ausgegangen. Diese Höhe entspricht der in der geltenden BZO ausgewiesenen maximalen Höhe und soll nicht überschritten werden. Insgesamt werden bei der Variante Metamorphose ungefähr 13'400 m² Geschossflächen für Wohnnutzungen und 5'900 m² Geschossflächen für Gewerbe, Gemeinschaft und Kultur erreicht. Ausgehend von der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 75 m² und der Ausschöpfung des Gestaltungsplanbonus können durch den vorgeschlagenen achtgeschossigen Riegelbau (plus Attikageschoss) und den Punktbau als Ersatzneubau des Feuerwehrwohnturms ungefähr 145 gemeinnützige Wohnungen bereitgestellt werden. Die zwei ersten Geschosse sollen für publikumswirksame Nutzungen und



Abb. 18 Modellfotos der Variante «Metamorphose» (Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Ateliers, Gemeinschaftsräume etc. vorgesehen werden und die Belebung der angrenzenden Freiräume stärken.

Die Hallenstruktur wird bei der Variante «Metamorphose» komplett erhalten (bzw. wieder aufgebaut) und als teilweise gedeckter, teilweise ungedeckter Freiraum ausgebildet. Die Hallendachöffnungen bieten Platz für Bäume und beregnete Bereiche. Die Hallenstruktur bietet genügend Fläche für eine individuelle Bespielung (z.B. Hallenspielplatz für KiTa, Werkbereich, Bereiche für Sport, Vorzone für Veloparkierung etc.) und übernimmt auch die Erschliessungsfunktion der angrenzenden Wohnbauten und Ateliers. Sie soll als öffentlicher Raum wahrgenommen und genutzt werden und steht der Bevölkerung somit als durchlässiger Möglichkeitsraum zur Verfügung.

Als Ergänzung zur Hallenstruktur wird die Kleinmattstrasse aufgehoben. Dieser Raum, zwischen dem ehemaligen Hallenbad und den Bauten auf dem Feuerwehrareal, wird als «Aktionsplatz» ausgebildet. Er soll als Begegnungsort und Quartierplatz für Events dienen und den Austausch und Dialog auf dem Areal und im Quartier fördern. Durch das Einbringen unterschiedlicher Plattenbeläge, bepflanzten

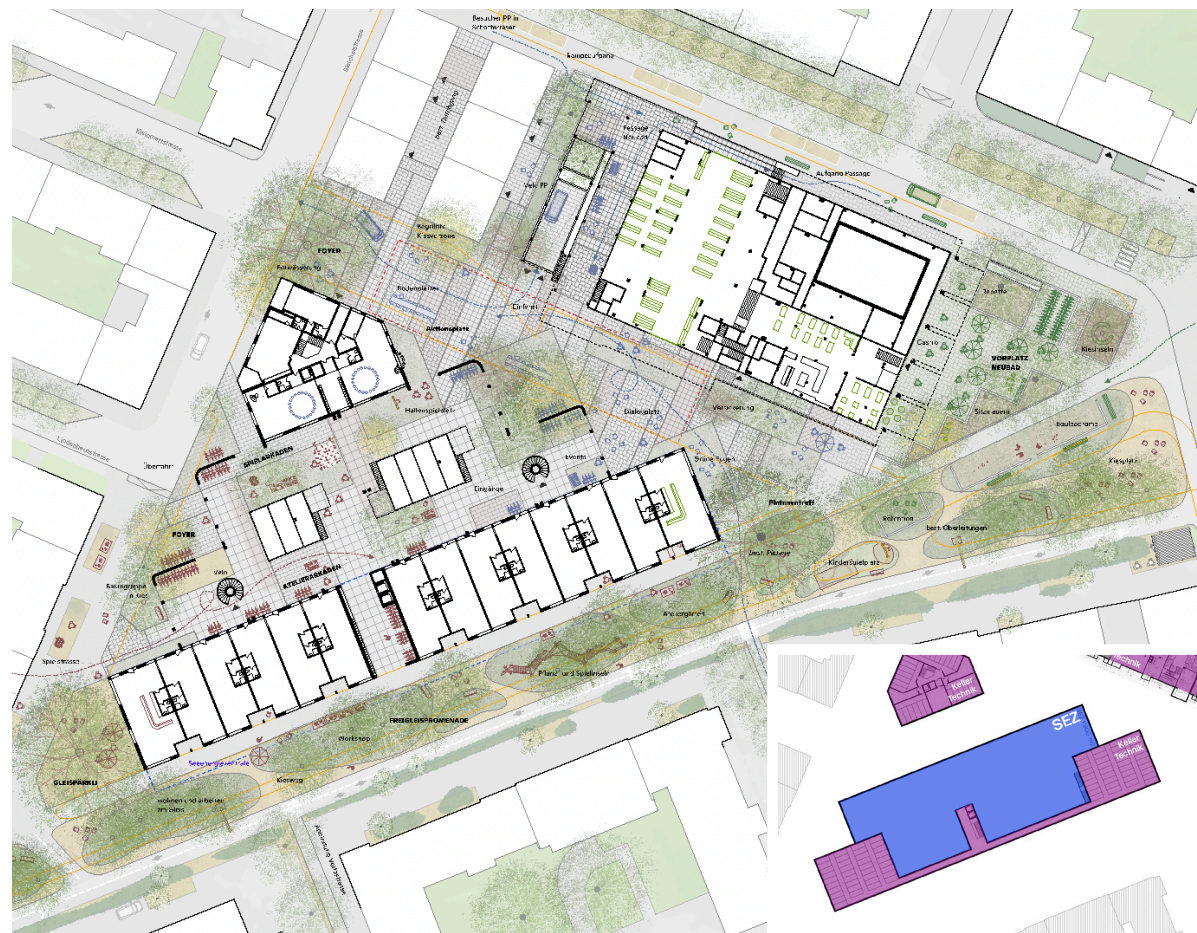


Abb. 19 Stadtebene sowie Lage der SEZ im UG der Variante «Metamorphose» (Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Kiesintarsien und grünen Fugen kann er die Entwässerung von Dach- und weiteren Belagsflächen übernehmen.

Das Freigleis wird durch die Aufhebung der Eschenstrasse als linearer Park ausgebildet. Dieser soll, nebst seiner Funktion als wichtiger Velo- und Fussweg, als öffentlicher Freiraum vielfältige Nutzungen ermöglichen. Die Breite des Grünstreifens variiert zwischen 10 bis 19 m und bietet genügend Platz, um mit Pflanzinseln, Spielgeräten, Sitzgelegenheiten etc. bespielt zu werden.

Die Möglichkeit zur Schaffung neuer öffentlicher und gemeinschaftlicher Freiflächen beschränkt sich im Areal nicht nur auf die Stadtebene. In Verbindung mit der Dachlandschaft des ehemaligen Hallenbads bildet die Dachlandschaft der Hallenstruktur einen Potenzialraum für Freiflächen im ersten Obergeschoss. Die noch höher gelegenen Dachflächen (ab dem zweiten Obergeschoss) sollen nicht öffentlich zugänglich sein, sondern durch die Bewohner gemeinschaftlich genutzt werden.

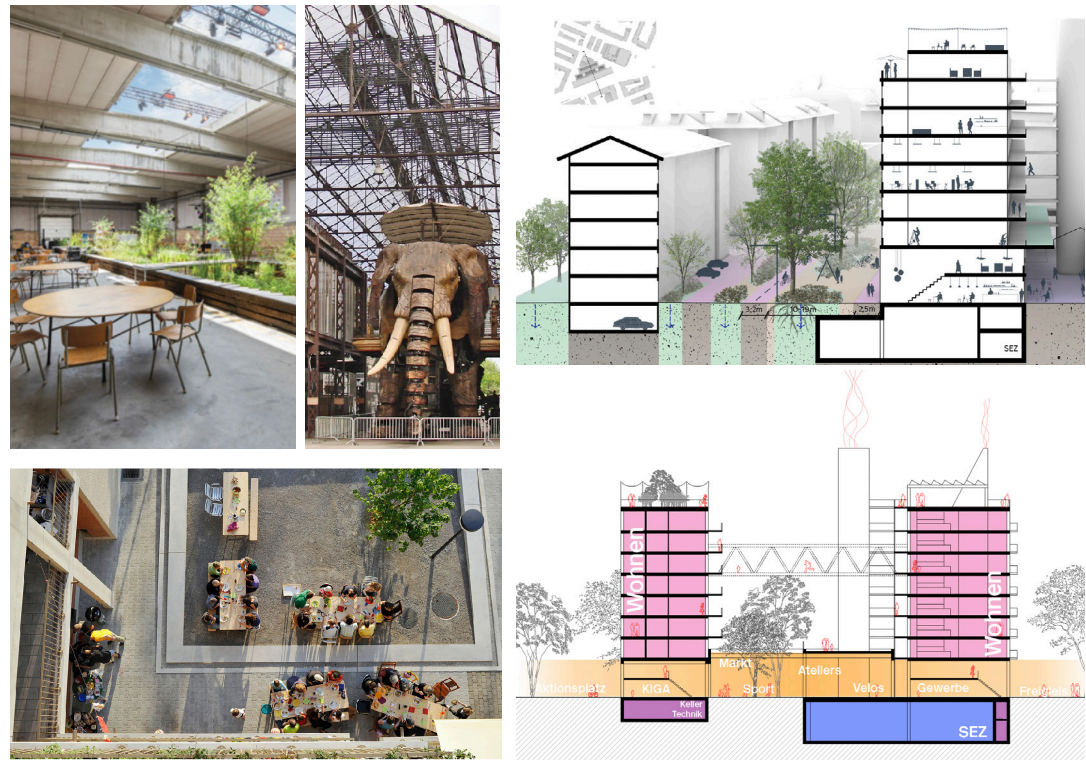


Abb. 20 Stimmungsbilder zum «Aktionsplatz» und den Hallen der Variante «Metamorphose»
 Schnitte durch die Variante «Metamorphose» aus östlicher und westlicher Blickrichtung: Freigleis mit Stimmungsbildern (oben) und Querschnitt Nutzungen (unten)
 (Quelle: toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Variante «Kleinmatt-Hof»

(Team Denkstatt sàrl + Baubüro in situ, vgl. Beilage 8 ausführliche Dokumentation)

Die Variante «Kleinmatt-Hof» setzt die See-Energiezentrale im Bereich des bestehenden Feuerwehrwohnturms und teilweise unter die Hallenstruktur. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, den bestehenden Riegelbau zu erhalten, diesen statisch zu ertüchtigen und aufzustocken. Durch den Erhalt des bestehenden Feuerwehrriegels bleibt ein grosser Teil der bestehenden Gebäudemasse und der grauen Energie vor Ort erhalten, wodurch ein emissionsarmer Weiterbau ermöglicht wird.

Die Aufstockung des Riegels erfolgt zurückgesetzt, sodass er sich insbesondere im Bereich des Freigleises städtebaulich harmonisch in seine Umgebung einfügt. Insgesamt wird für den Riegel- und den Punktbau ebenfalls eine Gesamthöhe von 26 m (23 m + 3 m Gestaltungsplanbonus) angestrebt.

Die Nutzung der zwei ersten Geschosse soll, wie in der Variante Metamorphose, ebenfalls für publikumswirksame Nutzungen und Ateliers, Gemeinschaftsräume etc. vorgesehen werden.



Abb. 21 Modellfotos der Variante «Kleinmatt-Hof» (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Insgesamt werden bei der Variante Kleinmatt-Hof ungefähr 10'000 m² Geschossfläche für Wohnnutzungen und 5'000 m² Geschossflächen für Gewerbe, Gemeinschaft und Kultur erreicht. Unter der Annahme einer durchschnittli-

chen Wohnungsgrösse von 75 m² können durch den achtgeschossigen Riegelbau (plus Attikageschoss) und den Punktbau ungefähr 130 gemeinnützige Wohnungen bereitgestellt werden.

