
15. März 2006

Nr. 112/2006

Planungsbericht

Zentrumsentwicklung Kriens



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Zusammenfassung

Ein attraktives und lebendiges Zentrum ist wesentlicher Bestandteil der Lebensqualität einer Gemeinde. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund die aktive Gestaltung des Zentrums Kriens in seine Legislaturziele aufgenommen und will damit die konkrete Umsetzung der in der letzten Legislatur abgeschlossenen Planungsarbeit im Zusammenhang mit dem Richtplan Zentrum initiieren.

Die Gemeinde Kriens ist die grösste Liegenschaftseigentümerin im Planungssperimeter Zentrum. Deren Absichten und Konzepte haben damit auch auf zahlreiche weitere Projekte von privaten Grundeigentümern massgebliche Auswirkungen.

Das Baudepartement hat verschiedene Möglichkeiten zur Zentrumsentwicklung im Rahmen umfangreicher Abklärungen geprüft. Die Resultate dieser Abklärungen sind in diesem Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens enthalten. Dieser soll Beurteilungskriterien liefern für die politische Machbarkeit.

Im Rahmen eines Nachdiplomstudienganges an der Hochschule für Wirtschaft und Verwaltung Zürich HWZ, haben sich vier Studenten in einer Semesterarbeit mit der Thematik der Krienser Zentrumsentwicklung auseinandergesetzt. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dieser Arbeit sind nach einer politischen Beurteilung des Gemeinderates in den vorliegenden Planungsbericht eingeflossen.

Dabei wird ersichtlich, dass zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Ortszentrums verschiedene Massnahmen notwendig sind. Die einzelnen Teilprojekte können zwar zeitlich gestaffelt realisiert, müssen für die Beurteilung aber als logische Einheit betrachtet werden, da die verschiedenen Teilprojekte in einer engen gegenseitigen Abhängigkeit stehen.

Der Planungsbericht Zentrumsentwicklung kommt zu folgenden Erkenntnissen mit einer entsprechenden zeitlichen Staffelung. Diese ergibt sich nach einem «Domino-Prinzip» aus logistischen bzw. finanzpolitischen Gründen:

- 1. Der Werkhof und die Wasserversorgung werden in die gemeindeeigene Gewerbeliegenschaft an die Rainacherstrasse ins Obernau verlegt.**
- 2. Die freiwerdenden Gebäudebereiche auf dem Schappe-Areal werden zu einem Begegnungsort für Jugend und Kultur ausgebaut.**

3. **Das Teiggi-Areal wird verkauft. Die städtebauliche Qualität der künftigen Bebauung wird mittels Wettbewerbsverfahren sichergestellt.**

4. **Auf dem Areal des ehemaligen Hotel Pilatus ist eine Ueberbauung zu konzipieren, die Raum schafft für unterschiedlichste Nutzungen. Neben der zentralen Krienser Gemeindeverwaltung sollen auch private Nutzungen (Büro, Dienstleistungsbereich, Detailhandel, Wohnen) möglich sein. Ein Gemeindesaal wird als Ersatz für den heutigen Pilatussaal im Verwaltungszentrum realisiert.**

5. **Das Gemeindehaus-Areal wird für zentrumsnahen Wohnungsbau freigegeben.**

Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass die Finanzierung der Zentrumsentwicklung mit Bruttoinvestitionen in der Höhe von Fr. 15'700'000.- realisierbar ist, und dank einer etap-pierten Umsetzung sowie der vorgesehenen Desinvestitionen finanzpolitisch verkraftbar ist.

Die Gemeinderat hofft, dass mit einer zügigen Planung und Umsetzung ihrer eigenen Pro-jekte Impulse für private Liegenschaftseigentümer und Investoren im Zentrum gesetzt wer-den. Dabei bietet der Blick auf das Gesamtprojekt eine grosse Chance, die Zielsetzung einer höchstmöglichen städtebaulichen Qualität zu erreichen.

