

E-Mail

Medien Stadt Luzern

Luzern, 13. März 2026

Medienmitteilung Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse: Die Ergebnisse aus dem Dialogverfahren liegen vor

Das Dialogverfahren zur Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse ist abgeschlossen. Der Schlussbericht zeigt die Empfehlungen für die künftige Entwicklung des Areals und sieht ein lebendiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen vor. Auf dem Areal können 130 bis 145 gemeinnützige Wohnungen und bis zu 5'900 Quadratmeter Geschossfläche für Gewerbe, Gemeinschaft und Kultur geschaffen werden. Am heutigen Standort der Feuerwehr soll ein neuer Längsbau für Wohnnutzungen entstehen. Das Gebäude des ehemaligen Hallenbads soll möglichst in seiner Struktur erhalten und teilweise erweitert sowie für zusätzliche Nutzungen weiterentwickelt werden. Die Eschenstrasse kann zu einer Freiraumachse aufgewertet und das Quartier durchgrünt werden. Auch soll die See-Energiezentrale im Areal integriert werden. Der Stadtrat wird die Empfehlungen des Schlussberichts in den kommenden Monaten vertiefen und mit einem Bericht und Antrag Ende 2026 das weitere Vorgehen aufzeigen.

Das Gebiet Kleinmatt-/Bireggstrasse nimmt aufgrund seiner zentralen Lage eine Schlüsselrolle in der Stadtentwicklung ein. Es ist das grösste Areal in Zentrumsnähe, das für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen ist. Hinzu kommt, dass das Gebiet durch die Zwischennutzung Neubad an sozialräumlicher und kultureller Bedeutung für das Quartier und die Stadt gewonnen hat. Mit dem Umzug der Feuerwehr auf das ewl-Areal ergibt sich auch für dieses Areal eine neue Ausgangslage.

Um den vielfältigen Ansprüchen an das Areal gerecht zu werden, wurde von Oktober 2024 bis Januar 2026 ein offenes Dialogverfahren durchgeführt. Zwei interdisziplinär zusammengesetzte Planungsteams erarbeiteten – begleitet von einem breit zusammengesetzten Gremium, städtischen Vertretungen sowie externen Fachpersonen – ein Zielbild für das Areal. Der Einbezug der Bevölkerung war ebenfalls zentraler Bestandteil des Prozesses. An drei öffentlichen Mitwirkungsveranstaltungen wurde eine offene Diskussion zu den erarbeiteten Inhalten geführt. Mit der Veröffentlichung des Schlussberichts ist das Dialogverfahren nun abgeschlossen. Die Erkenntnisse wurden in einem Zielbild sowie in den Konzeptplänen zu Bebauung, Freiraum, Nutzung und Mobilität zusammengefasst.

Vielfältige Nutzung und bis zu 145 neue, gemeinnützige Wohnungen

Das Dialogverfahren zeigt, dass das vielfältige Raumprogramm – bestehend aus gemeinnützigem Wohnraum, Kultur- und Quartiernutzungen, Gewerbeflächen, einer See-Energiezentrale sowie mit beispielsweise einem Kindergarten – realisierbar ist. Insgesamt können auf dem Areal rund 130 bis 145

gemeinnützige Wohnungen sowie 5'000 bis 5'900 Quadratmeter Geschossflächen für Gewerbe, Gemeinschaft und Kultur geschaffen werden. Die bestehende Gliederung in die drei Baubereiche der Feuerwehr, des Neubads und von Privaten erweist sich gemäss Schlussbericht als stimmig und ermöglicht eine zeitlich unabhängige Entwicklung der einzelnen Teilgebiete. Untersucht wurden sowohl Neubauszenarien als auch die Weiterentwicklung des Bestands. Die bauliche Entwicklung soll sich konsequent an erneuerbaren Energien, nachhaltigen Baustoffen, Bestandserhalt und Bauteilwiederverwendung orientieren.

Weiterentwicklung des ehemaligen Hallenbads

Unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und denkmalpflegerischer Aspekte spricht sich das Zielbild klar für eine Sanierung und programmatische Weiterentwicklung des ehemaligen Hallenbads aus. Dabei geht es nicht um einen blossen Erhalt des Status quo, sondern um eine bewusste Weiterentwicklung des heutigen Neubads. Das ehemalige Hallenbad soll als öffentliches Haus weiter gestärkt werden. Auch eine längerfristige bauliche Erweiterung soll in einem nächsten Planungsschritt geprüft werden.

Gemeinnütziges Wohnen und See-Energiezentrale beim Baufeld «Feuerwehr»

Im Baufeld «Feuerwehr» ist eine Verdichtung mit gemeinnützigem Wohnraum vorgesehen. Grundlage bildet die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung (maximal 23 Meter Gebäudehöhe), mit der Möglichkeit eines Gestaltungsplanbonus bei hoher Qualität. Vorgesehen ist ein langgestrecktes Gebäude (Riegelbau) entlang der Eschenstrasse sowie ein kompaktes Gebäude (Punktbau) im Bereich Bleicher-/Kleinmattstrasse. In diesem Baufeld wird auch die See-Energiezentrale angesiedelt, deren Flächenbedarf von rund 2'000 Quadratmeter grösstenteils unterirdisch realisiert werden soll.

Lebendiges und durchgrüntes Areal

Das Areal soll offen und lebendig gestaltet werden. Im Innern entstehen abwechslungsreiche öffentliche Aussenräume wie der «Kleinmatt-Hof» und die «Feuerwehrpassage», die von den Erdgeschossen aus belebt werden. Die Kleinmatt- und die Eschenstrasse können in diesem Gebiet aufgehoben und in attraktive Freiräume transformiert werden. Die breite Freigleispromenade soll zu einem begrünten Weg mit Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und weiteren Nutzungsmöglichkeiten werden – und gleichzeitig eine wichtige Veloroute bleiben.

Das Areal ist innerstädtisch zentral gelegen und gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die bestehende Tiefgarage im Neubad mit 30 Parkplätzen soll weitergenutzt werden. Zusätzliche Durchfahrten sind für den motorisierten Individualverkehr zugunsten einer qualitätsvollen, zusammenhängenden Freiraumgestaltung nicht vorgesehen. Das Freigleis soll die Hauptachse für den Fuss- und Veloverkehr bilden.

Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse des Dialogverfahrens bilden die Grundlage für die weitere Planung und der Stadtrat wird die verschiedenen Empfehlungen des Zielbilds in den kommenden Monaten vertiefen. Ein Bericht und Antrag an den Grossen Stadtrat ist auf Ende 2026 vorgesehen. Darin werden die Ergebnisse politisch eingeordnet und die nächsten Schritte konkretisiert. Mit den privaten Grundeigentumsbesitzenden steht die Stadt Luzern im Austausch. Für die einzelnen Baufelder bestehen individuelle Zeitpläne und Entwicklungsprozesse. Das konkrete Vorgehen für jeden Baubereich wird mit den verschiedenen Anspruchsgruppen und künftigen Baurechtsnehmenden abgeglichen und im Bericht und Antrag detailliert erläutert.

Weitere Informationen (inkl. Schlussbericht): [Stadt Luzern - Gebietsentwicklung Kleinmatt-/Bireggstrasse](#)