

Luzern, 18. Juli 2025

Werkstattforum Dialogverfahren Gebietsentwicklung Kleinmatt- /Bireggstrasse

– Mitwirkungsbericht 13.06.2025 & 14.06.2025



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Dank an alle Mitwirkenden	3
2	Dialogverfahren Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse	4
3	Mitwirkungsergebnisse	6
3.1	Format	6
3.2	Nutzungen auf dem Areal	6
3.2.1	Wohnen	6
3.2.2	Freiraum	6
3.2.3	Kultur/Gewerbe	7
3.2.4	Infrastruktur	7
3.3	Städtebauliche Aspekte	7
3.3.1	Verdichtung	7
3.3.2	Flexibilität	7
3.3.3	Ökologie	8
3.4	Bestehende bzw. neue Orte im Perimeter	8
3.4.1	Altes Hallenbad Biregg	8
3.4.2	Tram- bzw. Feuerwehrrhalle	8
3.4.3	Riegel an der Eschenstrasse	8
3.4.4	«Stadtplatz» Steghof	8
3.4.5	Freigleis	9
3.4.6	Bestehende Parkhäuser Neubad und Feuerwehr/Zivilschutz	9
4	Schlussfolgerungen	9
5	Weiteres Vorgehen	9

1 Einleitung

Mit der Entwicklung des Gebiets Kleinmatt-/Bireggstrasse will die Stadt Luzern die Chance nutzen, in einem zentrumsnahen Stadtquartier ein vielfältiges und flexibles Wohnangebot für unterschiedliche Lebensformen und Altersgruppen zu schaffen. Mit der Zwischennutzung des alten Hallenbades ist in den vergangenen Jahren ein bedeutsamer Begegnungsort entstanden, dessen Zukunft sorgfältig geplant werden soll. Wie genau das Gebiet als Ganzes dereinst aussehen soll, will die Stadt Luzern in einem offenen Dialogverfahren erarbeiten. Das Dialogverfahren startete im Herbst 2024. Der Erarbeitungsprozess dauert rund ein Jahr und wird voraussichtlich Ende 2025 abgeschlossen.

Ein wichtiger Teil des Dialogverfahrens ist der Einbezug der Bevölkerung, wofür drei öffentliche Mitwirkungsforen vorgesehen sind. Ziel der drei Mitwirkungsforen ist es, einen gemeinsamen Lern- und Erkenntnisprozess zu durchlaufen. Hierfür gilt, dass sich die teilnehmenden Personen dazu bekennen, an allen drei Dialogveranstaltungen mitzuwirken.

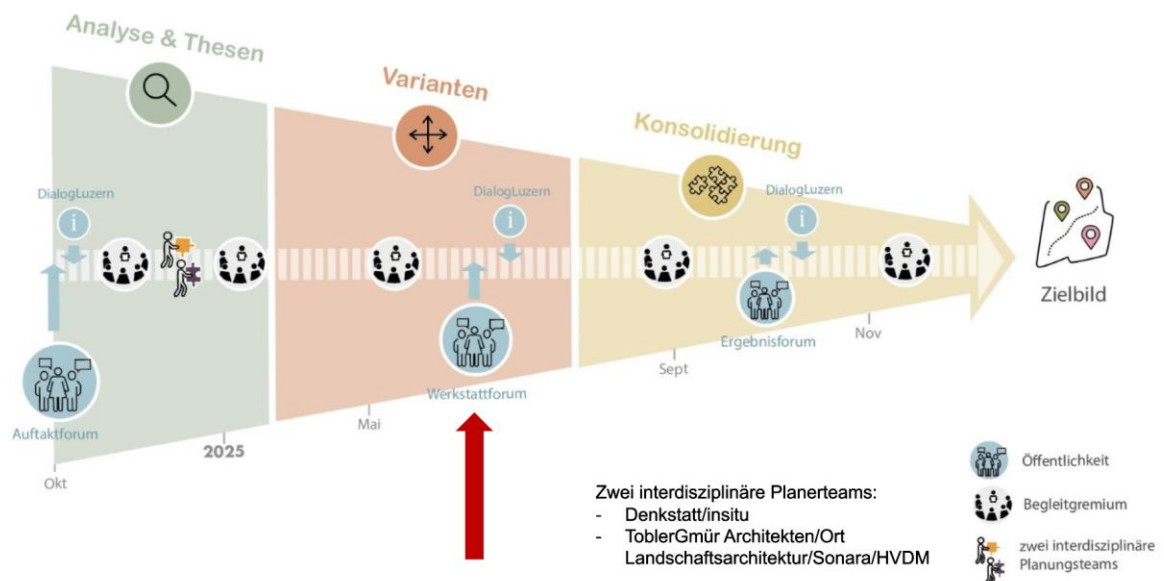
Das Auftaktforum fand am Samstag, 26. Oktober statt. Alle aktuellen Informationen zum Prozess und der Mitwirkungsbericht des Auftaktforums sind auf Dialog Luzern ([Link](#)) aufgeschaltet. Vorliegend ist der Mitwirkungsbericht des zweiten Mitwirkungsforums, dem Werkstattforum, das in vier identischen Durchgängen am 13.06. und 14.06.2025 stattgefunden hat.