2. Ausgangslage

2.1 Die Gemeinde Kriens im Liegenschaftsmarkt

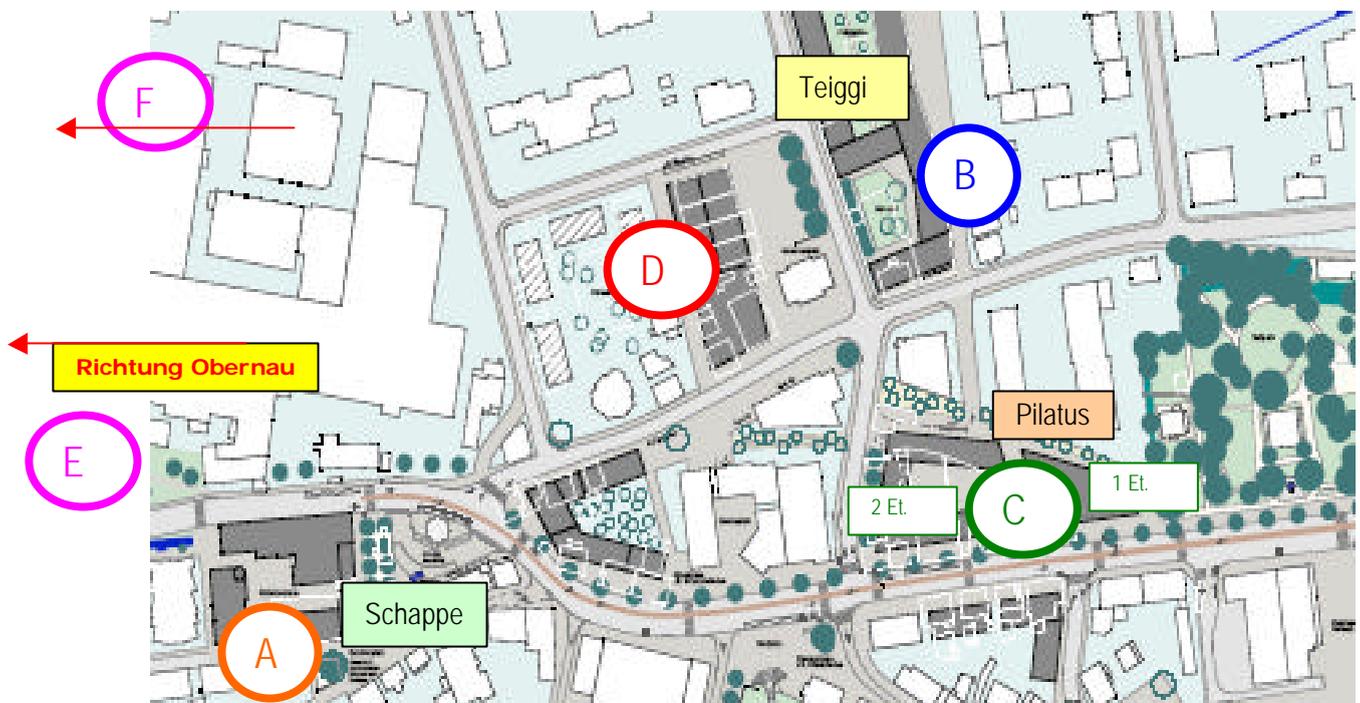
Die Gemeinde Kriens ist Eigentümerin von rund 100 Liegenschaften mit einem Gebäude- neuwert von ca. 260 Mio. CHF. Verschiedene Objekte vermietet die Gemeinde an Dritte, annähernd 40 Liegenschaften werden selbst bewirtschaftet. Diese werden namentlich für Dienstleistungen, Schulanlagen sowie Alters- und Pflegeheime genutzt. Ein wesentlicher Anteil davon entfällt auf Büroflächen für die Verwaltung. Der notwendige Raumbedarf kann jedoch nicht in den eigenen Liegenschaften abgedeckt werden, weshalb die Gemeinde seit Jahren Fremdfächen einmietet. Eine Konsequenz daraus ist, dass die Gemeindeverwaltung auf vier Standorte verteilt ist.

Die Zentrumsliegenschaften in Gemeindebesitz sind an prominenter Lage angesiedelt:

A	Schappe	C	Pilatus
B	Teiggi	D	Gemeindehaus

Zwei weitere Gemeindeliegenschaften sind nicht so zentrumsnah gelegen, haben aber dennoch einen wichtigen Einfluss auf die weiteren Überlegungen in der Zentrumsgestaltung:

E	Obernau
F	Hobacher (ehem. Kranken- und Siechenhaus)



2.2 Liegenschaftspolitik

Bis vor kurzem war in Bezug auf die Zentrumsliegenschaften keine klar definierte Immobilienstrategie erkennbar. Grund war - neben einem fehlenden Gesamtkonzept - der dringend notwendige Investitionsnachholbedarf im Bereich der Schul- und Sportanlagen sowie in der Altersvorsorge.

Der Gemeinderat hat in den vergangenen Jahren verschiedentlich zum Ausdruck gebracht, dass Liegenschaften ohne konkrete Nutzungsabsichten und welche nicht für eigene Bedürfnisse beansprucht werden, zu desinvestieren und für den Markt freizugeben sind. Verschiedene Verkäufe – hauptsächlich ausserhalb des Siedlungsgebietes – wurden in den vergangenen Jahren getätigt. Der Gemeinderat hat den Einwohnerrat in verschiedenen Botchaften über diese Veräusserungen orientiert.

Über die Grundstücke im Zentrum sollte erst Beschluss gefasst werden, wenn konkrete Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes, beziehungsweise des Richtplanes vorliegen. Der Gemeinderat hat aber verschiedentlich dokumentiert, dass mit dem Erlös dieser Liegenschaftsverkäufe die dringend notwendige städtebauliche Aufwertung, beziehungsweise die Zentrumsentwicklung mitzufinanzieren ist. Der Einwohnerrat hat sich im Grundsatzpapier vom 19. Dezember 2002 analog geäussert.

