

**Interpellation Frey:
Gestaltungsplan "Schlund Ost" – Waldstätterpark mit Verspätung**

Eingang: 12. August 2009

Zuständiges Departement: Baudepartement

Beantwortung

- 1. Während dem Abstimmungskampf zum Fahrtenmodell Schlund 2005 äusserte der Gemeinderat das Versprechen, keine verkehrintensiven Bauten mehr zu fördern. Wie beurteilt der Gemeinderat die aus diesem Projekt resultierende zusätzliche Verkehrsbelastung?**

Der Abholmarkt Top CC induziert ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen als ein Fachmarkt. Es wird von 200'000 Fahrten pro Jahr oder einem **Durchschnittlichen** Täglichen Verkehr (DTV) von 550 Fahrten ausgegangen. Dies entspricht ca. 11 Fahrten pro 100 m² Nutzfläche. Ein Abholmarkt hat Kunden aus der Gastronomie und dem Detailhandel. Für die Verkehrsqualität von Bedeutung ist, dass die Spitzenstunde des Kundenverkehrs am Morgen oder frühen Nachmittag und nicht in der Abendspitzenstunde von 17.00 bis 18.00 Uhr ist.

- 2. Aufgrund welcher Annahmen, Modelle, Berechnungen oder Zahlen beurteilt der Gemeinderat die verkehrstechnischen Auswirkungen eines solchen Projektes?**

Die Verkehrsberechnungen, die Grundlage für den Richtplan ESP Eichhof-Schlund-Bahnhof Horw waren, stammen aus den Jahren 2001 bis 2003 und sind heute veraltet. Die Gemeinde Kriens verlangte gemeinsam mit der Gemeinde Horw, dass im Rahmen der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung Luzern Süd ein Update der Verkehrsberechnungen durchgeführt wird. Leider wurde die Verkehrsfrage nur qualitativ behandelt, da detaillierte Neuberechnungen den Budgetrahmen gesprengt hätten. Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern unternimmt nun einen neuen Anlauf. Am 10. März 2010 findet die Startsituation für ein Verkehrskonzept ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw (Luzern Süd) statt. Die geplanten sehr umfangreichen Arbeiten sollten bis September 2010 abgeschlossen sein. Die Ergebnisse dienen dann als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Entwicklungen im ESP-Gebiet Luzern Süd.

- 3. Wo sieht der Gemeinderat die Grenze des Verkehrszuwachses erreicht und wie will der Gemeinderat die Einhaltung dieser Grenze durchsetzen?**

Der Gemeinderat ist besorgt, dass sich die verbleibenden 260'000 m² unüberbaute Flächen auf Gemeindegebiet von Kriens im ESP-Raum entwickeln können und die Verkehrskapazitäten nicht von wenigen Nutzern konsumiert werden. Bei der Beurteilung von Planungen sind Lösungen gesucht, die ausreichend flexibel sind, um auch künftige, heute nicht absehbare Entwicklungen steuern zu können. Bei anderen ESP-Planungen hat sich die Verkehrserzeugung von bis zu 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutz-

fläche als unproblematisch herausgestellt. Wird von diesem Wert abgewichen, so ist im Rahmen von Sondernutzungszonen die Lösung zu suchen. Der Gemeinderat will, dass mit der Ortsplanungsrevision 2009/2012 entsprechende Bestimmungen für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in das Bau- und Zonenreglement einfließen.

4. ***Besteht die Absicht, dass die neu erstellte Verkaufsfläche Zugang zum bestehenden Parkhaus des Pilatusmarktes erhält? Dadurch würde ein funktionaler Zusammenhang dieser zwei Einkaufszentren entstehen, was die Pflicht für die Erstellung eines Bebauungsplanes nach sich zieht. Warum liegt trotzdem nur ein Gestaltungsplan auf?***

Die Frage des funktionalen Zusammenhangs wurde bereits beim ersten Gestaltungsplan Schlund Ost, der vom Gemeinderat abgelehnt wurde, genau erörtert. Der Top CC hat nur bei der gemeinsamen Zufahrt einen funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum Pilatusmarkt. Das Parkhaus hat eine separate Einfahrt und es besteht keine funktionale Verbindung der Parkhäuser (auch nicht für eine Doppelnutzung). Zudem besteht beim neuen Gestaltungsplan keine gemeinsame Organisation mehr bei der Bauherrschaft und der Grundeigentümerin. Der Rechtsdienst des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) kam deshalb zum Schluss, dass der Gestaltungsplan Schlund Ost nicht dem Bebauungsplanreglement Pilatusmarkt unterstellt werden kann. Der Abholmarkt wird deshalb auch nicht unter das Fahrtenkontingent des Pilatusmarktes gestellt. Die Dienststelle vif hat für den Gestaltungsplan Schlund Ost ein Fahrtenkontingent von 200'000 Fahrten bewilligt, die separat bei den Ein- und Ausfahrten zu erfassen sind.