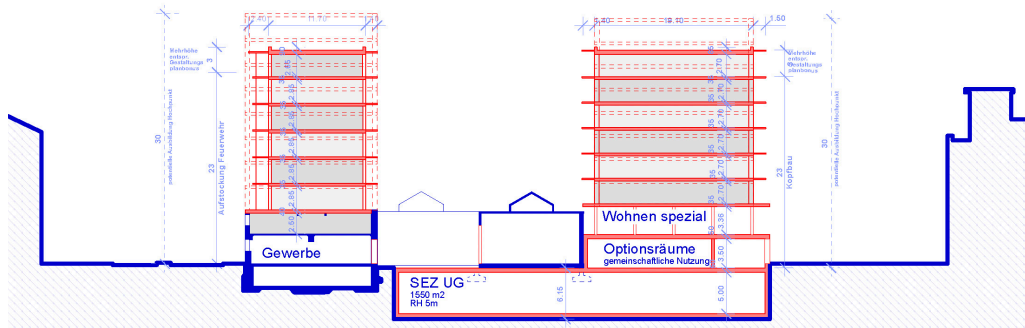
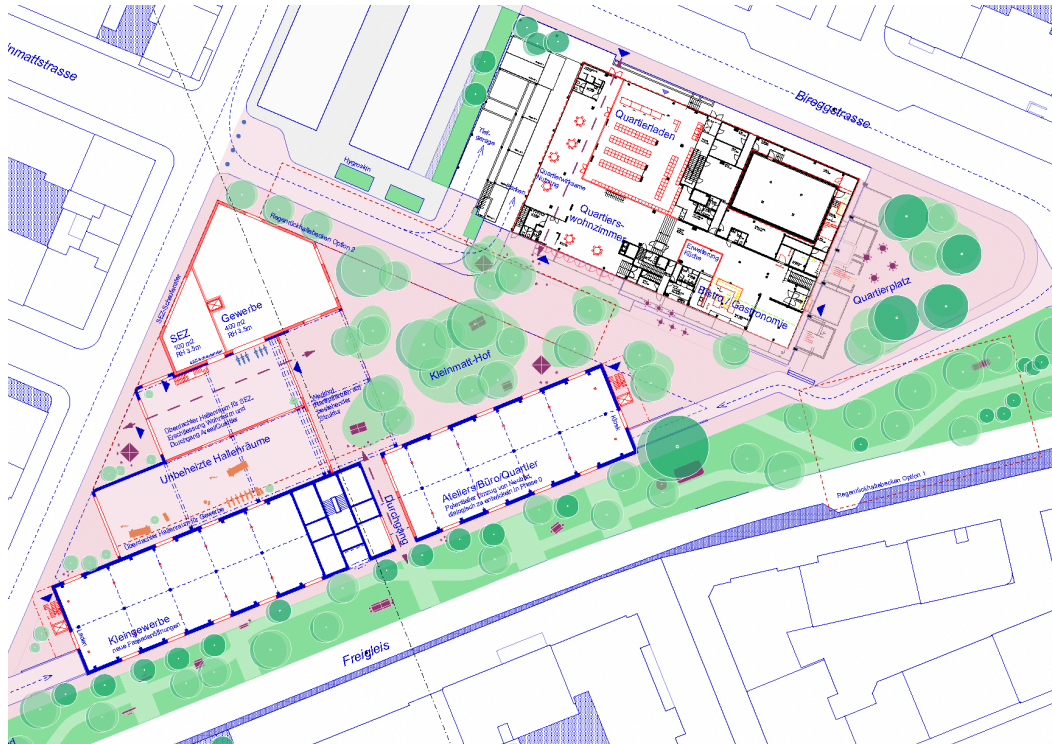


Abb. 22 Erdgeschoss und Schnitt der Variante «Kleinmatt-Hof» (Quelle: Denkstatt särl + Baubüro in situ)

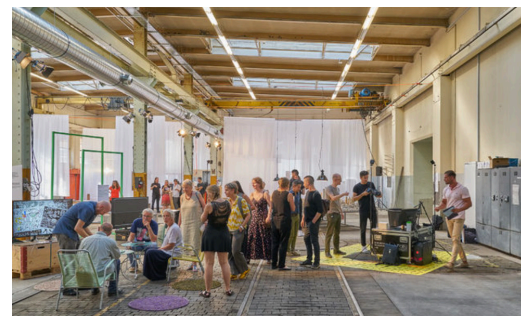
Wie bei der Variante «Metamorphose» wird das Freigleis durch die Aufhebung der Eschenstrasse als linearer Park mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ausgebildet. Die Atelier- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss des Feuerwehrriegels beleben den linearen Freiraum zusätzlich. Neben Aktivbereichen mit Spiel- und Sportgeräten sollen Aufenthaltsbereiche zum



Abb. 23 Stimmungsbild Freigleis bei der Variante «Kleinmatt-Hof»
(Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Verweilen einladen. Die Freigleispromenade erlangt auch eine wesentliche Bedeutung als Retentionsraum für Niederschlag und als kühlendes Element für das umliegende Quartier.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Varianten besteht im Umgang mit der Hallenstruktur und den sich daraus ergebenden Freiräumen. Bei der Variante Kleinmatt-Hof wird die Hallenstruktur gekürzt. Sie soll als überdachte Kalthalle vorwiegend den Arealbewohner:innen als Optionsraum für Aufenthalt, Spiel und Sport zur Verfügung stehen, kann jedoch auch das Angebot des Neubads für temporäre Nutzungen ergänzen. Die Beispielung der Hallen erfolgt ebenfalls durch die angrenzenden Erdgeschossnutzungen, die den überdachten Raum als Eingangsbereich nutzen. Durch das Kürzen der Hallenstruktur entsteht im Bereich der Kleinmattstrasse ein hofartiger, dreieckiger Freiraum: der Kleinmatt-Hof. Durch seine flexible Aneignbarkeit soll er eine Spielbühne des Alltags darstellen und als Treffpunkt für die Bewohner:innen und Nutzer:innen des Areals dienen. Vor allem das Bistro und das Public Foyer des Neubads sowie die EG-Nutzungen des Feuerwehrareals beleben den Kleinmatt-Hof. Da der Untergrund nicht unterbaut ist, kann dieser Zwischenraum stark begrünt und mit Schwammstadtelementen aus-



Werkstadt-Areal, Zürich



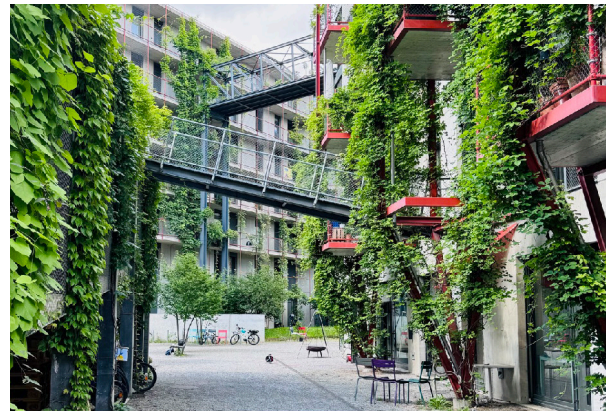
Gundeldigner Feld, Basel

Abb. 24 Stimmungsbilder Hallen bei der Variante «Kleinmatt-Hof» (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

gestattet werden. Somit übernimmt er eine wichtige Funktion für die lokale Entwässerung. Der Kleinmatt-Hof eignet sich für Pausen und Aufenthalte im Schatten, bildet das kühle Herzstück des Areals und trägt zu einem verbesserten Mikroklima bei.

Regelwerk

Neben den beiden Varianten stellten die beiden Planungsteams einen Prozessplan und ein gemeinsam erarbeitetes Regelwerk (vgl. Darstellung in Beilage 8) vor, das wichtige Hinweise für die Entwicklung des Areals enthält.



Maiengasse, Basel



Zwicky Süd Areal, Zürich

Abb. 25 Stimmungsbilder des «Kleinmatt-Hof»
(Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ)

Erkenntnisse Begleitgremium

Aus der Diskussion der zwei Varianten Metamorphose und Kleinmatt-Hof sowie dem Regelwerk und dem Prozessplan gingen folgende Erkenntnisse hervor:

Allgemein

Die Gebietsentwicklung kann in die drei Bereiche Neubad (inkl. westlicher Unterbereich zu den Nachbarsparzellen Testorelli/Schumacher), Feuerwehrareal und Freiraum eingeteilt werden. Die mit dem Bebauungskonzept aufgezeigte städtebauliche Dichte wird als verträglich angesehen. Mit Gestaltungsplanbonus beträgt die maximale Gebäudehöhe 26 m. Die Verortung der öffentlichen, quartierdienlichen sowie kulturellen Nutzungen (z.B. Kindergarten, Mehrzweckhalle, usw.) sind in den späteren Verfahrensphasen mit den Nutzer:innen bzw. der Trägerschaft und den zuständigen Behörden festzulegen.

Städtebau/Nutzung Neubad

In der Diskussion wird bestätigt, dass die energetische Sanierung mit einer Sanierungsstrategie sowie die Kontinuität und Öffnung des Erdgeschosses des ehemaligen Hallenbads als

«Quartier-/Kulturzentrum» im Vordergrund stehen sollen. Das soziokulturelle Nutzungskonzept und das Thema der Betreiberschaft werden an den Tischen und im Plenum diskutiert. Ideen sind beispielsweise die Bildung einer Trägerschaft oder eine Vereinslösung.

Das BGU ist sich einig, dass die Studie der Denkmalpflege eine geeignete Grundlage für das bestehende Verfahren bildet. Das identifizierte Nachverdichtungspotenzial am westlichen Gebäudeende bzw. unter Berücksichtigung der Nachbarsparzellen soll im städtebaulichen Richtkonzept gesichert werden.

Städtebau/Nutzung Feuerwehr

Im Begleitgremium wird die Diskussion hinsichtlich des Umgangs mit dem Bestand im Bereich Feuerwehr vor allem in Zusammenhang mit der SEZ geführt. Beide Varianten sehen am Standort des Kopfbaus mit einem Ersatzneubau einen städtebaulichen Hochpunkt vor, den das BGU zustimmend würdigt. Grundsätzlich ist der Bestand soweit möglich und sinnvoll zu erhalten. Der definitive Entscheid ist jedoch in der nächsten Verfahrensstufe zu treffen.

Die See-Energiezentrale soll möglichst vollständig unterirdisch unter dem Riegel oder dem Hochpunkt angeordnet werden. Als zusätzliche Option wird die Verortung unter dem dazwischenliegenden Freiraum aufgeworfen und die Vor- und Nachteile der Varianten gemeinsam diskutiert. Die ungeklärten Abhängigkeiten zwischen den Baubereichen, den Werkleitungen, der SEZ, dem Retentionsbecken und dem Freiraumkonzept erschweren eine klare Verortung zum jetzigen Zeitpunkt.

Freiraum/Mobilität

Die in unterschiedliche Typologien unterteilten Freiraumkonzepte der beiden Varianten überzeugen das BGU insbesondere durch ihre Mehrdimensionalität (verschiedene Ebenen & Öffentlichkeitsgrade). Die Funktionen und Qualitäten des Stadtplatzes, des Freigleises und der Dachflächen sind zu sichern. Die Diskussion fokussiert vor allem auf die arealinternen Freiräume und deren Funktionen und Zugänglichkeiten. Besonders der Öffentlichkeitsgrad sowie die Vor- und Nachteile eines (teilweise) gedeckten Freiraums werden diskutiert. Der Freiraum ist qualitativ zu definieren und muss in seiner architektonischen Formulierung Sinn stiften und der Qualität dienen. Die zentralen Freiräume sollen als quartierbezogene bzw. öffentliche

Räume auf Stufe Wettbewerb konkretisiert und gemeinsam mit den Erdgeschossnutzungen entwickelt werden. Die Ausbildung eines grösseren Freiraumes am Ende der Bleicherstrasse (analog des Bleichergärtlis) zulasten von Wohnraum wurde getestet und wird sowohl vom Planungsteam als auch vom BGU eher kritisch beurteilt. Mit der Freigleispromenade ist bereits ein grösserer, vielfältig nutzbarer Freiraum angedacht.

Im Hinblick auf die Durchlässigkeit und Erschliessung sollen die Qualitäten der EG-Öffnung im Neubad und der Durchgang im Feuerwehrriegel noch weiter geschärft werden.

Planungsrechtliche Sicherung

Mit Blick auf die nächsten Schritte (Gestaltungsplan, Wettbewerbe) und die wichtigsten Themen (Städtebau, energetische Sanierung Neubad, Freiraum, SEZ) diskutiert das BGU gemeinsam über die möglichen Vorgehensweisen im weiteren Planungsprozess. In Rahmen der Diskussion einigt sich das BGU, dass der Bereich Feuerwehr in einer Etappe realisiert werden soll. Die beiden Baufelder auf dem Feuerwehrareal werden gemeinsam im Rahmen eines Baurechtsvertrags an eine Genossenschaft oder ein Konsortium vergeben, während die SEZ

im Unterbaurecht an die ewl übergeht. Die genaue Baurechtsabgabe ist nach dem Verfahren zu klären.

Zur Sicherung der städtebaulichen Dichte sind entsprechende Vorgaben (Anzahl Wohnungen, Einwohnerpotenzial, o.ä.) in Regelwerk und Rahmenplan festzulegen. Zusätzlich sind Eckwerte im Bezug auf die Nachhaltigkeit und den Freiraum zu definieren.

2.4.2 Ergebnisforum

Die letzte Mitwirkungsveranstaltung fand am Samstag, dem 25. Oktober, statt. Beim Ergebnisforum präsentierten die Teams die gemeinsam erarbeiteten Bestvarianten sowie die daraus gewonnenen Erkenntnisse, die nun in das Regelwerk, die Konzeptpläne bzw. den Syntheseplan einfließen. Der vollständige Mitwirkungsbericht ist in der Beilage 9 ersichtlich.

Erkenntnisse zu den Konzeptplänen

Die Mitwirkenden heben das Freigleis als Freiraum und als Achse für den Fuss- und Veloverkehr hervor, betonen dabei die nötige Entflechtung der verschiedenen Verkehrs- und Nutzungsformen. Das Freigleis sei von Fassade zu Fassade mit Einbezug der privaten Anreiner:innen zu denken. Dabei ist speziell der Zaun ein Dorn im Auge. Zusätzlich wird speziell der angedachte Stadtplatz als Konfliktort zwischen Verkehrsformen und Freiraumnutzungen antizipiert. Die Qualität des neuen Freiraumes als entsiegelte Grünflächen wird herausgehoben. Für den Freiraum solle die Stadt die Verantwortung übernehmen. Freiraum ist in verschiedenen Qualitäten zu denken, als öffentlich nutz- und aneignbar als auch als halbprivat den Bewohnenden zugewiesen.