1.1 Dank an alle Mitwirkenden

Die Stadt Luzern bedankt sich bei allen Teilnehmenden für Ihr Engagement und Interesse an der zukünftigen Entwicklung des Gebiets Kleinmatt-/Bireggstrasse. Die teilnehmenden Anwohner*innen, Einwohner*innen der Stadt Luzern, Fachexpert*innen und Interessierten bilden mit ihrem Wissen und ihren Erfahrungen einen grundlegenden Boden für die Entwicklung des Gebiets und somit des Quartiers.

2 Dialogverfahren Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse

Stand Dialogverfahren



Der Prozess des Dialogverfahrens ist so weit fortgeschritten, dass die Planungsteams je zwei Varianten für die Gestaltung des Perimeters der Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse ausgearbeitet haben. Die beiden Teams hatten unterschiedliche Vorgaben: Team *in situ*/Denkstatt hatte die Aufgabe, sich mit dem maximalen Erhalt der Gebäude und Anlagen auf dem Perimeter zu beschäftigen und aus dieser Maximalvariante dann eine zweite Metamorphose-Variante zu erarbeiten:

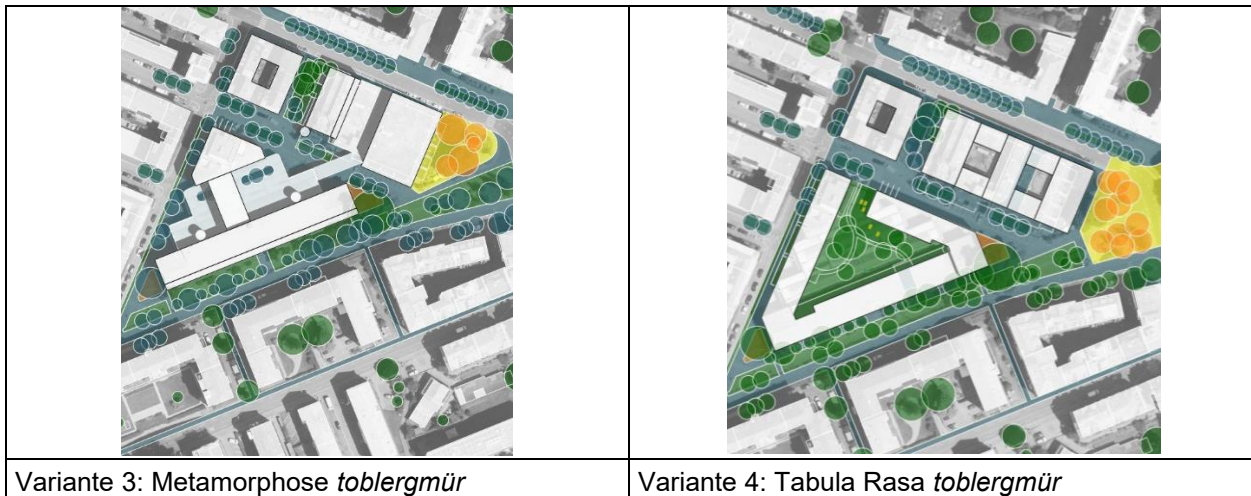


Variante 1: Maximaler Bestandserhalt *in situ*/Denkstatt

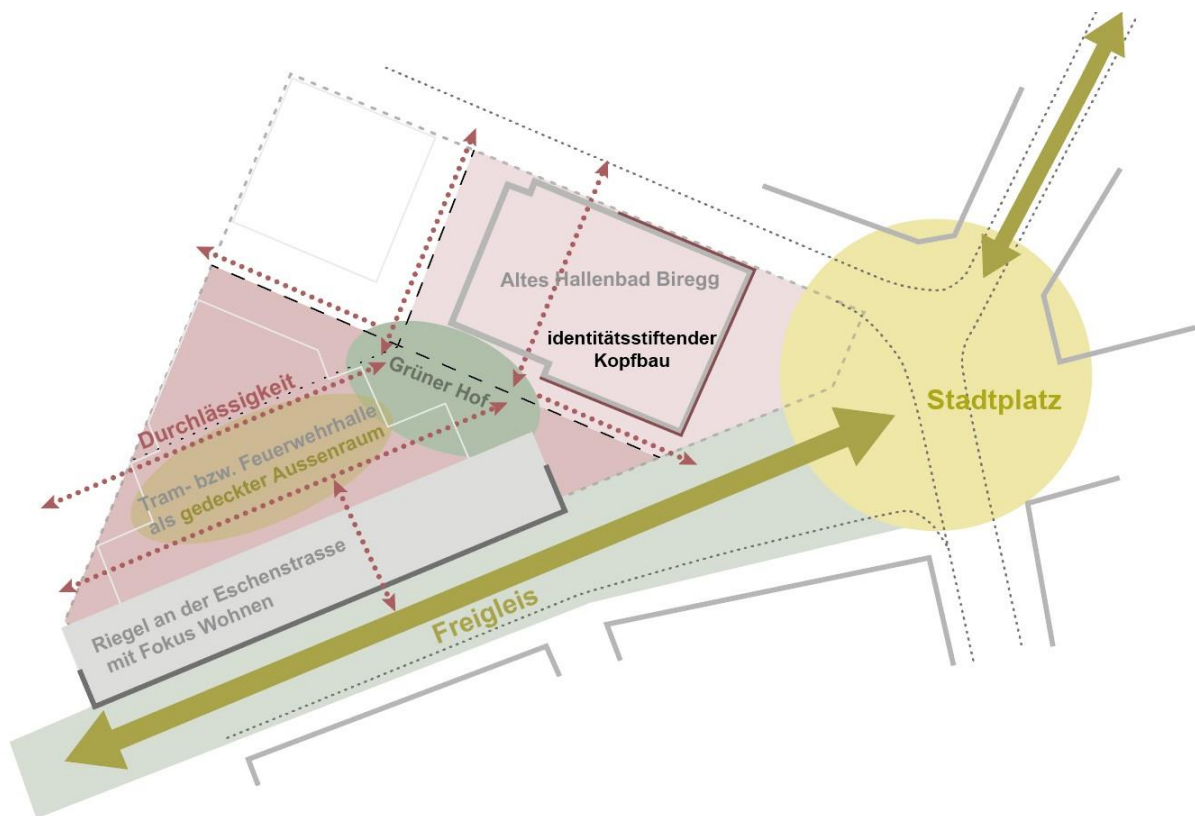


Variante 2: Metamorphose *in situ*/Denkstatt

Genau aus der entgegengesetzten Richtung startete das Team *toblergmür*, das sich mit einer Tabula-Rasa-Variante, also der kompletten Neubebauung des Areals, beschäftigt. Auch *toblergmür* sollte basierend auf der maximalen Tabula-Rasa-Variante eine weitere Metamorphose-Variante erarbeiten:



Das Begleitgremium des Dialogverfahrens Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse hat die Varianten vor dem Werkstattforum schon besprochen und folgende Punkte dazu festgehalten:



- Das Raumprogramm gemäss B+A 23/2023 ist grundsätzlich realisierbar. Jedoch ist die Wohnungsanzahl zugunsten einer durchmischten Stadtentwicklung anzupassen (zirka 140 Wohnungen möglich).
- Heutige Nutzung des «Neubad» = öffentliches Haus auf linker Seeuferseite.
- Die identitätsstiftende Struktur des ehemaligen Hallenbades ist nutzungsflexibel und entwicklungsfähig weiterzuentwickeln.
- Idee des neuen Stadtplatzes soll weiter bearbeitet werden.
- Aufwertung Freigleis als wichtige Freiraumachse.
- Durchlässigkeit des Areals ist wichtig und zu fördern.

3 Mitwirkungsergebnisse

3.1 Format

Die zweite Mitwirkung des Dialogverfahrens Kleinmatt-/Bireggstrasse ist mit «Werkstattforum» benannt, weil es auf dem Weg der Erarbeitung einen Einblick in die Werkstatt der beteiligten Planungsteams bieten soll. Um Zugang zu Modellen und Planungsteams bieten zu können, fand das Werkstattforum in vier identischen Durchgängen am Abend des 13. Juni und am Vormittag des 14. Juni 2025 im Paulusheim und im Neubad statt. Teilgenommen haben zwischen 12 und 22 Teilnehmende pro Umgang; gesamthaft waren knapp 70 Personen anwesend und haben angeregt diskutiert und ihre Ideen/Ansichten/Wünsche eingebracht. Man traf Menschen aus der Planungsbranche, Anwohnende aus dem Quartier, Politiker*innen und Interessenvertreter*innen an, sowie auch Interessierte am Dialogverfahren. Die Diskussionsrunden wurden jeweils von den Planungsteams selbst geleitet, es kam so direkt zum Austausch der Mitwirkenden mit den Mitgliedern der Planungsteams. In den Diskussionsrunden standen auch jeweils modulare Modelle zur Verfügung, an denen die einzelnen Varianten und deren Veränderungen aufgezeigt werden konnten. Die Beiträge der Mitwirkenden wurden notizenhaft festgehalten und im Folgenden zusammengefasst.

3.2 Nutzungen auf dem Areal

3.2.1 Wohnen

In der Diskussion der Wohnlösungen der verschiedenen präsentierten Varianten der Planungsteams werden unterschiedliche Themen aufgeworfen. Wohnen ist eine zentrale Anforderung an den Perimeter und das Projekt. Entscheidende Grösse in der Diskussion ist die Wohnungsanzahl. Teilnehmende bringen ein, dass dieser Parameter viel Kontext um das Thema Wohnen auslöst. So sagt die Wohnungsanzahl wenig aus über die Anzahl Bewohnende, die zukünftig im Areal zu Wohnen kommen. Wohnen kann auch unterschiedlich ausgestaltet werden. Dazu stellt sich auch die Frage, wie viele vor Ort wohnende Menschen der Perimeter überhaupt «verträgt», auch weil der Raum von vielen anderen Menschen aus der Stadt Luzern genutzt wird. Die Ausgestaltung des Wohnens (Grösse, Bestand) hat grossen Einfluss auf den Mietpreis und die Milieus, die im Areal zu Wohnen kommen. Die Anwohnenden beeinflussen auch die weiteren Nutzungen des Perimeters, Stichwort Lärmemissionen oder halböffentliche Freiräume. Speziell halböffentliche Freiräume, die über dem Stadtniveau liegen (z. B. auf Dachflächen), seien für Wohngenossenschaften ideal, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. Grundsätzlich ist es laut Teilnehmenden wichtig, bezahlbares und urbanes Wohnen auf dem Areal anzubieten. Die Rolle der Wohnbauinstitutionen wird angesprochen. Für diese müsse sich das Anbieten von Wohnraum im Areal auch lohnen, zu viele Einschränkungen und Rahmenbedingungen durch andere Nutzungen mache das Wohnraumangebot unattraktiv.

