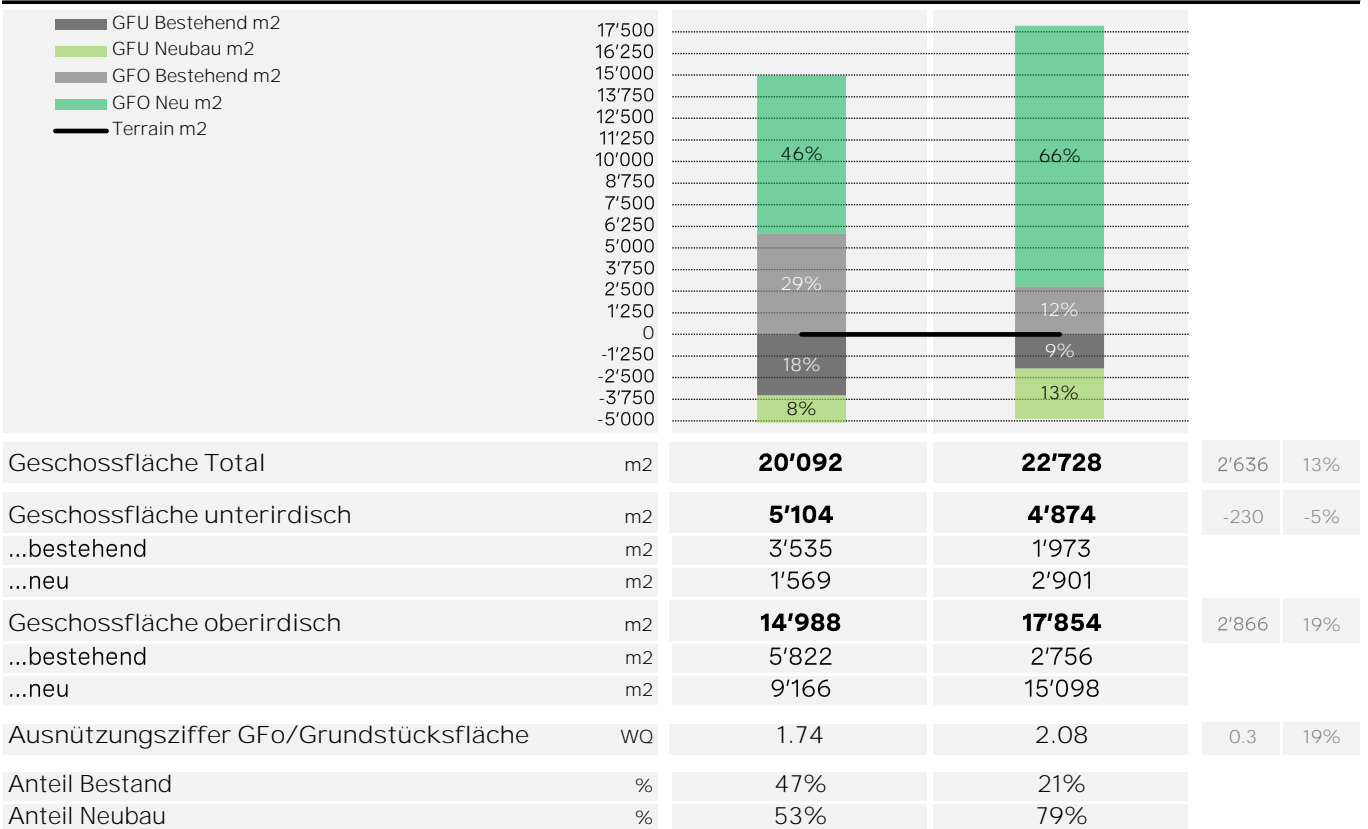


Vergleich Variante KLEINMATT - METAMORPHOSE
24138 Gebietsentwicklung Kleinmatt- und Bireggstrasse / 06. November 2025 / Abgabe