Die Rückmeldungen der Mitwirkenden zum Nutzungskonzept beziehen sich zu einem grossen Teil auf die Kontinuität der aktuell sehr geschätzten kulturellen und kleingewerblichen Nutzungen. Dazu sollen starke Institutionen geschaffen bzw. ins Boot geholt werden, die starke Gegenüber in Konkurrenz mit den weiteren Nutzungsansprüchen im Areal sind. Die Nutzungen des Areals sollen zusammen mit dem baulichen Bestand wachsen und transformiert werden.

Die Mitwirkenden antizipieren in Bezug auf die Mobilität Verkehrsprobleme in der vorliegenden Planung und wünschen sich eine planerische Bereinigung dieser. Speziell der Stadtplatz am Steghof wird als Kreuzungspunkt vieler Verkehrsinteressen als Sicherheitsproblem und somit verkehrsplanerische Herausforderung gesehen, auch weil der Ort zusätzlich zum Verkehr Qualitäten als Stadtplatz erfüllen soll. Die Mitwirkenden sehen viel Potenzial im Verkehrs- und Freiraumband des Freigleises.

Den Mitwirkenden ist die Durchwegung und Offenheit des Bebauungskonzepts im Areal wichtig. So wird die Konzeption der verschiedenen Bebauungselemente hinterfragt. Dazu ist die Beziehung von Wohnnutzung und Bebauungskonzept laut Mitwirkenden zu untersuchen. Die

Bebauung hat die verschiedenen Nutzungsarten zu antizipieren und entsprechend Möglichkeiten zur Aneignung zu bieten. Die städtebauliche Konzeption mit «Riegel und Turm» sind ein kontroverses Thema.

Erkenntnisse zum Regelwerk

Die Konzeption der Leitsätze sind laut den Rückmeldungen der Mitwirkenden wichtig, um ein gleiches Verständnis der Planung und des weiteren Vorgehens schaffen zu können. Doch sind die Sätze an sich zu allgemein und somit «austauschbar». Diese sollen mit Begrifflichkeiten des Areals ortsspezifisch formuliert werden, um so die Inhalte des Dialogverfahrens spezifischer in den Leitsätzen zu verankern. Dazu formulieren die Mitwirkenden Anregungen zum weiteren Entwicklungsprozess des Areals und zu einzelnen Themen. Mitwirkende machen sich für die Auftrennung der Zeithorizonte der verschiedenen Baufelder und Projektaspekte stark. So soll der Freiraumausbau, die Verkehrsberuhigung und die Transformation des alten Hallenbades möglichst zeitnah geschehen (vgl. Beilage 9 Mitwirkungsbericht Ergebnisforum).



Abb. 26 Eindrücke aus den unterschiedlichen Mitwirkungsformaten (Auftakt- und Werkstattforum)

2.4.3 Schlussbesprechung

Die Schlussbesprechung vom 7. November 2026 umfasste zwei Schwerpunkte: In einem ersten Teil wurde das städtebauliche Richtkonzept präsentiert und anschliessend vom Begleitgremium gewürdigt. In einem zweiten Teil wurden die Leitsätze, die Synthese und der weitere Planungsprozess vorgestellt, diskutiert und gemeinsam verabschiedet. Abschliessend stellten die zwei Fachexperten ihr Erkenntnisse zur Vorprüfung Gesamtenergie und Bauökonomie vor.

Teambeiträge

Die Planungsteams präsentierten in einem ersten Teil untergeordnete Anpassungen, welche in den zwei Bestvarianten seit dem 3. Workshop vorgenommen wurden. Anschliessend wurden die vier Konzeptpläne (siehe Kapitel 3, Städtebauliches Richtkonzept) präsentiert, welche die wichtigsten Erkenntnisse des gesamten Dialogverfahrens anhand der Themen Bebauung, Freiraum, Nutzung und Mobilität aufzeigen. Abschliessend präsentierten die Planungsteams die überarbeiteten Leitsätze (vgl. Kapitel 3 Handlungsempfehlungen für die Entwicklung).

Rückmeldungen des BGU

Leitsätze

- Verantwortung: Aus Sicht der Genossenschaften ist unter dem «kollaborativen» Planungsprozess die Organisation und die Verantwortung zu präzisieren. Es soll klar vermittelt werden, dass es zwei getrennte Baufelder mit unterschiedlichen Trägerschaften und Planungsprozessen sind. Die Organisation des Planungsprozesses (Trägerschaften, usw.) wird vor allem im dazugehörigen Prozessplan präzisiert. Zudem ist im weiteren Prozess zu klären, wie die Erstellung bezahlbarer Gewerberäume sichergestellt werden kann. Die Verantwortlichkeiten sind beim Freiraum ebenfalls klar zu benennen.
- Teilgebiete: Es werden drei Teilgebiete festgelegt: Das Freigleis, das Feuerwehreal und das Neubad. Der im Inneren des Feuerwehreal liegende Freiraum wird dem Baurecht der Genossenschaften zugeordnet. Die Verantwortung für das Freigleis als öffentlicher Freiraum liegt bei der Stadt Luzern. Die Verfahren können durchaus synchronisiert und Synergien genutzt werden.
- Als Leitsatz soll aufgenommen werden, dass das Wohnen nicht die Kultur querfinanzieren soll.

- Die heutigen Qualitäten, die Wandelbarkeit und die Bedeutung des Neubads sowie die partizipative und kooperative Komponente im Betriebs- und Nutzungskonzept der Betreibenden sind darzulegen.
- So wie beim Neubad sollen die künftigen Baurechtsnehmer:innen an den bisherigen partizipativen Prozess anknüpfen und diesen fortführen. Durch die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen stärkt der Einbezug interessierter bzw. künftiger Bewohner:innen die Identifikation mit und das Sorge-Tragen um den Ort.

Anschliessend stellen die beiden Fachexperten ihre qualitative und quantitative Beurteilung des städtebaulichen Richtkonzepts zu den Themen Wirtschaftlichkeit und Gesamtenergie vor.

Bauökonomie

Die beiden Bestvarianten (Kleinmatthof und Metamorphose) der Teams wurden im Schlussworkshop hinsichtlich ihrer Mengen und Flächenkennwerte miteinander verglichen (vgl. Beilage 10). Der Unterschied in den Geschossflächen beträgt rund 2'600 m². Besonders markant ist der unterschiedliche Umgang mit dem Bestand: Während der Anteil bestehender Geschossflächen bei der Variante Kleinmatthof

bei rund 47 Prozent lag, betrug er bei Metamorphose lediglich etwa 21 Prozent. Die Gebäudeabwicklung (Fassaden- und Dachflächen) der beiden Varianten ist vergleichbar. Die Variante Metamorphose bietet insgesamt die grössere Wohnfläche und eine höhere Anzahl Wohnungen: Kleinmatthof rund 110, Metamorphose rund 134.

Zur Einordnung der zu erwartenden Baukosten wurde auf Basis des Mengengerüst von Metamorphose eine Kostengrobschätzung mit einer Genauigkeit von ± 30 Prozent erstellt. Dabei wurden verschiedene Bereiche separat betrachtet, insbesondere weil einzelne Elemente einen erweiterten Perimeter betreffen, der über den im Programm definierten Projektperimeter hinausgeht. Welche Kosten schliesslich von den späteren Bauträgern und welche von anderen Finanzierungsstellen getragen werden, ist im weiteren Prozess zu klären.

Unterschieden wurden folgende Bereiche: Bauten auf dem Areal Feuerwehr, bauliche Massnahmen Neubad, Umgebungsarbeiten Feuerwehr und Neubad sowie Freiflächen ausserhalb des Perimeters. Die Kosten der energetischen Sanierung Neubad wurden nicht neu ermittelt und gemäss dem bereits vorliegenden Zustandsbericht vom Büro für Bauökonomie

vom 5. Juni 2023 abgebildet. Nebst den Kosten für eine energetische Sanierung fallen bei der Weiterentwicklung des ehemaligen Hallenbads Biregg weitere Kosten für die bauliche Ertüchtigung (z.B. Gewährleistung Erdbebensicherheit, Brandschutzmassnahmen, Gebäudeschadstoffsanierung etc.) an. Diese Kosten bedürfen Vertiefungsstudien, welche in einem nächsten Schritt, nach Abschluss des Dialogverfahrens, vorgenommen werden.

Ein zentrales Ziel der Arealentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse ist die Schaffung preisgünstigen Wohnraums. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt Luzern und sollen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben werden. Dies erfordert eine präzise Steuerung: Zielmieten je Wohnungstyp und Gewerbefläche sind festzulegen und im Projektverlauf konsequent zu überwachen. Gleichzeitig ist der Baurechtszins so auszugestalten, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaften mit den Zielsetzungen der Stadt Luzern vereinbar bleiben. Aus wirtschaftlicher Sicht und im Interesse der Schaffung preisgünstigen Wohnraums ist ein möglichst hohes Mass an oberirdischer Ausnutzung anzustreben, da dies finanziellen Spielraum

schaftt, um allfällige Auflagen abzufedern und zugleich eine tragfähige Projektwirtschaftlichkeit sicherzustellen.

Auch für das Teilareal Neubad ist ein sensibler Umgang erforderlich, um die kulturellen Nutzungen langfristig zu sichern und gleichzeitig wirtschaftlich tragbare Mietkonditionen zu gewährleisten. Grundsätzlich gilt: so viel wie nötig, so wenig wie möglich – da höhere Investitionen die Ertragslage unmittelbar belasten. Ob sich die Investitionskosten für die Sanierung des Neubad mit der heutigen Nutzung amortisieren lassen, bleibt offen und kann im Rahmen des Dialogverfahrens nicht abschliessend geklärt werden. Insgesamt erfordern sämtliche Baubereiche eine enge Kostensteuerung nach dem Prinzip «design to cost», um die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ziele zu erreichen.

Das Projekt weist aufgrund der Vielzahl beteiligter Akteure ein komplexes Wirtschaftlichkeitsmodell auf. Eine klare Koordination und Definition der Schnittstellen zwischen Stadt, Genossenschaften und weiteren Partnern (z.B. ewl) ist daher zwingend notwendig. Zusätzlich können regulatorische Anforderungen – etwa Nachhaltigkeitsstandards oder technische Vorschriften – die Erstellungskosten erhöhen und sich damit unmittelbar in höhere Mietzinsen

niederschlagen. Ein massvoller Umgang mit zusätzlichen Auflagen ist empfehlenswert, um die wirtschaftlichen Ziele sowie den Kernauftrag des preisgünstigen Wohnungsbaus nicht zu gefährden. Entscheidend ist, dass Vorgaben und Anforderungen aus Sicht eines Investors oder einer Genossenschaft erreichbar bleiben und ausreichend Spielraum zur Erfüllung genossenschaftsspezifischer Ziele bieten.

Für die weitere Ausarbeitung braucht es eine vertiefte Kostenbeurteilung in enger Abstimmung mit allen Beteiligten. Dabei sind zahlreiche Punkte weiter zu konkretisieren und im Gesamtmodell abzuwägen. Nachfolgend sind einige davon aufgelistet:

- Auflagen und Anforderungen aus den Bereichen Ökologie, Baurecht, Umwelt- und Naturschutz, Erschliessung, Infrastruktur, Verkehr, Soziales sowie die Mitwirkungsverfahren
- Schnittstellen und Kostenübernahmen durch Bauträger oder Stadt bei arealbezogenen oder arealübergreifenden Kosten (z.B. Umgebungsarbeiten, Rückbauten)
- Angestrebte Zielmieten und erwarteter Baurechtszins
- Baugrundverhältnisse und erforderliche bauliche Massnahmen wie Pfählungen, Spundwände und Wasserhaltung

- Belastung des Grundstücks durch Altlasten und Schadstoffe und deren Kostenübernahme
- Umfang und Art des Eingriffs im Neubad, inkl. Beurteilung erhaltenswerter Bauteile
- Zustand der bestehenden Bausubstanz sowie Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer Aufstockung
- Bauliche Anforderungen von SEZ/ewl sowie deren Schnittstellen
- Bauliche Anforderungen unterirdische Retentionsanlage sowie deren Schnittstellen
- Anteil und Standard der Gewerbe- und Wohnflächen, Wohnungsmix, Materialisierung und Konstruktion

Erfahrungen aus Bauten im nahen Umfeld zeigen, dass unterirdische Bauvolumen aufgrund der Baugrundverhältnisse besonders kostenintensiv sein können. In der weiteren Ausarbeitung ist daher sorgfältig zu prüfen, wie viel Untergeschossfläche tatsächlich notwendig ist – insbesondere in Zusammenhang mit der SEZ, unterirdischen Parkierungsanlagen und vergleichbaren Anforderungen.