3.2.2 Freiraum

Freiraum ist an der Mitwirkung das grösste Bedürfnis an den Perimeter. Aktuell ist das Quartier stark unterversorgt, mit mehr Wohnnutzung im Perimeter wird diese Unterversorgung zunehmen. Dabei wird der Begriff Freiraum unterschiedlich wahrgenommen. So sollen die Freiräume im Perimeter der gesamten Stadtbevölkerung zugutekommen, nicht nur den Anwohnenden. Freiräume sind nicht nur auf EG-Niveau unter freiem Himmel, sondern auch in, um und auf Gebäuden auszubilden. Wobei die Thematik von Freiräumen auf Dächern kontrovers von den Teilnehmenden diskutiert wird (Erfahrungen Zürich usw.). Eventuell sind auf Dächern spezifische Nutzungen wie Sportnutzungen zu prüfen. Potenzial zur Nutzung sei aber da. Grosses Potenzial wird gedeckten Freiräumen beigemessen, beispielsweise im Bestandsgebäude des alten Hallenbades oder in der alten Tramhalle. Bestand mache grundsätzlich Freiräume spannender als neu konzipierte Räume. So entstehen kleinteilige Zwischenräume, die einen Raum spannend machen. Speziell werden auch Grünräume gefordert, die nicht unterkellert sind. Auch Kühlung ist ein Thema, beispielsweise anhand allfälliger Wasserelemente. Die aktuelle Neubadnutzung könnte konzeptionell auf die umliegenden Räume zur Aktivierung der Freiräume ausgeweitet werden. So kann das ganze Areal als ein Raum verstanden und Diversität gefördert werden. Grundsätzlich soll mit

einer Durchwegung durch das Areal und auch das Quartier das Freirumgerüst als verbunden wahrgenommen werden können. Freiräume charakterisieren sich für Teilnehmende so, dass sie ohne Konsumpflicht auskommen und dies auch für Nutzende klar ersichtlich ist. So können die Freiräume auch von einer möglichst diversen Personengruppe angeeignet werden und verschiedene Nutzungen angeboten werden bzw. entstehen. Zuletzt wird festgehalten, dass die Entwicklung und Verbesserung des Freiraumes im Areal nicht erst 2032 geschehen sollen, sondern jetzt schon starten können.

3.2.3 Kultur/Gewerbe

Die Kulturnutzung im Areal sei für die Stadt Luzern entscheidend und müsse beibehalten werden. Die Kulturnutzung sei an das Gebäude gebunden, beim Neubad würde die Aneignung von einem Neubau nicht funktionieren. Vorschläge der Planungsteams für komplementäre Freiraum/Kulturnutzungen im Gebiet kommen bei Teilnehmenden des Werkstattforums gut an. Wichtig sei für solche Kultur- bzw. Freiräume, dass sie niederschwellig aneignbar sind. Das heisst, sie sollen leicht zugänglich sein und auch als zugänglich für möglichst breite Bevölkerungsgruppen wahrgenommen werden. Die Kulturräume müssen sich nicht nur im ehemaligen Schwimmbad befinden, sondern können sich auch ins Feuerwehreal ausbreiten. Die Dimensionen von den Gewerbenutzungen werden besprochen. Können die gewerblichen Nutzungen, wie es sie schon im Neubad gibt, weitergedacht werden und wie viel Raum braucht Gewerbe im Perimeter? Teilnehmende warnen vor dem Konfliktpotenzial von der Kulturnutzung mit künftiger Wohnnutzung wegen Lärmthematiken.