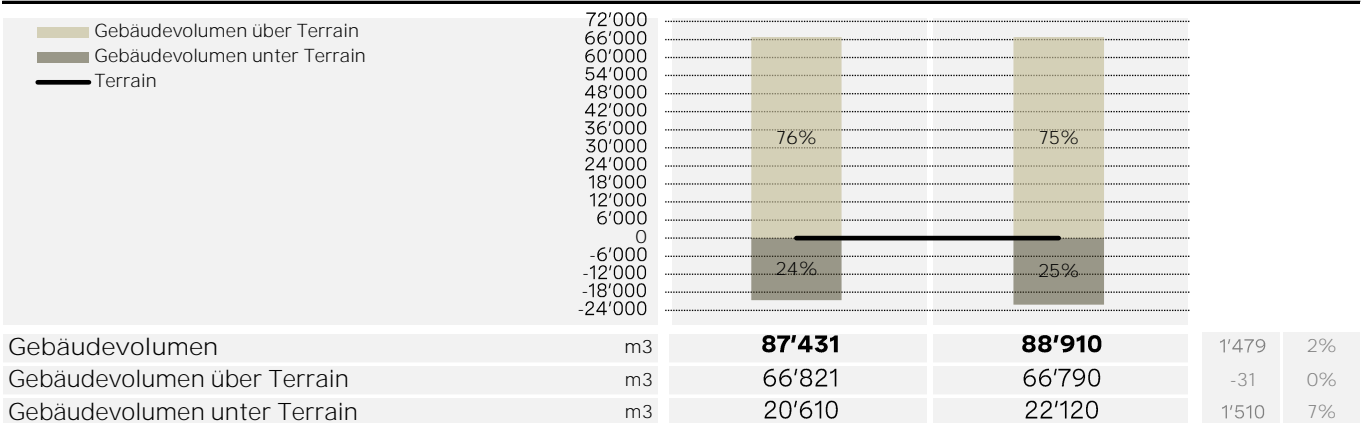
Mengenübersicht

KLEINMATTHOF	METAMORPHOSE	Unter-	
Denkstatt + in situ	toblergmür + ORT	schied	Delta %

Geschossfläche Neubau und Bestand



Gebäudevolumen



Wohnungs- und Parkplatzanzahl

Kategorie	Einheit	KLEINMATTHOF	METAMORPHOSE	Unterschied	Delta %
Geschätzte Anzahl Wohnungen Total	St	110	134	24	22%
Anzahl PP Total	PP	29	31		
Anzahl PP unterirdisch	PP	6	8		
Anzahl PP oberirdisch	PP	23	23		

Abwicklung Gebäude

Kategorie	Einheit	KLEINMATTHOF	METAMORPHOSE	Unterschied	Delta %
Gebäudehüllfläche	m2	20'807	21'926	1'119	5%
Bodenplatte	m2	4'033	4'883		
Fassadenfläche	m2	12'602	12'441		
Dachfläche	m2	4'172	4'602		
Gebäudehüllziffer	WQ	1.04	0.96		
Abweichung zu Durchschnitt		4%	-4%		

Mengenübersicht

KLEINMATTHOF	METAMORPHOSE	Unter-	
Denkstatt + in situ	toblergmür + ORT	schied	Delta %

Verteilung Freifläche / Bebaute Grundfläche

Grundstücksfläche GSF	m2	8'600	8'600		
Gebäudegrundfläche GGF	m2	3'570	3'380	-190	-5%
Umgebungsfläche (Freifläche)	m2	5'030	5'220	190	4%
Verhältnis GGF/Grundstücksfläche	WQ	42%	39%		
Anteil Freifläche	WQ	58%	61%		

Nutzungsübersicht



Geschossfläche unterirdisch	m2	5'104	4'874	-230	-5%
See-Energie Zentrum.	m2	1'569	1'686	117	7%
Untergeschoss, Nebenräume, Technik.	m2	2'314	1'967	-347	-15%
Einstellhalle.	m2	1'081	1'081	0	0%
Kultur.	m2	140	140	0	0%
Geschossfläche oberirdisch	m2	14'988	17'854	2'866	19%
See-Energie Zentrum.	m2	388	280	-108	-28%
Wohnen.	m2	10'333	12'596	2'263	22%
Gewerbe, Dienstleistung, Verkauf.	m2	2'441	2'417	-24	-1%
Büro, Verwaltung.	m2	422	422	0	0%
Bildung.	m2	0	400	400	100%
Kultur.	m2	1'404	1'739	335	24%

Übersicht Grobprognose Baukosten

24138 Gebietsentwicklung Kleinmatt- und Bireggstrasse / 06. November 2025 / Abgabe

Flächenanalyse der Varianten Kleinmatthof und Metamorphose

Die Auswertung der beiden Varianten zeigt, dass sich die Geschossflächen um rund 2'600m² unterscheiden, was einem Unterschied von 13% entspricht.

Die Variante Kleinmatthof weist einen höheren Anteil bestehender Geschossflächen auf. Der Bestandesanteil liegt beim Kleinmatthof bei rund 47 %, bei der Metamorphose bei etwa 21 %. Die Gebäudevolumen unterscheiden sich nur geringfügig; einzig das Volumen unter Terrain ist bei der Metamorphose etwas grösser. Auch die Gebäudeabwicklung (Fassaden- und Dachflächen) sind vergleichbar. Die Variante Metamorphose bietet insgesamt die grössere Wohnfläche an mit einer höheren Anzahl Wohnungen.

Da eine grössere Geschossfläche tendenziell mehr Erstellungskosten verursacht, gleichzeitig aber auch mehr Nutzfläche generiert (und damit mehr Erträge) relativiert sich eine grössere Geschossfläche im Gesamtvergleich der Wirtschaftlichkeit. Die Betrachtung darf also nicht nur einseitig erfolgen.