Für das Feuerwehrraal erscheint ein Investoren- und Projektwettbewerb als geeignetes Verfahren. Die Bieterschaft könnte sich aus einer Partnerschaft von General- oder Totalun-

ternehmung, Wohnbaugenossenschaft und Planerteam zusammensetzen und damit Projektvorschläge erarbeiten, die breit abgestützt sind.

Gesamtenergie und Nachhaltigkeit

Die Projektverfassenden verfolgen auf dem Areal den Anspruch, hohe energetische und klimapolitische Ziele im Sinne der SIA 390/1 mit preisgünstigem Wohnraum zu verbinden. Die Norm mit ihren nutzungsspezifischen Zielwerten, die sich am 1.5-Grad-Pfad und am Schweizer Netto-Null-Ziel orientieren, bildet den zentralen Referenzrahmen. Die vorliegende Gesamtenergiebetrachtung (vgl. Beilage 11) stützt sich auf einen Zeithorizont von 50 Jahren und einen qualitativen Abgleich mit den Zielwerten der SIA 390/1. Aus Sicht der Gesamtenergie ist entscheidend, dass der Klimapfad nicht primär über maximalen Neubau, sondern über eine Kombination aus Bestandserhalt, gezielten Eingriffen und einer sehr CO₂-armen Energieversorgung verfolgt wird.

Die Variantenvergleiche zeigen, dass ein Weiterbetrieb im heutigen Zustand gesamtenergetisch klar am ungünstigsten wäre. Sanierung und Ersatzneubau liegen über 50 Jahre in der Summe der Treibhausgasemissionen etwa auf Augenhöhe: Im Bereich Neubad macht sich der

Erhalt der tragenden Struktur in deutlich tieferen Emissionen aus der Erstellung bemerkbar, während ein Neubau tiefere Betriebsverbräuche ermöglicht. Mit der vorgesehenen erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung (SEZ in Kombination mit Wärmepumpe) sinken die betriebsbedingten Emissionen jedoch so stark, dass die Erstellung zum dominierenden Treiber wird – damit gewinnt der Bestandserhalt gemäss Vorprüfung klar an Gewicht.

Im Feuerwehr-Teilbereich werden die Optionen Teilanierung mit Aufstockung und Ersatzneubau transparent gegeneinander gestellt. Die Unterschiede in den Erstellungs- und Betriebs-Treibhausgasemissionen fallen hier geringer aus, sodass der Entscheid stärker durch funktionale, städtebauliche und betriebliche Aspekte mitgeprägt werden kann. Positiv hervorzuheben ist, dass in allen Szenarien eine Ressourcenstrategie mitgedacht wird: Erhalt tragender Bauteile, Re-Use/Urban Mining und leichte, sortenreine Aufbauten reduzieren die grauen Emissionen unmittelbar. Ergänzend wird eine «Hülle mit Augenmass» verfolgt – statt maximaler Standards werden gezielte Eingriffe mit gutem Verhältnis von CO₂-Wirkung zu Kosten angestrebt. Flankierend sind Betriebsoptimierung, Monitoring und eine gute Regelung als dauerhafte Hebel vorgesehen.

In der Gesamtschau unterstützt der Entwurf die Zielwerte der SIA 390/1 substantiell und zeigt, wie hohe Klimaziele und bezahlbarer Wohnraum über den konsequenten Einsatz des SEZ, den bewussten Umgang mit dem Bestand und realistische Hülleneingriffe in Einklang gebracht werden können.

Trotzdem erfordern die angestrebten ambitionierten Ziele eine konsequente Berücksichtigung klimarelevanter Faktoren während der noch folgenden Planungsschritte. Dabei ist der zu erwartenden Entwicklung über die kommenden Jahre Rechnung zu tragen: höhere Durchschnittstemperaturen, Ressourcenverknappung, aber auch «grünere» Energiequellen für den Betrieb. Die wichtigsten planerischen Hebel sind bekannt: Nebst dem bereits erwähnten Bestandserhalt und der Verwendung emissionsarmer Baumaterialien ist der Suffizienzgedanke besonders hervorzuheben. Anzustreben sind gut geschnittene Grundrisse, die nicht primär eine Maximierung der vermietbaren Fläche anstreben, sondern qualitativ volles Wohnen für möglichst viele Personen ermöglichen, sorgfältig geplante Rückzugsmöglichkeiten, dazu geteilte Räume und innovative Wohnformen, aber auch organisatorische Massnahmen wie Belegungsvorschriften. Nicht zuletzt sinken damit auch die Mietkosten pro Person. Als weitere

klimarelevante Faktoren sind die Berücksichtigung von Biodiversität, sickerfähigen Böden und nachhaltigen Verkehrskonzepten einzufordern. Das erarbeitete Richtkonzept bildet hier eine Ausgangslage, welche es in der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu konkretisieren gilt.

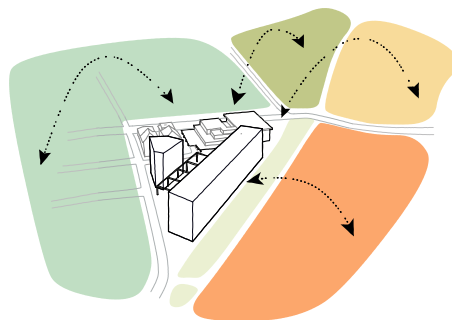
In der Diskussion zu den Themen Bauökonomie/Gesamtenergie wird der Zielkonflikt zwischen Nachhaltigkeitsansprüchen und preisgünstigem Wohnraum nochmals deutlich. Es wird hervorgehoben, dass das Hauptziel von preisgünstigem Wohnraum mit dem bestmöglichen, wirtschaftlich tragbaren Ergebnis erzielt werden soll. In den Berechnungen wird die SIA Norm 390/1, obschon sie sehr ambitioniert ist, über die beiden Bereiche Feuerwehr und Neubau gleich und ohne Differenzierung angewendet. Es stellt sich die Frage, welche Vorgaben in den nächsten Phasen vonseiten der Grundeigentümerschaft vorgegeben und was letztlich realistischerweise erwartet werden kann.

3. RICHTKONZEPT

Das städtebauliche Richtkonzept besteht aus einem übergeordneten Zielbild mit den wesentlichen Erkenntnissen zum Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse, welche anlässlich der intensiven Bearbeitung während des Dialogverfahrens gewonnen wurden. Die Erkenntnisse sind im Zielbild mit fünf Prinzipien festgehalten. Vier thematische Konzeptpläne - Bebauung, Freiraum, Nutzung und Mobilität - (vgl. vergrösserte Darstellung in Beilage 12) konkretisieren das Zielbild. Zusätzlich ergänzen Handlungsempfehlungen (vgl. Kapitel 3.3) die thematischen Konzeptpläne mit generellen und nicht räumlich verorteten Erkenntnissen.

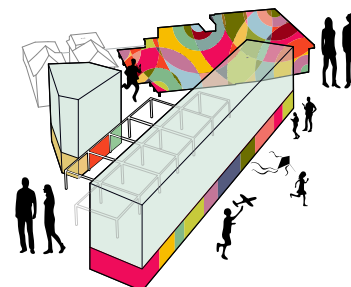
3.1 Zielbild

Das nachfolgende Zielbild fasst die grundlegenden Ziele der Arealentwicklung in 5 Prinzipien zusammen, die aus dem Dialogverfahren hervorgegangen sind. Diese Prinzipien dienen als übergeordnete Leitlinien für die Entwicklung des Areals.



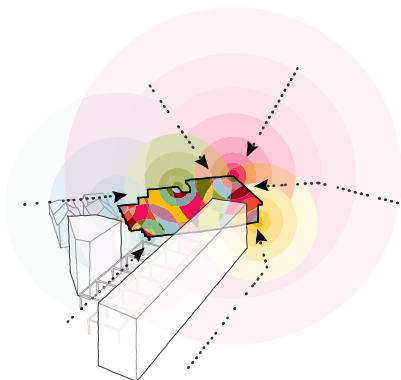
Verbindungsglied zwischen den Quartieren

Das Areal entwickelt sich zu einem quartierübergreifenden Bindeglied zwischen Unterlachen/Tribschen, Neustadt/Voltastrasse, Obergrund/Allmend und Sternmatt/Hochrüti. Die Quartiere werden dabei nicht nur miteinander vernetzt, sondern das Areal schafft mit seinen vielfältigen Quartierzentrumsfunktionen und Stadträumen eine gemeinsame, identitätsstiftende Mitte. Die sternförmig zusammenführenden Verkehr- und Verbindungssachsen im Bereich Freigleis und Sternmattkreuzung öffnen sich zu einem lebendigen Stadtplatz, der Begegnung, Bewegung und urbanes Leben bündelt. Die künftige Bebauung des Steghofareals, ein möglicher S-Bahn-Anschluss sowie die Weiterführung der Veloverbindung über das Gleisfeld verstärken die Wichtigkeit des Areals als zentrales Scharnier zusätzlich.



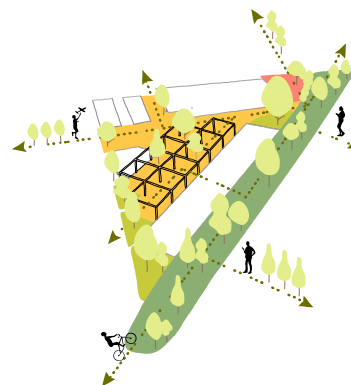
Wohnen als wichtiger Teil eines lebendigen Quartierbausteins

Das Areal soll eine für den Ort baulich angemessene Dichte mit einer hohen Nutzungsdichte kombinieren. Durch die Kombination von Alt und Neu sowie die Orientierung an den Prinzipien der Suffizienz, Ressourcenschonung und Gemeinnützigkeit entsteht ein Ort, der sozial-ökologisch nachhaltiges Leben und Arbeiten ermöglicht. Das Wohnen auf gemeinnütziger Basis wird zu einem wichtigen Teil des lebendigen Quartierbausteins und einem wesentlichen Ziel des Areals. Mit Wohnformen für verschiedene Generationen, Lebensstile und Haushaltsformen leistet es einen wichtigen Beitrag zur Belebung. Die Stadtebene Null bildet eine offene Begegnungsfläche für Arbeiten, Gewerbe, Kultur, Gastronomie und Dienstleistungen. Sie schafft einen urbanen Ort, der Bewohnende und Quartier gleichermaßen einbindet und miteinander vernetzt.



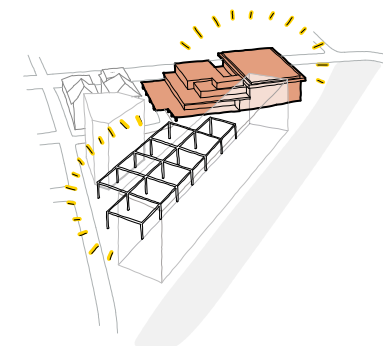
Vom öffentlichen Hallenbad zum offenen Kultur- und Quartierort

Die Geschichte des ehemaligen öffentlichen städtischen Hallenbads wird weiterentwickelt und als bedeutender Kultur-, Arbeits- und Begegnungsort für die Stadt Luzern und die Quartiere langfristig verankert. Das Haus wird zu einem lebendigen Dach für Kultur, Kreativwirtschaft, Quartiernutzungen und alltägliche Bedürfnisse. Hier begegnen sich Menschen aller Generationen und verschiedener Hintergründe. Die Räume werden zu jeder Tageszeit aktiv genutzt und vielfältig bespielt. Das Herzstück des Hauses bildet der Pool als einzigartiger Veranstaltungsraum. Ergänzend dazu tragen konsumfreie Innenräume, der vielseitig nutzbare Musik- und Clubsaal im Untergeschoss sowie eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss (z.B. heutiges Bistro) als sozialer Treffpunkt wesentlich zu einer niederschweligen Aufenthalts- und Nutzungsqualität bei. Das Haus ist bautechnisch so zu ertüchtigen und wo notwendig strukturell weiterzuentwickeln, dass auch künftig eine hohe Aneignbarkeit und Wandelbarkeit durch die Nutzenden ermöglicht wird.



Durchlässiges Freiraumnetz für das Quartier und die Bewohnenden

Mit der Freigleispromenade als öffentlicher linearer Park, dem inneren Freiraumkosmos als Verweilort, den gemeinschaftlich genutzten Dachterrassen sowie den auf die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zugeschnittenen Vorzonen soll das Areal eine grosse Vielfalt an Freiräumen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden bereitstellen. Dabei bilden eine klimaresiliente Gestaltung sowie die hohe Durchlässigkeit auf der Stadtebene Null Qualitäten, welche das Freiraumnetz besonders auszeichnen. Durch die übergeordnete Velo-Verbindung zwischen Bahnhof und Luzern Süd übernimmt das Freigleis als Teil des Freiraumnetzwerks ebenfalls eine quartierübergreifende Funktion.



Hallenbad und Feuerwehrhalle als Spuren der Vergangenheit und baulichen Transformation

Die Bebauungsstruktur des Areals Kleinmatt-/Bireggstrasse folgt nicht der umliegenden Blockrandbebauung und bricht mit seiner durchlässigen Dreiecksform bewusst das Raster auf. Mit der baulichen Struktur des ehemaligen Hallenbads und dem räumlich grosszügigen Charakter der Feuerwehrhalle bleibt die Geschichte des Ortes spürbar und wird in ein neues Zeitalter überführt. Es entsteht ein Ort, der Vergangenheit und Gegenwart verbindet und eine neue, lebendige Identität für das Quartier schafft.