5. ***Im Baugesuch weist die Bauherrschaft darauf hin, dass die erstellte Verkaufsfläche aus wirtschaftlichen Gründen auch mit wenig Aufwand ein Kundenzugang vom heutigen Pilatusmarktparkhaus in das neue Gebäude realisierbar ist, was einer Expansion des Pilatusmarktes gleich käme. Ist das Projekt nach einem solchen Nutzer-/Mieterwechsel noch BZR-kompatibel?***

Der Gesuchstellerin (Publica Pensionskasse des Bundes) geht es um den Investitionsschutz. Die Nutzung muss genug flexibel sein, dass sie eine neue Mieterin suchen kann, wenn der Top CC den Mietvertrag nach dessen Ablauf nicht mehr verlängern würde. Die Publica bezeichnet das Projekt deshalb als Abhol- / Fachmarkt und will mit dem vorliegenden Gesuch die Nutzung als Fachmarkt bewilligen lassen. Die flankierende Massnahme der Bewilligungsbehörden ist, dass mit dem Fahrtenkontingent von 200'000 Fahrten auch zukünftig keine verkehrsintensiven Fachmärkte in das Gebäude einziehen können. Sollte später einmal vorgesehen sein, funktionale Zusammenhänge zwischen dem Gebäude Schlund Ost und dem Parkhaus Pilatusmarkt zu realisieren, so müsste wahrscheinlich der Bebauungsplan Pilatusmarkt geändert werden.

6. ***Das Krienser Stimmvolk hat 1996 zusammen mit der Region Luzern die Redimensionierung des Grossprojekts "Waldstätterpark" an der Urne erwirkt. Wie beurteilt der Gemeinderat den Vorwurf, dass das Megaprojekt Waldstätterpark nun auf Raten nachträglich realisiert wird und dem Volkswillen widerspricht?***

Das Grundstück Nr. 5'722 GB Kriens ist rechtsgültig eingezont. Das Projekt Abholmarkt Grossverbraucher Top CC hat keinen funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum Pilatusmarkt. Der Gemeinderat ist deshalb nicht der Meinung, dass das ursprüngliche Projekt Waldstätterpark in Raten realisiert wird.

7. **Wie beurteilt der Gemeinderat die längerfristigen Auswirkungen dieses Bauprojekts auf den Entwicklungsschwerpunkt Schlund (ESP) und auf weitere, weniger verkehrsintensive, gewerbliche Bauprojekte?**

Beim Projekt Top CC handelt es sich nicht um ein verkehrsintensives Vorhaben, das die Entwicklung des Gebietes gefährdet. Der Gemeinderat will mit der Ortsplanungsrevision 2009/2012 einen Artikel in das Bau- und Zonenreglement aufnehmen, der die Abstimmung von Siedlung und Verkehr regelt. Mit grundeigentümergebundenen Bestimmungen soll sichergestellt werden, dass sich alle Areale im ESP-Gebiet Luzern Süd entwickeln können.

8. **Wie hoch schätzt der Gemeinderat den Steuerertrag ein, welcher ein solcher Fachmarkt generiert? Wie viel Steuern generieren die bereits bestehenden Fachmärkte / Einkaufszentren in Kriens?**

Der Gemeinderat geht davon aus, dass Top CC den Gewinn der Filiale Kriens in unserer Gemeinde versteuern wird. Gewinnabschätzungen sind heute nicht möglich. Es liegt keine Statistik über die Steuererträge der in Kriens ansässigen Detailhandelsgeschäfte vor. Ab 2012 wird der Anteil der Staats- und Gemeindesteuer einer juristischen Person noch ca. 5.5% des Jahresgewinns betragen und deshalb nicht mehr besonders relevant sein.

Kriens, 24. Februar 2010