2.3 Zentrumsimpulse

In den vergangenen Jahren wurden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen damit eine städtebauliche Entwicklung ausgelöst und ein attraktives, lebenswertes Ortszentrum geschaffen werden kann.

Nachfolgend der Ortsplanungsrevision initiierte der Gemeinderat einen mehrstufigen städtebaulichen Wettbewerb mit interdisziplinär zusammengestellten Planungsteams.

Wie bekannt obsiegt die Zürcher Pool-Architekten mit dem Projekt "Streetlife".

Auf der Grundlage des Siegerprojektes wurde in der Folge der Richtplan erarbeitet und diesen durch den Einwohnerrat am 31. August 2004 mit grosser Zustimmung verabschiedet.

Das Zentrum Kriens hat Impulse und eine städtebauliche Aufwertung dringend nötig. Der Büroflächenmarkt ist gesättigt, Neuansiedlungen im Detailhandel sind schwierig, Kaufkraft wandert ab. Mit der jetzt geplanten Umsetzung des Richtplanes soll das Ortszentrum aufgewertet und neue zentrumsbildende Nutzungen ermöglicht werden. Die



Notwendigkeit dieser Massnahmen bestätigt eine kürzlich erfolgte, breit angelegte Bevölkerungsumfrage des Ortsmarketing-Vereins "Lust auf Kriens".

2.4. Teilprojekte

Der Richtplan setzt für die weitere Entwicklung im Ortszentrum entscheidende Akzente. Für den Gemeinderat war dies Voraussetzung und Startsignal zugleich, die verschiedenen Liegenschaften zu analysieren, Bedürfnisse abzuklären sowie Standorts- und Investitionsfragen zu diskutieren.

Dabei sind verschiedene, teilweise vernetzte Aufgabenstellungen zu untersuchen und Lösungen zu prüfen:

- **Werkhof und Feuerwehr**
Werkhof und Feuerwehr sind zur Zeit im Schappe-Areal - an zentralster Lage und einem der wertvollsten Grundstück der Gemeinde - domiziliert. Diese Zentrumslage ist für ein einwandfreies Funktionieren der Betriebe jedoch nicht zwingend erforderlich.
- **Nutzung Teiggi-Areal**
In der «Teiggi» sind heute neben dem Jugendhaus verschiedene weitere Nutzungen, insbesondere von Kulturschaffenden und von KMU's eingemietet. Die ehemalige Teigwarenfabrik ist weitgehend von Wohnbauten umgeben und weist einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Gemäss Richtplan sind verschiedene Bauteile als Zeugen der Krienser Industriegeschichte zu erhalten.
- **Zentrale Gemeindeverwaltung**
Die Gemeindeverwaltung ist heute an vier verschiedenen Standorten untergebracht. Dies ist insbesondere auch für die «Kunden» der Verwaltung nicht ideal. Aus diesem Grund werden seit einiger Zeit Überlegungen angestellt, an welchem Standort eine zentrale Gemeindeverwaltung realisiert werden könnte. Gemäss Richtplan steht der Standort Gemeindehaus-Areal im Vordergrund, der Standort Pilatus-Areal ist optional möglich.
- **Gemeindesaal**
Der Gemeindesaal als Veranstaltungsort für gesellschaftliche, kulturelle und politische Anlässe befindet sich heute im ehemaligen Hotel Pilatus. Der Saal erfüllt zwar seinen Zweck, weist aber aufgrund der in die Jahre gekommenen Bausubstanz Renovationsbedarf auf. Ein neuer Gemeindesaal ist zusammen mit dem zukünftigen Verwaltungszentrum zu planen.
- **Zentrumsnaher Wohnungsbau**
Zur Zeit werden verschiedene Wohnbau-Projekte im Ortszentrum von Kriens geplant. Diese Bautätigkeit ist Folge der gestiegenen Nachfrage nach Wohnflächen im Ortszentrum. Dabei sind Mietwohnungen wie Wohneigentum gesucht. Insbesondere ist auch die Nachfrage nach Alterswohnungen oder altersgerechtem Wohnraum im Zentrum gross. Aufgrund der demographischen Entwicklung muss angenommen werden, dass diese Nachfrage noch zunehmen wird.
- **Gemeindehaus-Areal**
Dem Areal des Gemeindehauses kommt eine zentrale Bedeutung zu. Westseitig ist durch eine private Bauherrschaft eine grosse Wohnüberbauung geplant, ostseitig schliesst das verschieden nutzbare Teiggi-Areal an. Damit bietet sich die Gelegenheit, mit einer koordinierten Planung im Abschnitt zwischen der Waldheim- und der Degenstrasse ein städtebaulich attraktives Wohngebiet zu realisieren.