3.2 Konzeptpläne

3.2.1 Bebauungskonzept

Drei separate Baufelder ermöglichen eine zeitlich unabhängige Entwicklung. Auf dem Baufeld «Neubad» liegt der Fokus auf der Weiterentwicklung der kulturellen und quartierdienlichen Nutzungen, die schon heute über das Quartier hinausstrahlen und auch weiterhin den Charakter des Gebäudes prägen sollen. Im nordwestlichen Teil des bestehenden Gebäudes wird ein Nachverdichtungspotenzial geortet, das im weiteren Entwicklungsprozess (Betreiber und Nutzung) entsprechend dem denkmalpflegerischen Gutachten 2025 zu prüfen ist. Auch die weiteren Entwicklungen auf dem Baufeld «Privat» im Norden des Gebiets sind diesbezüglich zu beachten.

Das Baufeld «Feuerwehr» wird verdichtet und Raum für gemeinnütziges Wohnen, als ein prioritäres Ziel der Arealentwicklung, ermöglicht. Öffentliche Durchwegungen brechen die Grösse des Riegels entlang des Freigleises auf und schaffen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Im Baufeld «Feuerwehr» gelten die Vorgaben der rechtskräftigen BZO (max. 23 m Gebäudehöhe), wobei bei hoher Qualität der Gestaltungsplanbonus zugeschlagen werden kann. Die See-Energiezentrale ist in diesem Baufeld anzusiedeln.

Ein Retentionsbecken ist im Bereich des Freigleises räumlich angrenzend zum Stadtplatz zu prüfen (mind. 2 m Überdeckung mit Erdreich ermöglicht Bepflanzung). Als Alternativstandort gilt der Bereich in der Keimattstrasse zwischen den Baufeldern Feuerwehr und Neubad, wobei von diesem aufgrund einer hohen Dichte verschiedenster Anforderungen an den Raum sowie grossen Bauschadenrisiken für den Bestandserhalt des Neubads abgeraten wird.

Wichtige Fassadenfluchten sind im östlichen Teil des Neubad sowie entlang des bestehenden Gebäuderiegels Feuerwehr zum Freigleis hin verortet. Die Beibehaltung ebendieser ermöglicht ein organisches, kontextgerechtes Wachsen des Quartiers. Der besondere Reiz des neuen Lebens auf dem Feuerwehrareal bildet die Weiternutzung bestehender Elemente wie der Fahrzeughallen oder des Feuerwehrriegels und weiterer bestehender Gebäudeteile, dessen Erhalt oder Teilerhalt zu prüfen ist.

Kennwerte

Die zwei Richtprojekte (Kleinmatt-Hof und Metamorphose) haben aufgezeigt, dass auf dem Areal ungefähr 10'000 bis 13'400 m² Geschossflächen für Wohnnutzungen und 5'000 bis 5'900 m² Geschossflächen für Gewerbe, Gemeinschaft und Kultur erreicht werden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 75 m² und der Ausschöpfung des

Gestaltungsplanbonus können ungefähr 130 bis 145 gemeinnützige Wohnungen bereitgestellt werden.

See-Energiezentrale

Die Platzierung der See-Energiezentrale wird im Richtkonzept nicht abschliessend vorgegeben. Das gesamte Baufeld Feuerwehr wird als Möglichkeitsraum für die unterirdische Platzierung der Zentrale ausgeschieden, sodass im darauffolgenden qualitätssichernden Verfahren unterschiedliche Setzungen ermöglicht werden. Insgesamt sind Flächen in der Grössenordnung von 2000 m² bereitzustellen.

Um den Aushub zu minimieren und die unversiegelte Fläche zu maximieren, soll die neue See-Energiezentrale grösstmöglich unter Hochbauten zu liegen kommen. Der Abbau und anschliessende Wiederaufbau der ehemaligen Fahrzeughallen ist zu prüfen.

Eine kompakte Anordnung vereinfacht die Entfluchtung sowie Logistik der SEZ, wofür bis zu 300 m² oberirdisch angeordnet werden können. In diesem Fall ist eine entsprechende Gestaltung der Fassaden zu prüfen (z.B. «Schau-fenster SEZ», Mantelnutzung oder begrünte Fassade). Zwischen den Nutzungen der See-Energiezentrale und Wohnnutzungen ist eine Pufferzone ohne lärmsensitive Nutzung vorzusehen. Eine Erschliessung von der Bireggstrasse aus scheint vorteilhaft.

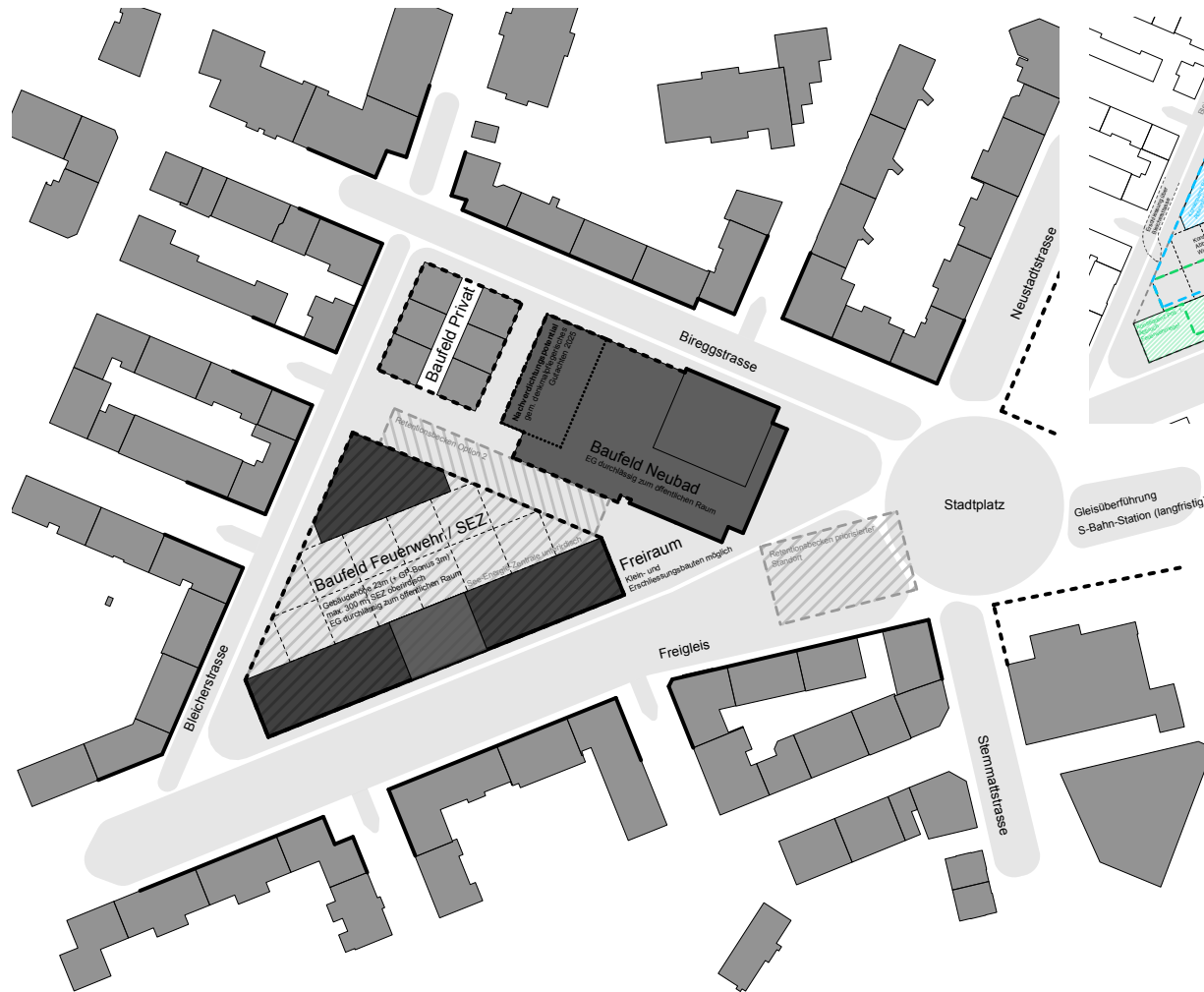


Abb. 27 Bebauungskonzept (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ / toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

Abb. 28 Verortung der See-Energiezentrale (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ / toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)



3.2.2 Nutzungskonzept und Öffentlichkeitsgrade

Der Nutzungsschwerpunkt gemeinnütziges Wohnen nimmt auf dem Areal flächenmässig den grössten Anteil ein und konzentriert sich auf das Baufeld Feuerwehr. Die Bereitstellung von gemeinschaftlichen Bereichen im Innen- und Aussenraum ist für die gemeinnützigen Wohngenossenschaften entscheidend. Neben den öffentlichen Flächen werden deshalb gemeinschaftliche Bereiche, die den Arealbewohnenden zur Verfügung stehen, geschaffen. Die Dächer der Wohnbauten sollen den Bewohnenden zur Aneignung zur Verfügung stehen. Private Freiflächen sind auf den Geschossen möglich.

Als weiterer Nutzungsschwerpunkt ist besonders das Neubad als öffentliches Haus mit stadtweiter Wirkung prägend für das Areal. Dieses (sozio-)kulturelle Angebot soll weiterentwickelt und mit (Klein-)Gewerbe und zusätzlichen quartiersnahen Nutzungen im Baufeld Feuerwehr komplementiert werden.

Die Erdgeschosse des Areals sollen mit quartierdienlichen Nutzungen eine hohe Öffentlichkeit und Durchlässigkeit erhalten. Während Freigleis, Vorplatz Neubad und die Ränder des

Quartiers klar öffentlich zugänglich sind, kann der Öffentlichkeitsgrad im Bereich Quartierplatz/Wohnhof je nach Projektvorschlag divergieren. Der dem Quartier vorgelagerte Stadtplatz profitiert von unterschiedlichen Einflüssen des Umfelds (Vorplatz Neubad und angrenzende Gebiete).

Insgesamt bilden die verschiedenen Stadtebenen ein robustes Gerüst, um in dichter Umgebung ein Freiraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen zu erhalten. Dies macht das Neubad schon heute exemplarisch. Mit der neuen Bebauung soll diese Idee beibehalten und gestärkt werden.

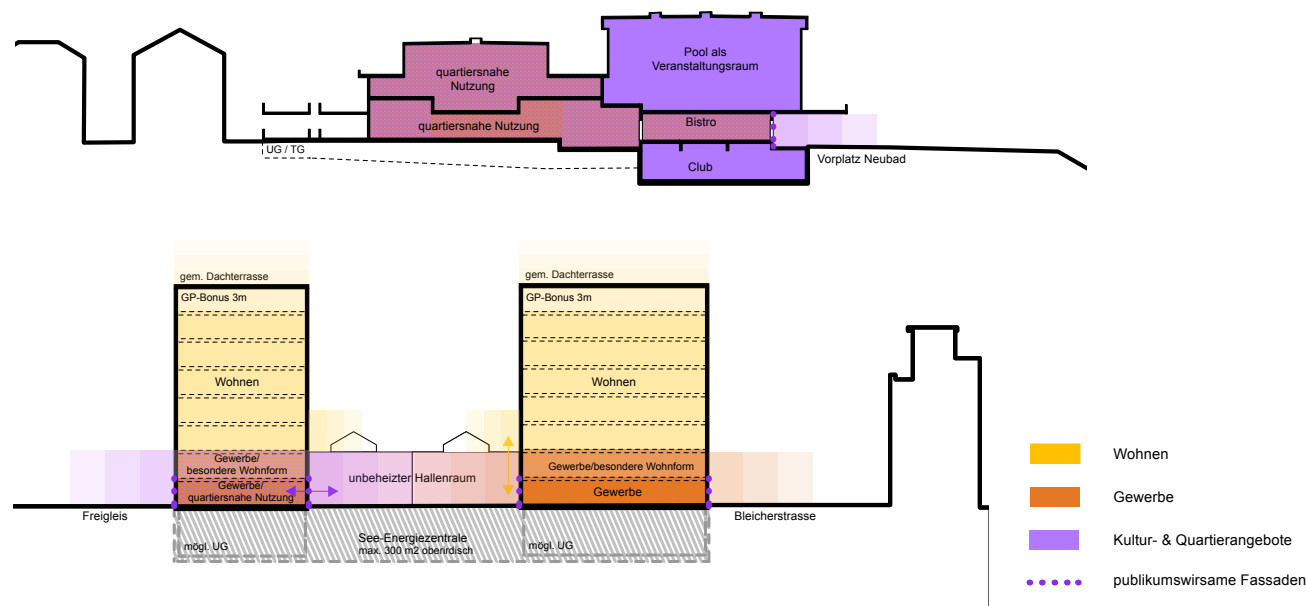


Abb. 29 Schnittansicht des Nutzungskonzepts (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ / toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

3.2.3 Freiraumkonzept

Das von der Bireggstrasse, der Bleicherstrasse und der Freigleispromenade gerahmte Dreieck wird im Gegensatz zur angrenzenden Blockrandstruktur zu einem durchlässigen Ort. Im Inneren entsteht ein Freiraumkosmos mit vielfältigen Freiräumen unterschiedlicher Milieus und Öffentlichkeitsgraden. Die Freiräume und die angrenzenden Erdgeschossnutzungen bilden ein aufeinander abgestimmtes und aneigenbares Ensemble. Die Ränder des Areals verbinden dieses mit den umliegenden Quartierräumen und sorgen für ein vernetztes und offenes Gefüge. Der vielseitige, kontinuierliche Raum ist je nach Nachbarschaft und Funktion unterschiedlich ausgeprägt:

- Der Abschnitt der Kleinmattstrasse bildet als zentraler, platzartiger und/oder grüner Freiraum die mittige Drehscheibe des Viertels und verzahnt sich mit den angrenzenden Freiräumen und Passagen zwischen den Bauten. Die quartiersdienliche EG-Nutzung des Neubads steht im starken Bezug zu diesem Freiraum.
- Im Bereich der bestehenden Fahrzeughallen ermöglicht die bestehende Struktur der Hallen eine ortsspezifische Gestaltung und kann beispielsweise als gedeckter oder durch die

Struktur gerahmter Freiraum ausgeführt werden. Eine öffentliche Durchgängigkeit ist sicherzustellen.