3.2.4 Infrastruktur

Ein Thema, das die Teilnehmenden der zweiten Mitwirkungsveranstaltung bewegt, ist die Seeenergiezentrale der EWL, die sich auf dem Areal befinden wird. Viele der Teilnehmenden stören sich an der Entscheidung, diese im Kleinmatt-/Bireggstrasse-Perimeter unterzubringen, speziell weil sie so viel Platz braucht. In Auseinandersetzung mit der Seeenergiezentrale im Perimeter sehen einige der Teilnehmenden eine Chance darin, die Infrastruktur der Energiezentrale aktiv in die Gestaltung des Areals einzubeziehen. So könnte die Oberfläche der Zentrale beispielsweise für Sportangebote genutzt werden. Die Infrastruktur der Seeenergiezentrale könnte auch in die Höhe verdichtet werden. Wichtig ist Teilnehmenden bei einer oberirdischen Anordnung der Energiezentrale eine Mantelnutzung der Fassaden. Eine grössere Gruppe der Teilnehmenden spricht sich dafür aus, die Seeenergiezentrale auf dem Areal möglichst unterirdisch anzuordnen, sodass mehr städtebauliche Möglichkeiten für andere Nutzungen an der Oberfläche verbleiben, auch weil die Präsenz (bspw. Schall) der Infrastruktur keinen Mehrwert für Anwohnende bietet. Sie wird auch als Barriere im Areal wahrgenommen. Beispielsweise könnte die Zentrale unter einen allfälligen Wohnriegel entlang der Eschenstrasse platziert werden. Weiter sind Parkplätze und der MIV eine Diskussion bei den Teilnehmenden. So ist eine Frage, wie viele Parkplätze den neuen Bewohnenden des Areals zur Verfügung stehen. Dabei sollen laut Teilnehmenden genügend Parkplätze für Velos zur Verfügung stehen.

3.3 Städtebauliche Aspekte

3.3.1 Verdichtung

Die Verdichtung des Areals ist für die Umsetzung des Wohnungsziels notwendig. Dabei soll der Fokus laut Teilnehmenden vor allem auf das Weiterbauen im Bestand gelegt werden. So soll hauptsächlich in die Höhe gebaut werden, um möglichst viel Freiraum auf Erdgeschossniveau anzubieten. Die Anforderungen auf dem Areal müssen priorisiert werden. Das EG soll laut Teilnehmenden Nutzungen mit öffentlichem Charakter vorbehalten sein, also Kultur, Gewerbe oder Freiräume. Teilnehmende merken dazu an, dass diese EG-Nutzungen ohne Rendite betrieben werden sollen. Die aktuellen Stärken des Areals sollen Grundlage sein für eine weitere Verdichtung. Zu dichtes Überbauen des Perimeters wird von Teilnehmenden der Mitwirkung abgelehnt.

3.3.2 Flexibilität

Teilnehmende nehmen hauptsächlich das Feuerwehreal als gestaltbarer war. Das Hallenbadareal, wo sie speziell den Kopfbau des Hallenbads als erhaltenswert sehen, wird als weniger flexibel betrachtet. Einige Teilnehmende setzen sich aber auch dafür ein, den Turm des Feuerwehreal zu erhalten. Die

Konstellation mit dem langen Gebäude entlang der Eschenstrasse und dem Turm daneben sei spannend. Der Charme des Quartiers soll im Areal erhalten bleiben, soziale Durchmischung soll angestrebt werden. Die Flexibilität der Planung wird als eingeschränkt wahrgenommen, weil das Areal die gesamten infrastrukturellen Probleme der Stadt Luzern auffangen müsse (Regenrückhaltebecken, Seeenergiezentrale, Wohnungsnot). Der Raum des Areals soll möglichst divers sein, meinen Teilnehmende, während andere warnen, dass zu unstrukturiert nicht gut sei. Speziell eine klare Strukturierung des Freiraums habe Vorteile.

3.3.3 Ökologie

Teilnehmende der Mitwirkung halten auch ökologische Anforderungen an das Areal als wichtig. Die Konkurrenz zu anderen Themen wie städtebaulicher Flexibilität und Nutzungen des öffentlichen Raumes wird festgestellt. Erhalt von bestehenden Bauten wird begrüsst. Auch Konzepte wie das der Schwammstadt soll im Perimeter angewandt werden.