3. Konzept Zentrumsentwicklung

3.1. Strategie und Grundsatzentscheide

Die Zentrumsliegenschaften der Gemeinde Kriens sind seit Jahren ungenügend genutzt und teilweise in einem baulich desolaten Zustand. Mit dem genehmigten Richtplan sind die Voraussetzungen für eine Stärkung und Entwicklung des Ortszentrums geschaffen.

Die Ziele der Zentrumsplanung sind ehrgeizig und anspruchsvoll. Damit sie umgesetzt werden können hat der Gemeinderat die Komponenten

- Umnutzung vorhandener Räumlichkeiten
- Verlegung in eigene Liegenschaften
- Verkauf nicht benötigter Liegenschaften

als entscheidende Voraussetzung für die Realisierbarkeit der Zentrumsprojekte definiert.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Zentrumsgestaltung zwar ein gesamtheitliches Projekt, aber in Etappen realisierbar sein muss. Die inhaltliche, politische und finanzielle Tragfähigkeit aber muss auf das Projekt in seiner Gesamtheit ausgerichtet sein. Diese Gesamtheit ist auch ein wesentliches Element mit Blick auf die Impulse, welche die Gemeinde Kriens für die Zentrumsentwicklung insgesamt setzen will. Gerade mit der Stärkung des Zentrums sollen neue Perspektiven ermöglicht werden. Die Umfrage im Zusammenhang mit dem Ortsmarketing-Konzept des Vereins «Lust auf Kriens» hat diesbezüglich verschiedene Ansätze gezeigt.

Vor dem Hintergrund der erwähnten Richtplanung „Zentrum Kriens“ hat der Gemeinderat an seiner Klausurtagung im März 2005 folgende **Grundsatzentscheide** gefällt:

- Das Verwaltungsgebäude wird mit zusätzlichen privaten Nutzungen auf der Pilatus-Liegenschaft realisiert
- Der Gemeindesaal ist in diesen Baukomplex zu integrieren
- Die Standortvarianten für Feuerwehr und Werkhof sind im Detail zu untersuchen. Dabei soll auch eine Variante in den Hallen auf dem VA-Tech-Areal ernsthaft geprüft werden
- Das heutige Gemeindehaus-Areal ist für den Bau von Wohnungen vorzusehen.

Der Gemeinderat will damit im Ortszentrum klare Impulse setzen und das Ortszentrum Kriens mit seiner eigenen Identität markant stärken. Gesellschaftliche, politische und wirtschaftliche Aspekte wurden bei dieser Wertung mitberücksichtigt.

Insbesondere zog der Gemeinderat dabei die aktuelle Gesamtsituation auf dem Liegenschaftsmarkt in Betracht. Sie war ausschlaggebend für die Standortwahl der Gemeindeverwaltung.

Mit der Eigennutzung beträchtlicher Büroflächen im Teilprojekt Pilatus will der Gemeinderat die Wirtschaftlichkeit in einem ohnehin schon gesättigten Markt erhöhen, gleichzeitig aber auch der Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum nachkommen.

Erste sanfte Massnahmen in der Umsetzung des Richtplanes wurden zwischenzeitlich bereits realisiert – etwa bei der Gestaltung des Strassenbereichs auf der Höhe des Bellparks oder der Fussgängerverbindung Busschleife zur Liegenschaft Pilatus via Krienbachkanal und Gleisanlage.

3.2 Werkhof im Gewerbegebiet Rainacher Obernau



Der Werkhof der Gemeinde Kriens wird aus dem heutigen Schappe-Areal in eine gemeindeeigene Liegenschaft in das Gewerbegebiet Rainacher, Obernau umgesiedelt. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1999 von der Gemeinde Kriens vorausschauend erworben. Damit der ehemalige Werkhof einer Bauunternehmung für Gemeindezwecke effizient und wirtschaftlich genutzt werden kann, sind verschiedene bauliche Anpassungen vorzunehmen. Ebenfalls in den Werkplatz integriert werden die Lager- und Raumbedürfnisse der Wasserversorgung.

Die Verlegung des Werkhofes an die Peripherie der Gemeinde erfordert ein Überprüfen der Arbeitsabläufe bzw. der Organisation bei den Werkhofdiensten. Ein Betriebskonzept wird mit der Botschaft für den erforderlichen Baukredit erarbeitet.

Die Feuerwehr verbleibt – entgegen einer ursprünglichen Planung – vorerst am bisherigen Standort. Im Rahmen umfangreicher Abklärungen wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Alternativstandort in den Hallen der Firma VA-Tech geprüft. Die Umnutzung einer Produktionshalle der VA-Tech für Feuerwehr sowie Werkhof/Wasserversorgung hatte sich als optimale, aber sehr kostenintensive Variante erwiesen. Sie liess sich letztlich aber nicht realisieren, weil sich die VA-Tech als Grundeigentümerin im Verlaufe der Verhandlungen entschloss, von entsprechenden Verkaufsabsichten abzusehen und wesentliche Teile der angebotenen Hallen weiterhin selber zu nutzen.