- Arealzugänge im Bereich der Kleinmattstrasse, Eschenstrasse (Freigleis) sowie Bleicherstrasse ermöglichen die Erschliessung des Areals aus allen Richtungen. Zudem ermöglichen öffentliche Durchwegungen der Gebäude im nordwestlichen Bereich des Neubads (Bireggstrasse) sowie zwischen dem Bereich der bestehenden Hallen und dem Freigleis eine hohe Durchlässigkeit für Passant:innen.
- Die Freigleispromenade, der zukünftige Stadtplatz und die angrenzenden Strassenräume sind neben ihrer Erschliessungsfunktion nutzungsöffener, öffentlicher Raum für alle und im positiven Sinn anonym.
- Der Vorplatz des Neubads bleibt in seiner heutigen Funktion erhalten und profitiert von der Nutzung im Neubad.
- Das grosse Grünraumangebot des Areals soll auch über das Gebiet hinaus ausstrahlen. Begrünte Wohnstrassen (z.B. Alleen) ermöglichen eine Verzahnung des Grünraums mit den angrenzenden Quartierstrassen.

In den konkreten Bauprojekten sind die Aspekte Biodiversität, Stadtklima, Entsiegelung und Nutzbarkeit der Freiflächen bewusst auszutarieren. Auf Stadtebene werden gezielt Orte mit differenzierter Öffentlichkeit und Atmosphäre herausgearbeitet.

Das Innere des Dreiecks ist zwar öffentlich durchwegbar, die Orte sind jedoch – wie beispielsweise der heutige Vorplatz des Neubads – stark von den Nutzungen im Erdgeschoss geprägt. Es soll ein einladendes Angebot mit spezifischen, quartierdienlichen Nutzungen entstehen, das zu Begegnung und Mitmachen anregt.

Kennwerte

Die zwei Richtprojekte (Kleinmatt-Hof und Metamorphose) haben aufgezeigt, dass auf dem Areal ungefähr eine Fläche von 4400 m² entsiegelt werden kann. Dieser Wert soll in der weiteren Planung angestrebt werden.

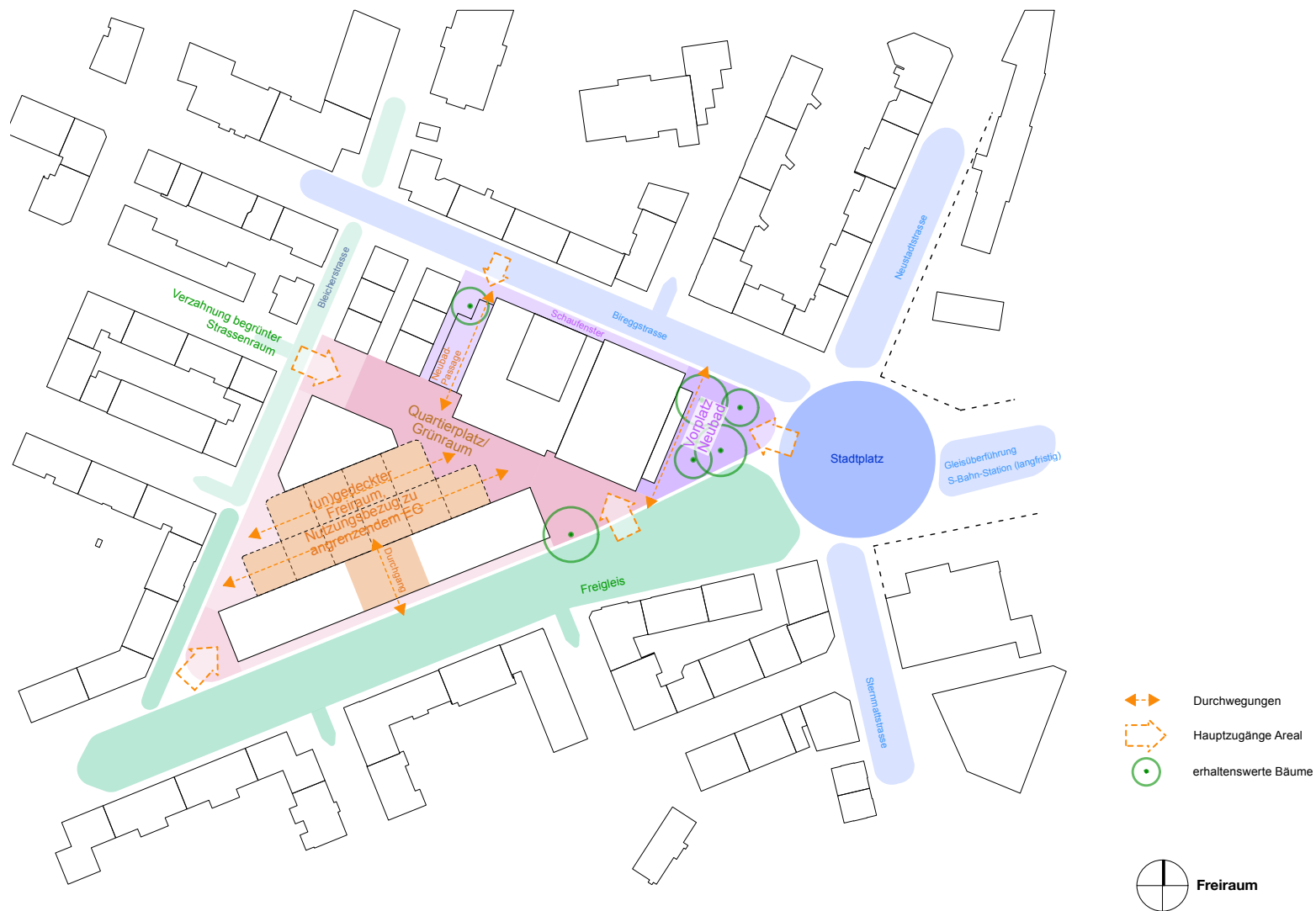


Abb. 32 Freiraumkonzept (Quelle: Denkstatt särl + Baubüro in situ / toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

3.2.4 Erschliessungskonzept

Für die Arealerschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr soll es eine konzentrierte Zufahrt ab Stadtplatz zum Neubad sowie von der Bleicherstrasse (insbesondere zum SEZ) inkl. Zu- und Wegfahrt zur bestehenden Tiefgarage geben. Weitere Durchwegungen des Areals mit dem MIV sind nicht vorgesehen und im Kontext der umliegenden Quartierstrassen für die Quartierserschliessung nicht erforderlich. Das Freigleis (ehem. Eschenstrasse) wird zur Hauptverkehrsroute für den Fuss- und Veloverkehr und zur Velovorzugsroute entlang des länglichen, parkartigen Freiraums. Davon abzweigend wird das Areal für Velos und auch Fussgänger:innen erschlossen. Veloparkplätze sind oberirdisch für Besucher:innen sowie innerhalb der Gebäude für Bewohnende in ausreichender Anzahl zu gewährleisten.

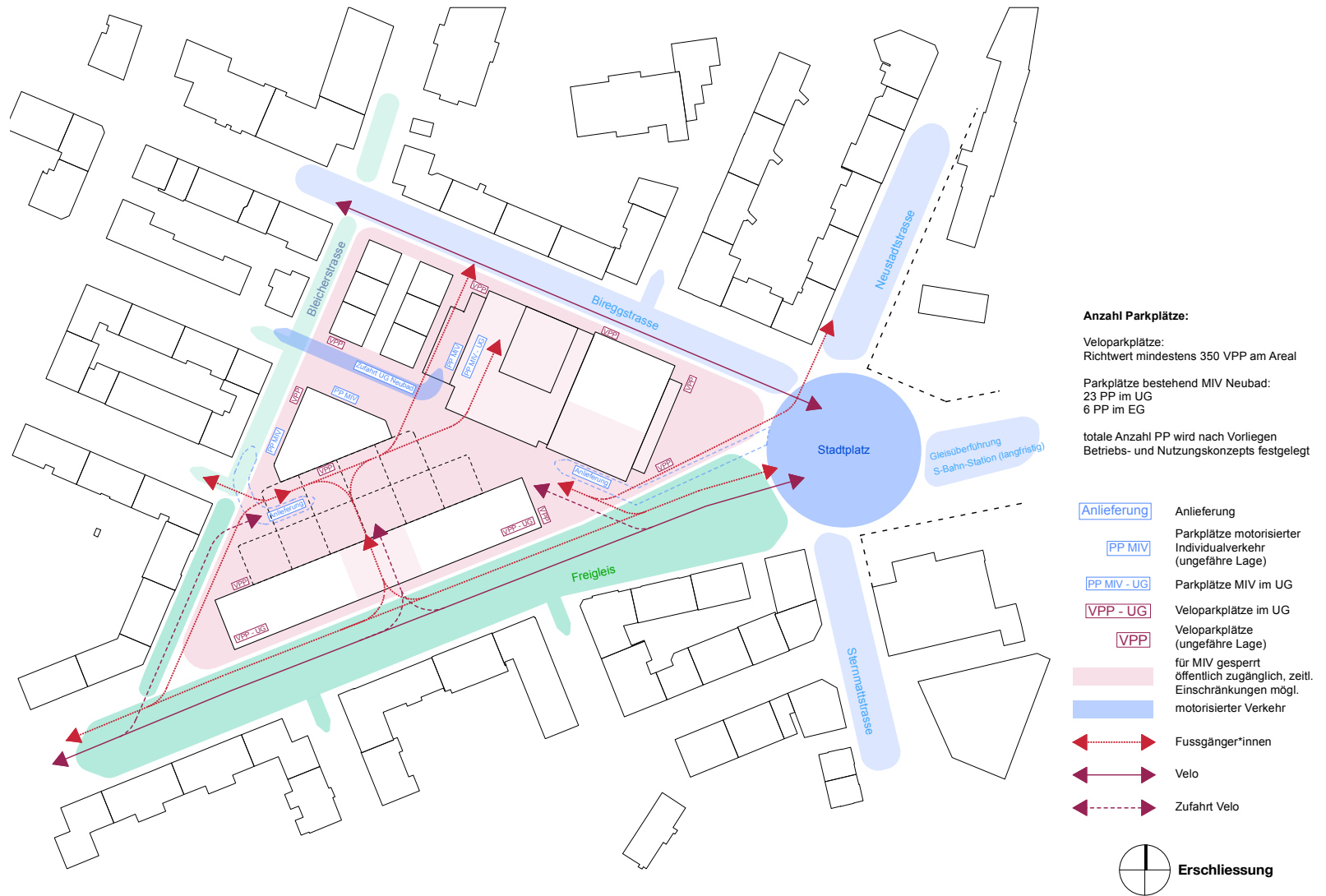


Abb. 33 Erschliessungskonzept (Quelle: Denkstatt sàrl + Baubüro in situ / toblergmür + ORT + HVDM + Sonara)

3.3 Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen beruhen auf den vielfältigen Erkenntnissen aus dem gesamten Dialogverfahren.

ALLGEMEIN

- Die bauliche Entwicklung des Areals orientiert sich konsequent an erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen, Bestandserhalt und Bauteilwiederverwendung und richtet sich an den Grenzwerten für Treibhausgasemissionen der SIA 390/1 sowie den ambitionierten Zusatzanforderungen A aus. Weiter wird bei der Entwicklung des Areals auch die Energieeffizienz als wichtige Grösse berücksichtigt.
- Für ein nachhaltiges und suffizientes Wohnen orientiert sich der Wohnflächenverbrauch am Zielwert von 35 m² pro Person (z.B. effiziente Grundrissen, Belegungsvorschriften). Als Ergänzung zum Privatraum werden attraktive Gemeinschafts- und Freiräume angeboten.
- Das Verkehrsregime im Kleinquartier Kleinmatt ist anzupassen, um den Strassenverkehr auf die minimale Quartierschliessung zu beschränken. So kann das im Areal geschaffene Freiraumnetzwerk weitestgehend

in die angrenzenden Strassenräume integriert werden. Hierzu gilt es in einem stark versiegelten und mit Freiraum unterversorgten Kleinquartier öffentliche Parkplätze zugunsten von mehr Freiraum- und Aufenthaltsqualität abzubauen.