3.4 Bestehende bzw. neue Orte im Perimeter

3.4.1 Altes Hallenbad Biregg

Viele Teilnehmende sehen den Erhalt des alten Hallenbads als essenziell. Das Gebäude dürfe aber auch verändert werden. So solle es zum Aussenraum hin stärker geöffnet werden, speziell seitlich gegen die Kleinmatt- und Bireggstrasse hin, aber auch auf der Rückseite gegen die Nachbarparzellen. Wohnen im Kontext des Gebäudes, speziell das Thema Aufstockung des alten Hallenbades, soll geprüft werden. Über den Betrieb des Hauses wird gesprochen. Dabei dreht es sich um Fragen wie nach der Beheizung bzw. Kühlung des Pools (sei laut Teilnehmenden Grundlage für Weiternutzung als Eventraum) oder der Rolle der Denkmalpflege. Während Teilnehmende das alte Hallenbad als «heisse Kartoffel» wahrnehmen, die schwierig anzufassen sei, halten andere Teilnehmende fest, dass die Stadt Geld in die Hand nehmen müsse, um das Haus zu erhalten. Verwoben mit dem Haus ist auch die aktuelle Nutzung des Hauses, die Teilnehmende erhalten möchten. Das Gebäude mit der Nutzung sei wichtig für die ganze Stadt. Teilnehmende nehmen die Gefahr wahr, dass die Kulturnutzung des Neubads Wohnansprüchen auf dem Areal weichen müsse. Andere Stimmen weisen auf die dynamischen Möglichkeiten des Weiterbauens und -denkens des Neubads und alten Hallenbads hin. Bisher werde laut Teilnehmenden das alte Hallenbad nicht per se als konsumfreier Ort wahrgenommen. Es sei aber ein wichtiger Treffpunkt für junge Leute.

3.4.2 Tram- bzw. Feuerwehrhalle

Der Erhalt der ehemaligen Tram- und aktuellen Feuerwehrhalle interessiert Teilnehmende der Mitwirkung. Es wird das Potenzial gesehen, diese Halle in einer neuen Entwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Konzept von einem überdachten Freiraum als Schutz vor Wetter wird von Teilnehmenden als interessant wahrgenommen. Dabei soll die Halle laut Teilnehmenden ohne Planung den Nutzenden übergeben werden, damit die Räume aneigenbar bleiben. Teilnehmenden ist es wichtig, dass eine allfällige Halle keine Öffnungszeiten habe, sondern rund um die Uhr nutzbar ist.

3.4.3 Riegel an der Eschenstrasse

Der Erhalt, das Weiterbauen oder das neu Bauen eines «Wohnriegels» an der Eschenstrasse wird von Teilnehmenden als zielführend wahrgenommen. Teilnehmende sehen dabei auch das Potenzial, die Seeenergiezentrale unter dem Riegel im UG zu integrieren. Themen wie die Erschliessung des Gebäudes, die Höhe und somit das Verdichtungspotenzial, die Wirtschaftlichkeit der Wohnnutzung in einem solchen Riegel und eine allfällige Gewerbenutzung im EG werden diskutiert. Teilnehmende fragen, ob der durchgezogene Riegel nicht eine zu grosse Barriere darstelle. Ein breiterer Durchbruch durch den Riegel sei zu prüfen, um die Durchwegung zu verbessern.

3.4.4 «Stadtplatz» Steghof

Die Gestaltung und Lage des Platzes im Osten des Perimeters zwischen altem Hallenbad, Bireggstrasse und Steghofareal wird von Teilnehmenden des Werkstattforums diskutiert. Dabei geht es hauptsächlich

um die Rolle des Verkehrs und ob dieser vereinbar ist mit einer Nutzung eines Stadtplatzes. Die aktuelle Nutzung, speziell des Vorplatzes des alten Hallenbads, wird geschätzt, sei aber sehr klein.