3.3 Jugend- und Kulturzentrum im Schappe-Areal



Der Umzug des Werkhofes schafft im Schappe-Areal Freiraum. Dieser soll für die Realisierung eines Jugend- und Kulturzentrums genutzt werden, wie das auch im Richtplan Zentrum vorgesehen ist. Mit dieser Umnutzung soll ein kultureller, gesellschaftlicher und sozialer Treffpunkt für die ganze Gemeinde entstehen. Die bestehenden Bauten können im Rahmen der vorgesehenen neuen Nutzung weitgehend erhalten bleiben. Dies ist deshalb wichtig, weil es sich um charakteristische Zeugen der Krienser Industriegeschichte handelt. Dazu bietet die zentrale

Lage geradezu perfekte Rahmenbedingungen, um im gesellschaftlichen und sozialen Leben der Gemeinde wertvolle Impulse setzen zu können.



Die Realisierung des Jugend- und Kulturzentrums erfolgt in Etappen. In einer ersten Phase werden die heutigen Werkhofbereiche instandgestellt, sanft renoviert und zum Jugend- und Kulturzentrum umgenutzt.

Längerfristig (allenfalls auch im Zusammenhang mit einem definitiven Standortentscheid der Feuerwehr) werden auch die restlichen Arealbereiche - gemäss Richtplan - in das Konzept des Jugend- und Kulturzentrums integriert.

Mit den Planungsarbeiten wird auch zu prüfen sein, inwiefern Ersatz für den Gemeindegarten sowie jugendgerechte Bühnenformen (als Ersatz für das Scala) zu realisieren sind.

Für wesentliche Teile der heutigen Atelier- und Freizeitnutzungen auf dem Teiggi-Areal können darüber hinaus im ehemaligen Kranken- und Siechenhaus Hobacher Ersatzräume angeboten werden.

3.4 Wohnungsbau auf dem Teiggi-Areal

Das freiwerdende Teiggi-Areal ist im Rahmen einer Gesamtüberbauung gemäss Richtplan freizugeben. Dabei tritt die Gemeinde nicht als Bauherrin auf, sondern verkauft aufgrund einem entsprechenden Projekt, welches den Qualitätsanforderungen der Zentrumsentwicklung entspricht, die «Teiggi»-Liegenschaft.

Die Nachfrage nach Immobilien an dieser attraktiven Lage im Zentrum (mit einem genehmigten Richtplan und mit definierten Baukörpern) ist äusserst gross. Für eine Bebauung soll der Planungssperimeter über die Parzellen der Liegenschaften Teiggi, Gemeindehaus und der LUPK erweitert werden. Damit könnte eine zusammenhängende Überbauung zwischen der Degenstrasse und der Waldheimstrasse realisiert werden, welche städtebaulich wirkungsvolle Akzente setzen könnte.

Neben Argumenten des Städtebaus und des Bedarfsnachweises sprechen auch finanzpolitische Gründe für diesen Weg. Die Desinvestition schafft finanziellen Spielraum für andere Teilprojekte der Zentrumsgestaltung und stellt aufgrund der Ertragsperspektiven einen wesentlichen Faktor dar, damit das Projekt in der Gesamtheit finanziell tragbar und verantwortbar bleibt.



3.5 Gemeindezentrum mit Verwaltung und Saal auf der Liegenschaft Pilatus



Der Richtplan Zentrum sieht auf der Liegenschaft Pilatus an zentralster Lage Dienstleistungsbauten mit Wohnanteil vor. Optional wurde aber auch der Standort für die Verwaltung diskutiert.

Der Gemeinderat schlägt nun im Rahmen seines Gesamtkonzeptes vor, eine Überbauung mit mehrfachem Nutzen - Gemeindeverwaltung, Ladenflächen, private Büroflächen, Wohnen - zu realisieren. Im Weiteren soll auch der heutige Gemeindesaal in dieses Teilprojekt integriert werden.

Folgende Argumente führten zu diesem Entscheid:

- An der stark befahrenen Luzernerstrasse ist die Wohnqualität eingeschränkt und ertragsmindernd. Für ein eigenes Verwaltungsgebäude ist hingegen die zentrale Lage von grossem Vorteil.
- Der Markt an Büroflächen ist allgemein stark gesättigt. Bringt die Gemeinde weitere Büroflächen auf den freien Markt, schränkt dies die Chancen für eine wirtschaftlich tragbare Ueberbauung ein und verringert die nötige Wertschöpfung.
- Ein Verwaltungsstandort Pilatus ermöglicht auf dem Areal Teiggi/Gemeindehaus einen grossen zusammenhängenden Planungssperimeter mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten unter städtebaulichen Aspekten.
- Ein weiterer Vorteil für den Standort Pilatus-Areal ist die mögliche etappenweise Realisierung eines Verwaltungsgebäudes. Sie würde einen schrittweisen Umzug der Verwaltung ohne kostenintensiven Provisorien ermöglichen.