- Im weiteren Transformationsprozess des Areals wird an die bisherige kollaborative und partizipative Entwicklung angeknüpft. Die Weiterentwicklung des ehemaligen Hallenbads erfolgt in Zusammenarbeit mit den Nutzenden vor Ort, die Planung des Freigleises mit der Quartierbevölkerung und der Wohnraum mit den zukünftigen sowie potenziellen Bewohnenden unterschiedlicher gesellschaftlicher Herkunft.

FEUERWEHRAREAL

- Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlichen Nutzungen und Räumen für die Bewohnenden sicherzustellen. Der öffentliche Durchgang durch das Feuerwehrareal sowie die Fahrzeughalle sind – unabhängig von der zukünftigen Ausgestaltung der Hallenstruktur – dauerhaft zu gewährleisten.

- Um preisgünstiges Wohnen sicherzustellen, sollen Wohnflächen keine Kultur- oder öffentlichen Nutzungen quersubventionieren. Gleichzeitig sollen die Mieten auf der Stadtebene Null so gestaltet sein, dass eine hohe Nutzungsvielfalt möglich wird. Dabei sind Auflagen in Bezug auf die Nutzung bei den Baurechtszinsen angemessen zu berücksichtigen.
- Der grundsätzlich angestrebte Erhalt und die Integration der bestehenden Bauten auf dem Feuerwehrareal werden zusammen mit der Platzierung der See-Energiezentrale sowie den Nutzungsideen der gemeinnützigen Bauträger im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens vertieft geprüft und weiter ausgearbeitet.

EHEMALIGES HALLENBAD

- Das ehemalige Hallenbad wird saniert und weiterentwickelt. Es gilt einen flexiblen Rohbau als Ausbaustandard anzustreben, um den wirtschaftlichen Druck für die Kultur- und Quartiernutzung tief halten zu können. Ein umsichtiger Umgang mit den Bauinvestitionen soll zudem eine hohe Aneignbarkeit und räumliche Weiterentwicklung durch die Nutzenden gewährleisten.

- Bei Bauvorhaben ist eine Etappierung sicherzustellen, um die Kontinuität der Nutzungen und die geschaffene Identität des Ortes während der (Um-)Bauphase zu wahren.
 - Eine bedürfnisorientierte Erweiterung aus der Bestandsnutzung heraus und unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben soll möglich sein. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft ist das bauliche Verdichtungspotenzial zusammen mit den Entwicklungsabsichten der angrenzenden privaten Grundeigentümern zu erarbeiten und darauf abzustimmen.
 - Das Gebäude wird als dauerhaft offenes Haus für Kultur, kulturelle Produktion, Arbeit und Begegnung weiterentwickelt und leistet einen wesentlichen Beitrag zur kulturellen Grundversorgung, zur Quartierentwicklung und zum sozialen Zusammenhalt in der Stadt Luzern.
 - Das Betriebs- und Nutzungskonzept wird in enger Zusammenarbeit mit den Nutzenenden vor Ort, dem heutigen und zukünftigen Trägerverein und der Stadt kollaborativ und partizipativ weiterentwickelt. Es gilt in einem nächsten Schritt die genaue Form der Trägerschaft der Nutzung, des Finanzierungsmodells (z.B. Gebrauchsleihe) und die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren zu klären.
- ### FREIGLEIS
- Für die Aufwertung des Freigleises ist ein qualitätssicherndes Verfahren anzustreben. Im Vorfeld gilt es die Leitungstrassenführung vertieft zu untersuchen, um die räumlichen und gestalterischen Spielräume zu definieren.
 - Das Regenrückhaltebecken soll aufgrund der bereits hohen Komplexität und der zahlreichen Abhängigkeiten im Areal im Bereich Freigleis/Eschenstrasse positioniert werden. Dadurch kann eine weitgehend unabhängige Realisierung erfolgen.
 - Die Gestaltung des Freigleises ist eng mit der Arealentwicklung abzustimmen, sodass die Erdgeschossnutzungen passend in das freiräumliche Konzept integriert werden. Ebenso gilt es mit den privaten Grundeigentümern entlang des Freigleises das Gespräch zu suchen, um möglichst eine Planung von Fassade zu Fassade zu ermöglichen.
 - Die Velohauptroute entlang des Freigleises soll von den Fusswegen und Aufenthaltsflächen entflechtet werden und die für eine Velohauptroute notwendige Breite erhalten.
 - Bei der zukünftigen Gestaltung des Stadtplatzes ist besonders darauf zu achten, dass eine klare Führung für alle Verkehrsteilnehmenden gewährleistet ist. Nur so kann ein Stadtplatz entstehen, der alle Verkehrsformen integriert, gute Querungsmöglichkeiten für Fuss- und Veloverkehr gewährleistet sowie gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

4. ETAPPIERUNG

Die Baufelder auf dem Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse (Neubad, Feuerwehr, Private) weisen unterschiedliche Entwicklungshorizonte und Geschwindigkeiten auf. Um auf diese unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeiten reagieren zu können, wurde das Areal in drei Baufelder (Neubad, Feuerwehr, Private) unterteilt. Zusätzlich bildet das Freigleis zusammen mit der Eschenstrasse den vierten Baubereich, welcher ausserhalb des Perimeters liegt, jedoch grosse Abhängigkeiten zum Areal aufweist.

Bei Entwicklungsverzögerungen eines Baufeldes können die restlichen Baufelder unabhängig entwickelt werden. Dadurch entsteht ein robustes Grundgerüst, welches auf unvorhergesehene Einflüsse reagieren kann.

Entwicklung Feuerwehrareal

Gemäss den übergeordneten strategischen Ausrichtungen zur Wohnungspolitik sowie zur Klima- und Energiestrategie unterliegt das Feuerwehrareal dem höchsten zeitlichen Entwicklungsdruck. Einerseits gilt es für die Zielerreichung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum» die gemeinnützigen Wohnungen zu realisieren. Andererseits ist die See-Energiezentrale bis 2034 in Betrieb zu nehmen, um den Umstieg von fossilen Heizungen auf erneuerbare Energien bei der Wärmebereitstellung zu ermöglichen und die umliegenden Gebiete zu versorgen. Da der Umzug der Feuerwehr ins ewl-Areal erst für das Jahr 2032 vorgesehen ist, kann frühestens dann mit den Abriss- und Bauarbeiten auf diesem Baufeld gestartet werden.

Um mögliche Synergien zwischen dem Bau der See-Energiezentrale und den darüber liegenden Gebäudeteilen zu nutzen, ist eine abgestimmte und zeitgleiche Entwicklung anzustreben.

Entwicklung ehemaliges Hallenbad

Als Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Hallenbads muss sowohl das zukünftige Trägerschaftsmodell als auch das Nutzungs- und Betriebskonzept weiter konkretisiert und ausgearbeitet werden. Die kooperative Zusammenarbeit zwischen Stadt, Betreibenden und Nutzenden führt zu einer höheren Komplexität. Hierfür gibt es keine standardisierten Prozesse.

Beim ehemaligen Hallenbad zeichnet sich eine Gesamtsanierung ab. Wichtig bei der Entwicklung des Neubads ist, dass die Umbauarbeiten etappiert ausgeführt werden, um eine Kontinuität der Nutzungen und Nutzenden während der Umbauphasen zu gewährleisten.

Entwicklung privater Parzellen

Eine abgestimmte Entwicklung der privaten Parzellen und des Baufelds Neubad ist zwingend notwendig. Sollte zukünftig Interesse der privaten Eigentümer an einer gemeinsamen Entwicklung mit dem ehemaligen Hallenbad bestehen, kann das Entwicklungspotenzial in einer separaten Studie ausgelotet werden. In diesem Fall könnte der Gestaltungsplan bei Bedarf in einem späteren Schritt angepasst werden.

Entwicklung Freigleis

Die Entwicklung des Freigleis kann nach Aufhebung der Eschenstrasse gestartet werden. Diese wird von der Feuerwehr genutzt und kann frühestens nach Auszug der Feuerwehr im Jahr 2032 aufgehoben werden.

Die Entwicklung der linearen Parkanlage auf dem Freigleis und der Eschenstrasse weist grosse Schnittstellen zum Gebäuderiegel auf dem Feuerwehrareal auf. Die Erdgeschossnutzungen des Riegels sind eng mit der Ausbildung derer Vorzonen auf der Freigleispromenade abzustimmen. Bei der Planung der beiden Vorhaben ist eine enge Abstimmung notwendig. So kann gewährleistet werden, dass beide Projekte stimmig umgesetzt werden und sich gegenseitig optimal ergänzen.

5. GESAMTWÜRDIGUNG DER FACHEXPERTEN

Stephan Buchhofer, Claudia Mühlebach,
Pascal Biedermann, Markus Bieri

Würdigung des Dialogprozesses

Der grosse Nutzungsdruck, den es aufgrund der unterschiedlichsten Anforderungen an und auf das Areal Kleinmatt- / Bireggstrasse zu erfüllen gibt, bedingt das Suchen nach der richtigen Balance. Der Dialog zur Gebietsentwicklung hat sich als beispielhaftes Verfahren für kooperative und lernende Planungsprozesse erwiesen. Durch den kontinuierlichen Austausch zwischen Verwaltung, Fachplanenden, Politik, Trägerschaften und Bevölkerung ist es gelungen, eine breit abgestützte und politisch tragfähige Grundlage für die weitere Entwicklung zu schaffen.

Die im Dialog entwickelte «Schwarmintelligenz» hat wesentlich dazu beigetragen, die komplexen Fragestellungen des Areals – zwischen Denkmalschutz, Quartierverträglichkeit, Kultur und Gesellschaft, Gemeinnützigkeit und Nachhaltigkeit – zu integrieren. Aus der Vielfalt der Perspektiven ist ein gemeinsames Verständnis entstanden, das die räumlichen, funktionalen und sozialen Qualitäten des Ortes in Balance bringt. Mit dem Richtkonzept liegt heute eine klare, robuste Grundlage für den nachgelagerten Projektierungsprozess vor.

Städtebau und Quartieranschluss

Das Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse nimmt im Stadtgefüge Luzerns eine städtebauliche Sonderstellung ein. Es bildet das charakteristische Dreieck zwischen Freigleispromenade, Bireggstrasse und Bleicherstrasse – ein Ort, der sich deutlich von der Blockrandstruktur der umliegenden Quartiere unterscheidet. Die eigenständige Figur, als offener und vernetzter Stadtbaustein, agiert als Scharnier und Schnittstelle zwischen den unterschiedlichen Strukturen im Stadtraum, der durch seine «Andersartigkeit» auch seine Bedeutung erhalten hat.

Die beiden Konzepte, die dem Richtkonzept zu Grunde liegen – «Metamorphose» (Tobler Gmür + ORT+HVDM+SONARA) und «Kleinmatt Hof» (Denkstatt + baubüro in situ) – reagieren auf diese Besonderheit mit einer klaren Haltung zwischen Eigenständigkeit und Anschlussfähigkeit. Die städtebauliche Figur reagiert sensibel auf die Nachbarschaften: Sie stärkt die Adressbildung zur Biregg- und Bleicherstrasse, öffnet sich zur Freigleispromenade und schafft im Innern ein neues Netz aus durchlässigen, kleinteiligen Räumen. Damit entsteht ein Areal, das Eigenständigkeit mit Integration verbindet – ein lebendiger Stadtbaustein zwischen Alt und Neu.

Eine wesentliche Erkenntnis des Prozesses ist, dass das Areal als zusammenhängende Einheit zu begreifen ist, aber in vier unabhängigen 'Bausteinen' – Neubad, Feuerwehreal, Privatparzellen und Freigleispromenade – entwickelt und realisiert werden kann. Diese Struktur erlaubt sowohl eine koordinierte Gesamtentwicklung als auch schrittweise, etappierte Realisierung mit unterschiedlichen Akteur:innen, ohne den städtebaulichen Zusammenhalt zu gefährden.

Architektur, Typologie und Nutzung

Die typologische und architektonische Auseinandersetzung ist in beiden Vorschlägen eng mit der Nutzung und Identität des Ortes verbunden. Dank des Dialogverfahrens hat man zum Erhalt und der Weiterentwicklung des Neubads eine Einigkeit erlangt, die breit abgestützt ist und ein solides Grundgerüst bietet für die weiteren Schritte. Die Behandlung des ehemaligen Hallenbads Biregg zeigt den respektvollen Umgang mit der baukulturellen Substanz und die Bereitschaft, aus dem Bestand heraus weiterzubauen. Damit bleibt das Neubad als identitätsstiftender Anker des Areals und als sozialkulturelle Adresse im Quartier erhalten und wird durch seine hohe Aneignbarkeit zu einem zukunftsfähigen Kultur- und Quartierzentrum weiterentwickelt. Im Gegensatz zu anderen

Kulturorten soll die bereits bestehende Qualität des niederschwellig zugänglichen Aufenthaltsortes durch die Erweiterung konsumfreier Bereiche zur Wahrnehmung als offenes Haus beitragen.