Für die nächste Projektphase empfehlen wir eine vertiefte Kostenbeurteilung in enger Abstimmung mit den Beteiligten. Aus wirtschaftlicher Sicht sind insbesondere folgende Punkte weiter zu klären:

- Baugrundverhältnisse und erforderliche Massnahmen
- Altlasten und Schadstoffsanierungen im Boden und in der Bausubstanz
- Umfang und Art des Eingriffs beim Neubad, inklusive Beurteilung der zu erhaltenden Bauteile
- Zustand der bestehenden Substanz und Wirtschaftlichkeit von Aufstockung bzw. Weiternutzung
- Bauliche Anforderungen seitens SEZ / ewl
- Finanzierungsmodell (z. B. Beteiligung ewl an Baukosten, Baurecht, Schnittstellen, Kostenübernahme)
- Anteil und Standard von Gewerbe- und Wohnflächen, Wohnungsmix, Materialisierung, Konstruktion

Diese Themen verdeutlichen, dass das Projekt ökonomisch eng begleitet werden muss, um bestehende Unsicherheiten zu klären und eine fundierte Entscheidungsbasis zu schaffen.

Angestrebte Ziele

Ein zentrales Ziel der Arealentwicklung ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Die Grundstücke bleiben im Eigentum der Stadt Luzern und sollen im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben (Feuerwehrraial). Dazu ist eine präzise Steuerung erforderlich: Die Zielmieten je Wohnungstyp und Gewerbe müssen definiert und im Verlauf der Projektentwicklung konsequent überwacht werden. Gleichzeitig ist der Baurechtszins so zu gestalten, dass die wirtschaftlichen Anforderungen der Genossenschaften mit den Zielen der Stadt Luzern in Einklang stehen. Insbesondere beim Bestand Neubad ist ein sensibler Umgang erforderlich, um die kulturellen Nutzungen zu erhalten und zugleich wirtschaftlich tragbare Mieten zu sichern. Dabei gilt das Prinzip: so viel wie nötig, so wenig wie möglich - da höhere Investitionen die Ertragslage unmittelbar belasten. Die Frage ob sich die Investitionskosten für die Sanierung des Neubads mit der heutigen Nutzung amortisieren lassen, bleibt offen. Insgesamt erfordern alle Baubereiche eine enge Kostenbetreuung mit Design to cost in der weiteren Ausführung um die wirtschaftlich- und gesellschaftlichen Ziele zu erreichen.

Empfehlungen

Das Projekt weist ein komplexes Wirtschaftlichkeitsmodell auf, insbesondere durch die Vielzahl beteiligter Akteure. Eine klare Koordination und Definition der Schnittstellen zwischen Stadt, Genossenschaften und weiteren Partnern (z. B. ewl) ist daher zwingend notwendig.

Auch regulatorische Anforderungen (z. B. Nachhaltigkeitsstandards, technische Vorschriften) können die Erstellungskosten erhöhen. Hier ist ein massvoller Umgang mit Zusatzaufgaben empfehlenswert, um die wirtschaftlichen Ziele nicht zu gefährden.

Weitere Risiken bestehen in der Bausubstanz, in der Baugrube sowie in den unterirdischen Volumen, die einer technischen Vertiefung bedürfen.

Ebenso sind die Wohnformen und Wohnungstypen in der nächsten Planungsphase differenziert zu entwickeln, um auf unterschiedliche Nutzergruppen reagieren zu können.

Für ein wirtschaftlich tragfähiges Ergebnis sind insbesondere folgende Grundsätze massgebend:

- Einfache, robuste Baukörper
- Hohe Nutzungsdichte (HNF/GF) bei klarer Grundrissorganisation
- Reduzierte Gebäudetechnik und hoher Wiederholungsgrad der Bauteile
- Ausgewogener Nutzungsmix zwischen Wohnen und Gewerbe
- Umsichtiger Umgang mit dem Neubad, um trotz tieferer Erträge ein Gleichgewicht zwischen Aufwand und Nutzen zu sichern
- Erreichbare Auflagen und Vorgaben / Genügend Spielraum für Investor um wirtschaftliche Ziele zu erreichen

Für das Feuerwehreal könnte aus unserer Sicht ein Investoren- und Projektwettbewerb als geeignetes Vorgehen in Betracht gezogen werden. Die Bieterschaft könnte sich dabei aus einer Partnerschaft von General- oder Totalunternehmung, Wohnbaugenossenschaft und Planerteam zusammensetzen - wie dies beispielweise beim Projekt Huebergasse in Bern bereits erfolgreich umgesetzt wurde (gleiche Zielsetzung günstiger Wohnraum).