Der Gestaltung von Aussenplätzen und Umgebung soll grosses Gewicht beigemessen werden, damit ein attraktives, lebenswertes Zentrum entsteht. Damit soll dem Zentrumsprojekt "Streetlife" - mit der "Flanierzone" als Kernstück - weiterhin Rechnung getragen werden.

3.6 Zentrumsnahes Wohnen auf der Liegenschaft Gemeindehaus



Der Richtplan* sieht auf dem Gemeindehaus-Areal den Bau der Gemeindeverwaltung vor. Im Abschnitt 3.5 hat der Gemeinderat begründet, weshalb die Verwaltung auf dem Pilatus-Areal anzusiedeln ist.

Auf dem heutigen Gemeindehaus-Areal sollen neue Wohnbauten entstehen. Dies macht Sinn, da damit die heute bereits bestehenden Wohngebiete ergänzt werden können. Zudem liegen von Grundstücksnachbarn (LUPK) bereits Wohnbau-Projektabsichten vor. Eine planerische Zusammenfassung mit dem Einbezug des Teiggi-Areals bringt ökonomische und gestalterische Vorteile und eröffnet die Chance zur Realisierung eines Gesamtkonzeptes, welches mit Wohnbauten für die Zentrumsgestaltung deutliche Zeichen setzen kann.

Der Gemeinderat strebt ein koordiniertes oder gemeinsames Wettbewerbsverfahren an, damit an dieser erstklassigen Wohnlage im Herzen des Zentrums attraktive Wohnbauten realisiert werden können. Diese können zur Miete wie auch teilweise zum Verkauf vorgesehen werden. Ebenfalls ist der Bau von altersgerechten Wohnungen in die Planung einzubeziehen. Eine Konzeptentscheidung hat zu gegebenem Zeitpunkt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation zu erfolgen.

Zu diesem Zweck soll das Areal Gemeindehaus verkauft werden. Aufgrund der attraktiven Lage ist mit einer hohen Wertschöpfung zu rechnen.

Das heutige Gemeindehaus hingegen verbleibt im Besitz der Gemeinde Kriens. Ideen für eine angemessene alternative Nutzung des kulturhistorisch wertvollen Gebäudes sind bereits vorhanden.

*Richtplan: Gemäss §14 PBG ist für geringfügige Änderungen des kommunalen Richtplanes der Gemeinderat zuständig. Eine Genehmigung des Regierungsrates ist nicht erforderlich.

4. Weiteres Vorgehen / Verfahren

Gemäss Richtplan Zentrum hat der Gemeinderat bei der Realisierung von Projekten im Ortszentrum den Auftrag, städtebaulich höchstmögliche Qualität über wettbewerbsähnliche Verfahren sicherzustellen.

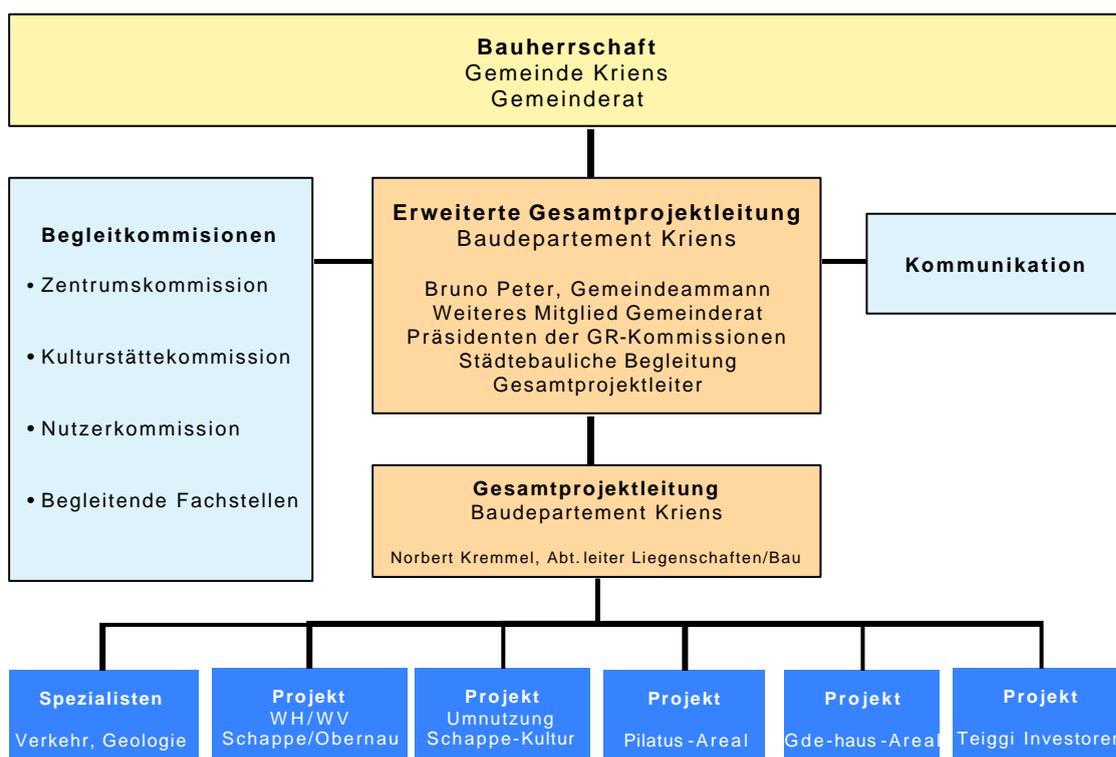
Sämtliche Teiletappen der durch die Gemeinde zu realisierenden Projekte werden zu gegebenem Zeitpunkt dem Einwohnerrat zur Beratung und Genehmigung unterbreitet.

Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb als ersten Schritt die Botschaft für die Verlegung der Werkdienste zu erarbeiten. Parallel dazu wird auf der Liegenschaft Pilatus ein mehrstufiges Wettbewerbsverfahren eingeleitet. Auf dieser Grundlage werden die weiteren Schritte - Projektrealisierung, mögliche Teilverkäufe, allfällige Volksabstimmung - in die Wege geleitet.

Auf den Arealen Schappe-Ost, Teiggi und Gemeindehaus soll zu gegebenem Zeitpunkt ebenfalls mit wettbewerbsähnlichen Verfahren eine hohe Bau- und Freiraumqualität sichergestellt werden.

5. Organisation

Für die Umsetzung der Projekte ist die seit Jahren bewährte Organisation vorgesehen (zuletzt bei den Schulanlagen Grossfeld, der Krauerhalle, sowie beim Neubau des Pflegeheims Zunacher). Das Gesamtprojekt soll unter der Leitung des Baudepartementes durch Planungsspezialisten vorangetrieben werden. Die Begleitung durch Kommissionen (Zentrumskommission, Kulturstättekommission, Nutzergruppen) bildet dabei einen wichtigen Rückhalt.



6. Finanzierung und Finanzplanung

Das gemeinderätliche Legislaturprogramm 2004 – 2008 sowie der Finanzplan 2007 – 2012 bilden die Grundlagen der Krienser Finanzpolitik. Auf dieser Grundlage prüft der Gemeinderat alle Investitionsvorhaben umsichtig nach folgenden Kriterien:

- Realisierung Grossprojekte mit Blick auf die Gesamtsituation der Gemeinde
- Investitionen müssen nachhaltig und bedürfnisorientiert sein
- Optimierung des Finanzhaushaltes

Die im Rahmen der Zentrumsentwicklung vorgeschlagenen Bauprojekte beeinflussen den finanziellen Spielraum der Gemeinde. Insgesamt wird ein Investitionsvolumen von ca. 15.7 Mio. Franken erforderlich sein.

Der vorliegende Planungsbericht stützt sich auf nachstehende Finanzierungsplanung ab. Insgesamt ist der Gemeinderat überzeugt, dass das Projekt "Zentrumsentwicklung" unter Berücksichtigung der finanzpolitischen Aussichten tragbar und dessen Finanzierung realistisch ist. Nachdem das Gesamtprojekt auf einzelnen Teilprojekten beruht, sind bei markanten Veränderungen des gesellschaftlichen wie finanzpolitischen Umfeldes alternative Szenarien möglich.

6.1 Investitionen/ Finanzierung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt aufgrund von Kostenschätzungen Fr. 15'700'000.- und wird in den Jahren 2006 bis 2013 aktiv. Demgegenüber stehen Devestitionen mit den Liegenschaftsverkäufen Teiggi und Gemeindehaus-Areal in der Höhe von Fr. 6'000'000.-. Daraus ergeben sich Nettoinvestitionskosten für das Projekt "Zentrumsentwicklung" von Fr. 9'700'000.-, welche soweit notwendig fremdfinanziert werden.

Investitionen	Total in TCH	B 2006	P 2007	P 2008	P 2009	P 2010	P 2011	P 2012	P 2013
Planungsbericht Zentrum	400	200	200						
Obernau, Werkhof	1'500	500	1'000						
Pilatus, Verwaltungsgebäude/Saal	9'000	0	200	4'400	4'400				
Schappe, Kultur 1. Etappe, Hobacher	1'000			500	500				
Schappe, Kultur 2. Etappe	3'800					0	500	1'300	2'000
Total Bruttoinvestitionen	15'700	700	1'400	4'900	4'900	0	500	1'300	2'000
Devestitionen									
Teiggi	-3'500			-3'500					
Gemeindehausareal	-2'500						-2'500		
Total Devestition	-6'000								
Total Nettoinvestition	9'700	700	1'400	1'400	4'900	0	-2'000	1'300	2'000

B=Budget / P=Planjahre

6.2 Auswirkungen auf die Finanzlage der Gemeinde

Die Realisierung des Projektes ist aus finanzpolitischer Sicht für die Gemeinde Kriens verkräftbar. Die Auswirkungen halten sich in einem überblickbaren Rahmen.