Das Feuerwehreal nimmt im Gesamtgefüge eine Schlüsselfunktion ein. Die Setzung von Riegel- und Punktbau wird in beiden Projekten als überzeugendes räumliches und typologisches Gerüst gewürdigt. Der Längsriegel parallel zur neuen Freigleispromenade fasst das Areal und die Erhöhung der Dichte mit den von den Teams vorgeschlagenen Gebäudehöhe erscheint hier verträglich. Der Riegel beherbergt in beiden Konzepten eine zweigeschossige Gewerbenutzung, die Atelierwohnen zulässt. Dieses hybride Nutzungskonzept ermöglicht eine produktive Mischung von Arbeiten, Wohnen und kreativem Gewerbe – ein zeitgemässes Modell für urbane Produktion.

Der Wohnriegel überzeugt zugleich als typologisch effizienter Baukörper, der ein sozial durchmischtes Wohnen sowie vielfältige Lebensformen im genossenschaftlichen bzw. gemeinnützigen Kontext unterstützt und stärkt. In den weiteren Planungsschritten ist besonders auf seine städtebauliche Einbindung und Massstäblichkeit zu achten. Die einfache und

wirtschaftliche Struktur des Gebäudes bietet robuste Voraussetzungen für langfristige Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Das angestrebte Wohnungsangebot soll sich bewusst vom bestehenden Angebot in den angrenzenden Quartieren unterscheiden und damit der besonderen Lage und Funktion des Areals im städtischen Gefüge gerecht werden.

Zwischen dem Riegel und dem Feuerwehrturm entsteht ein räumlich spannungsvoller, teilweise gedeckter Zwischenraum mit grossem Potenzial: ein Ort als Möglichkeitsraum für gemeinschaftliche Nutzung, witterungsgeschützte Begegnung oder temporäre Veranstaltungen, dessen Durchlässigkeit und Durchwegung sichergestellt wird. Er kann künftig zu einem sozialen und klimatisch angenehmen Pufferraum zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiraum werden.

Das Richtkonzept sieht eine ausgewogene Nutzungsmischung vor: rund 110–135 Wohnungen, Flächen für Gewerbe, zwei Kindergärten mit Gymnastikraum sowie soziokulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen. Damit wird der politische Auftrag nach Gemeinnützigkeit, Durchmischung und sozialer Vielfalt und somit das nutzungsdichte Raumprogramm überzeugend erfüllt.

Freiraum, Durchwegung und Stadtklima

Die begrenzte Verfügbarkeit von Freiflächen innerhalb des Areals stellt eine Herausforderung dar. Die Konzepte basieren auf dem aktuellen Angebot an Freiflächen, da der Gebäudegrundriss in etwa beibehalten wird. Sie zeigen Strategien auf, wie und wo sich zusätzlicher Freiraum erschliessen lässt. Die dargestellten Strategien integrieren verschiedene Arten von Freiräumen innerhalb dieses kompakten städtischen Umfelds: exponierte, geschützte, gestapelte und gedeckte Freiräume.

Das Potenzial der angrenzenden Freiräume im Stadtraum wird systematisch in die Planung integriert. Das Areal vernetzt sich über seine Ränder hinweg mit dem Stadtraum, wodurch die Grenzen zu neuen Freiräumen transformiert werden, insbesondere im Bereich Freigleis. Das Freigleis bildet den übergeordneten Bezugspunkt der gesamten Arealentwicklung und dient als öffentlicher, kollektiver und linearer Freiraum von städtischer Bedeutung. Beide Konzepte nutzen das Entwicklungspotenzial des Freigleises als Adress- und Begegnungsraum, der die städtebauliche Identität des Areals wesentlich prägt.

Die Integration der angrenzenden Freiräume führt zu einer signifikanten Erhöhung der Durchlässigkeit der Stadtebenen im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand. Das Richtkonzept stellt eine kontinuierliche räumliche Verbindung von der Freigleispromenade über den Hof- bzw. Hallenraum bis zur Bireggstrasse sicher. Diese erhöhte Durchlässigkeit stärkt die Öffentlichkeit des Areals und unterstützt die Ausbildung einer gut funktionierenden Makronachbarschaft, in der unterschiedliche Nutzungsformen und Nutzergruppen räumlich wie betrieblich koexistieren. Dadurch entsteht ein lebendiger, inklusiver Stadtraum mit hoher sozialer Interaktion und Aufenthaltsqualität.

Von besonderer Relevanz ist die Differenzierung zwischen Makro- und Mikronachbarschaften, wodurch neben dem offenen Stadtraum auch von der Öffentlichkeit geschützte Rückzugsräume geschaffen werden. Diese Mikronachbarschaft stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine gemeinschaftsfördernde Wohnnutzung dar. Das Potenzial liegt in der vertikalen Stapelung der Freiräume auf verschiedenen Ebenen, beginnend mit der Stadtebene, über eine siedlungsinterne gemeinschaftliche Ebene bis hin zur Hausgemeinschaft auf der Dachebe-

ne. Diese vertikale Abstufung von öffentlich zu privat bereichert die Vielfalt und Quantität des Freiraumangebots.

Am Standort der ehemaligen Fahrzeughalle wird ein zentraler, räumlich wirksamer Freiraumbau-stein ausgebildet. Die bestehende Tragstruktur dient dabei als Grundlage für unterschiedliche Transformationsszenarien (Erhalt, Teilerhalt, Re-Use), die Freiraumtypen von gedeckten Aussenflächen bis zu offenen, begrünten Skelettstrukturen ermöglichen. Die «Freiraum-Halle» fungiert als identitätsprägendes Gelenk innerhalb des Areals. Ihre städtebauliche und betriebliche Wirksamkeit hängt wesentlich von der beidseitigen Aktivierung über die Erdgeschoss-nutzungen ab. Die funktionale Zuordnung – als co-kreativer Raum in Synergie mit dem Neubad oder als gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum der Wohnnutzung – wird im weiteren Planungsschritt festgelegt.

Beide Konzepte belegen die Machbarkeit einer freiraumschonenden Integration der See-Energieinfrastruktur, inklusive des Regenwasserrückhaltebeckens. Durch die Minimierung unterbauter Flächen können klimaresiliente Freiräume mit natürlicher Beschattung, hoher Versickerungsleistung und hoher Nutzungsflexibilität gewährleistet werden. Die Gestaltung

folgt klar den Prinzipien der Schwammstadt, verbindet Entsiegelung, Begrünung und Regenrückhalt und stärkt gleichzeitig Biodiversität und Aufenthaltsqualität.

Energie, Infrastruktur und Prozesshaftigkeit

Die Integration der See-Energiezentrale (SEZ) wurde von beiden Teams mit grosser Sorgfalt behandelt – wenn auch mit unterschiedlichen räumlichen Strategien. Auf eine konkrete räumliche Verortung wurde im Richtkonzept zugunsten eines möglichen Bestanderhalts verzichtet. toblergmür + ORT + HVDM + Sonara integriert in ihrem Ansatz die SEZ unter dem Riegel als Teil des Baukörpers, Denkstatt sàrl + Baubüro in situ hingegen positionieren die SEZ unter dem Ersatzneubau des heutigen Feuerwehrturms. Eine minimierte oberirdische Fläche erlaubt in beiden Fällen eine einfachere Logistik, gute Zugänglichkeit und Flexibilität im Betrieb, ohne dabei im Stadtraum viel wichtige Erdgeschossfläche einzunehmen. Beide Varianten entsprechen den Vorgaben von ewl und der Stadt Luzern und gewährleisten die energetische Zukunftsfähigkeit des Areals.

Eine zentrale Erkenntnis des Dialogverfahrens ist zudem das Verständnis, dass die Arealentwicklung prozesshaft erfolgen soll: offen für Anpassungen, lernfähig und in Etappen realisierbar. Dieses lernende Planungsverständnis ermöglicht es, auf Veränderungen im Umfeld (z.B. SBB-Areale Steghof) zu reagieren, ohne die übergeordnete Gestaltungsabsicht zu gefährden.

rungs- und Gestaltungsplanprozess – und ein beispielhaftes Modell kooperativer Stadtentwicklung in Luzern.

Fazit und Empfehlung

Das Dialogverfahren hat gezeigt, dass sich aus unterschiedlichen städtebaulichen Ansätzen eine gemeinsame, tragfähige Vision und ein robustes Grundgerüst entwickeln lässt. Die Synthese der Projekte vereint räumliche Präzision mit sozialer Offenheit und Prozesshaftigkeit

Das Areal Kleinmatt-/Bireggstrasse wird zu einem eigenständigen, gemeinwohlorientierten Ort – offen, durchlässig, klimaresilient und sozial verankert. Es ist als Einheit lesbar und zugleich in mehreren robusten Teilprojekten realisierbar.

Der Dialogprozess hat nicht nur planerische Qualität erzeugt, sondern auch Vertrauen und gemeinsame Verantwortung. Er bildet damit ein starkes Fundament für den weiteren Projektie-

6. WEITERES VORGEHEN

Planungsbericht

Nach Abschluss des Dialogverfahrens werden die wesentlichen Erkenntnisse in einem Planungsbericht an den Grossen Stadtrat zusammengefasst. Darin werden auch die nächsten Schritte für die Entwicklung der unterschiedlichen Baufelder des Areals aufgezeigt. Der Planungsbericht wird voraussichtlich im Herbst 2026 dem grossen Stadtrat vorgelegt.

Planungsrechtliche Sicherung

Die planungsrechtliche Sicherung der im Dialogverfahren gewonnenen Erkenntnisse erfolgt über die Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Dieser wird von der Stadt mit Unterstützung eines externen Planungsbüros erarbeitet und soll die wesentlichen Qualitäten über das ganze Areal sichern. Der Gestaltungsplan dient als Grundlage für die weitere Planung und Entwicklung der Baufelder.

Abgabe an Trägerschaften

Nach Inkrafttreten des Gestaltungsplanes kann das Feuerwehreal im Baurecht an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sowie die ewl abgegeben werden.

Beim Baufeld Neubad muss das Betriebs- und Nutzungskonzept ausgearbeitet und geklärt werden. Anschliessend gilt es, diesen in ein passendes Trägerschaftsmodell zu überführen. Die Entwicklung der Freigleispromenade als Teil des öffentlichen Raumes wird von der Stadt übernommen.

Durchführung qualitätssichernder Verfahren

Sowohl für das Feuerwehreal als auch das Neubad und das Freigleis werden qualitätssichernde Verfahren als Varianzverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 142 und 143 durchgeführt, welche unter anderem auch die Vertiefung des Erschliessungskonzepts umfassen. Zur Weiterführung der im Dialogverfahren entwickelten Werte ist bei der Zusammensetzung von Beurteilungsgremium und Teilnehmerfeld auf Diversität zu achten – hinsichtlich Regionalität, Altersstruktur und Interdisziplinarität.

Um die komplexen Abhängigkeiten zwischen der Planung der See-Energiezentrale und der darüberliegenden Gebäude zu koordinieren, wird die Stadt im qualitätssichernden Verfahren (z. B. Wettbewerb) eine stark unterstützende Rolle einnehmen.

Bauphase

Nach Erhalt der jeweiligen Baubewilligungen sind die unterschiedlichen Trägerschaften für die Bauphasen verantwortlich. Dabei gilt es eine gute Koordination zwischen den verschiedenen Akteuren sicherzustellen.

7. UNTERZEICHNUNG

Dieser Schlussbericht ist am 9. Februar 2026 durch die Auftraggeberin und den Vorsitz des Begleitgremiums unterzeichnet worden. Damit bestätigen sie die Durchführung des Prozesses und die Diskussion der im Schlussbericht festgehaltenen Inhalte.



.....
Korintha Bärtsch
(Stadträtin und Baudirektorin/Auftraggeberin)



.....
Stephan Buchhofer
(Vorsitz des Begleitgremiums)

BEILAGEN

1. Mitwirkungsbericht Auftaktforum, Stadt Luzern, 26. Oktober 2024
2. Vollständige Dokumentation Teambeiträge Workshop 1
3. Vollständige Dokumentation Teambeiträge Workshop 2
4. Dokumentation Vorprüfung Wirtschaftlichkeit Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse Workshop 2, Zap
5. Dokumentation Vorprüfung Gesamtenergie Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse Workshop 2, intep
6. Mitwirkungsbericht Werkstattforum, Stadt Luzern, 13. und 14. Juni 2025
7. Denkmalpflegerisches Gutachten, Stadt Luzern, Florin Gstöhl, Bischof Föhn Architekten + blesshess bauingenieure, 5. September 2025
8. Dokumentation Workshop 3, Denkstatt sàrl + Baubüro in situ / toblermür + ORT + HVDM + Sonara, 5. September 2025
9. Mitwirkungsbericht Ergebnisforum, Stadt Luzern, 16. Dezember 2025
10. Dokumentation Vorprüfung Wirtschaftlichkeit Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse Workshop 4, Zap, 7. November 2025
11. Dokumentation Vorprüfung Gesamtenergie Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse Workshop 4, intep, 7. November 2025
12. Konzeptpläne (Bebauung, Nutzung/Öffentlichkeitsgrad, Freiraum, Erschliessung) in vergrößerter Darstellung