3.4.5 Freigleis

Eine allfällige Aufhebung der Eschenstrasse und die damit zusammenhängende Verbreiterung des Freigleises stösst bei Teilnehmenden der Mitwirkung auf Interesse. Dabei wird angemerkt, dass die verkehrliche Nutzung als Veloweg schwer zusammen mit einer Freiraumnutzung funktioniert. Die beiden Nutzungsarten sollen getrennt werden. Die Grundeigentümerschaften auf der anderen Seite des Freigleises sollen für eine gute Durchwegung miteinbezogen werden.

3.4.6 Bestehende Parkhäuser Neubad und Feuerwehr/Zivilschutz

Die Parkierung im Areal wird diskutiert. Dabei interessiert es Teilnehmende, wie viele Parkplätze in einer Neugestaltung des Perimeters angedacht sind. Die bestehenden Einstellhallen und deren allfällige Weiternutzungen interessiert Teilnehmende der Mitwirkung. Nicht nur die Nutzung als Parkplätze für Autos soll diskutiert werden, sondern auch Abstellflächen für verschiedene Velos.

4 Schlussfolgerungen

- Wohnen ist wichtiges Anliegen, Spannungsfeld zwischen (zu grosser) Dichte und Wirtschaftlichkeit für Wohnbauträger. Sensibles Ausgestalten des Wohnangebots ist wichtig. Wohnen soll preisgünstig, flächensparend und das richtige Angebot für entsprechende Milieus für den urbanen Ort sein.
- Freiraum ist sehr wichtiges Anliegen. Das Quartier ist aktuell stark unterversorgt. Grüne, gedeckte, konsumfreie, aneigenbare Freiräume gefordert. Das Leben spielt sich grundsätzlich auf dem Stadtniveau ab, zusätzliche Freiräume auf höheren Niveaus sind gezielt zu bespielen oder sollen für die Bewohnenden zu Verfügung stehen.
- Kulturinstitution des Neubads soll weiterbestehen, nicht nur im Gebäude. Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen des ehemaligen Hallenbades Biregg aber Grundvoraussetzung dafür. Ein offenes und konsumfreies Haus für alle Bevölkerungsgruppen ist anzustreben.
- Der Infrastrukturbau der Seeenergiezentrale und der Entscheid für Integration der Zentrale im Perimeter bewegt die Mitwirkenden. Infrastruktur darf nicht zu viel Platz wegnehmen, trotzdem sorgfältiger Umgang mit Infrastrukturbauten.
- Im Perimeter soll unter Einbezug von Bestandsbauten verdichtet werden, ohne den Perimeter zu stark für Wohnen zu nutzen. Gleichzeitig soll die Flexibilität der Gebäude beibehalten und genutzt werden. Das Areal soll von diversen Gruppen genutzt werden können und auch ökologische Verantwortung wahrnehmen.
- Verschiedene Orte werden von den Mitwirkenden kommentiert: Man zeigt sich interessiert am Erhalt der Tramhalle, bestärkt den Erhalt des alten Hallenbads, diskutiert verschiedene Möglichkeiten der Nutzung und des Neubaus des Riegels an der Eschenstrasse, stellt die Qualität des Stadtplatzes Steghof mit gleichzeitiger MIV-Verkehrsführung zum Teil in Frage.

5 Weiteres Vorgehen

Der Mitwirkungsbericht wird dem Begleitgremium und den Planungsteams für den weiteren Prozess mitgegeben. Die Planungsteams standen in direktem Austausch mit den Mitwirkenden und konnten die Inputs direkt vom Werkstattforum mitnehmen.

Die nächste Phase des Dialogverfahrens ist die Konsolidierungsphase. Nun wird das Ziel sein, aus den vier vorliegenden Varianten eine Synthesevariante zu erarbeiten. Diese Synthesevariante wird am Ergebnisforum den Mitwirkenden präsentiert. Die Mitwirkenden werden dann nochmals die Möglichkeit haben, zum erarbeiteten Zielbild Stellung zu nehmen.

Das Ergebnisforum wird am Samstag, 25.10.2025 vormittags stattfinden.