Steuersatz: Die Umsetzung der Zentrumsplanung dürfte auf die Steuerbelastung keine negativen Auswirkungen haben. Die Liegenschaftenrechnung zeigt insbesondere durch die Investitionen im Finanzvermögen eine stark wertschöpfende Wirkung. Die gemeindeeigenen Zentrumsliegenschaften und das Teiggi-Areal lassen auf ein grosses Potenzial an zusätzlichem Steuersubstrat schliessen.

Kennzahlen: Die Gemeindefinanzen werden in der Periode 2009 bis 2012 stark belastet. Die Kennzahlen liegen folglich über dem Periodendurchschnitt. Eine Entspannung erfolgt ab 2014 nach Bauvollendung auf den beiden Arealen Pilatus und Gemeindehaus.

6.3 Planungskosten

Für die nachfolgenden Planungen und Wettbewerbsverfahren benötigt der Gemeinderat finanzielle Mittel. Ebenfalls sind die bis heute aufgelaufenen Kosten für Altlastenuntersuchungen und Standortsabklärungen zu finanzieren.

Zusammenstellung

Aufgelaufene Kosten per 31.12.2005	Fr. 62'000.-
Wettbewerbsverfahren Pilatusareal, inkl.Nachbearbeitung	Fr. 270'000.-
Vorbereitung für Verlagerung Jugend-/Kulturbereich/Werkhof	Fr. 50'000.-
Kommunikation	Fr. 18'000.-
Total	<u>Fr. 400'000.-</u>

7. Terminplanung

Der approximative Terminplan zeigt die gegenseitigen Abhängigkeiten der verschiedenen Projekte sehr gut auf. Eine gesamtheitliche Betrachtung mit der Realisierung in Etappen erscheint als wirtschaftlichste Lösung.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Strategieentscheid	■								
Planungsbericht ER-Entscheid		■							
Werkhof/Feuerwehr Kultur			■	■	■		■	■	■
Teiggi-Areal					■	■	■	■	
Pilatus-Areal			■	■	■	■	■		
Gemeindehaus-Areal						■	■	■	■

8. Antrag

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass ein attraktives und lebendiges Zentrum wesentlich zur Lebensqualität in unserer Gemeinde beiträgt. Der vorliegende Planungsbericht kommt zum Schluss, dass das Gesamtkonzept - in Etappen realisiert - verkraftbar und finanzpolitisch tragbar ist.

Der Gemeinderat beantragt:

1. Der Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens wird genehmigt.
2. Für die bisher geleisteten Aufwendungen sowie die Durchführung eines mehrstufigen Wettbewerbsverfahren auf der Liegenschaft Pilatus, die Vorbereitung der Umnutzung der Schappe-Gebäulichkeiten in Jugend- und Kulturräume sowie Kommunikationsarbeiten ist ein Kredit in der Höhe von Fr. 400'000.- zu sprechen.

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir bitten Sie diese Anträge zu unterstützen damit die dringend notwendigen Impulse für eine positive Zentrumsentwicklung eingeleitet werden können.

Kriens, 15. März 2006

Gemeinderat Kriens

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Helene Meyer-Jenni

Robert Lang

Die nachstehenden Unterlagen sind auf dem Baudepartement einzusehen:

- Richtplan Zentrum Kriens
- Grundsätze und Rahmenbedingungen für die Weiterbearbeitung des Konzeptes und die Erarbeitung des Zentrums Richtplans und des Strassenprojektes (vom ER am 19.12.2002 genehmigt)
- Semesterarbeit HWZ "Executive Master of Real Estate Management", Zentrumsentwicklung als "Businessplan", inkl. allen Berechnungen

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 112/2006

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 112/2006 des Gemeinderates Kriens vom 15. März 2006

und

gestützt auf § 11 Ziffer 8 und 9, § 12 und § 53 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 sowie auf Antrag der Bau- sowie der Finanz – und Geschäftsprüfungskommission

betreffend

Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens

beschliesst:

1. Der Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens wird genehmigt und der Kredit von Fr. 400 000.– wird erteilt.
2. Zulasten des Investitionsbudget 2006 (Konto 941.00.503.08) wird ein Nachtragskredit von Fr. 200'000.– bewilligt.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum

Kriens, 18. Mai 2006

Einwohnerrat Kriens

Robert Thalmann
Präsident

Robert Lang
Schreiber