
30. August 2006

Nr. 142/2006

Markt- und Standortanalyse / Zentrumsentwicklung Kriens

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

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

Insbesondere zog der Gemeinderat dabei die aktuelle Gesamtsituation auf dem Liegenschaftsmarkt in Betracht. Grundlage bildeten Analysen und immobilienrelevante Erfahrungen vor Ort. Vor diesem Hintergrund änderte der Gemeinderat die ursprüngliche Planung und machte den Vorschlag, eine neue zentrale Gemeindeverwaltung auf dem Pilatus-Areal zu realisieren und damit das heutige Gemeindehaus-Areal für Wohnzwecke vorzusehen.

Mit der Eigennutzung beträchtlicher Büroflächen im Teilprojekt Pilatus will der Gemeinderat die Wirtschaftlichkeit in einem ohnehin schon gesättigten Markt erhöhen. Gleichzeitig ermöglicht es dieser Vorschlag, der Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum nachzukommen.

Der Einwohnerrat hat am 18. Mai 2006 in diesem Zusammenhang beschlossen, zu den oben genannten Lösungsvorschlägen eine neutrale Marktanalyse erarbeiten zu lassen.

Der Gemeinderat hat in der Folge die Firma Wüest und Partner AG, Zürich, beauftragt, zum Thema "Zentrumsentwicklung" (mit dem Fokus auf Nutzung und Nutzungsformen für Gemeindehaus-Areal und Pilatus-Areal) eine Marktanalyse zu erstellen.

Diese Analyse liegt jetzt vor. Sie bestätigt im Wesentlichen die Aussagen und Argumente im Planungsbericht vom 18. Mai 2006.

Dabei darf Folgendes festgehalten werden:

- Das "Pilatus-Areal" eignet sich auf Grund der «prominenten» Lage für kommerzielle Nutzungen wie Büros, Verkauf und Gastronomie. Die Passantenlage wird sich mit der geplanten Aufwertung des Strassenraums Luzernerstrasse noch verbessern. Die zentrumsnahe Lage an der Luzernerstrasse bringt auch aber erhebliche Lärmimmissionen mit sich, womit sich das Areal nur beschränkt für Wohnnutzungen eignet.
- Das "Gemeindehaus-Areal" liegt deutlich vom kommerziellen Zentrum zurückversetzt an weniger optimaler Passantenlage und eignet sich daher nur beschränkt für geschäftliche Nutzungen. Durch die Nachbarschaft eines Wohnquartiers und dank der zentralen und trotzdem geschützten Lage bietet sich das Areal für Wohnnutzungen an.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, den Standort gemäss Bericht und Antrag Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens Nr. 112/2006 (Seite 3, Ziffer 4 & 5) wie folgt zu genehmigen:

1. Auf dem Areal des ehemaligen Hotel Pilatus ist eine Überbauung 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.
2. Das Gemeindehaus-Areal wird für zentrumsnahen Wohnungsbau freigegeben.

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

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Robert Lang
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Markt- und Standortanalyse "Pilatus-Areal" und "Gemeindehaus-Areal" der Wüest und Partner AG, Zürich

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 142/2006

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 142/2006 des Gemeinderates Kriens vom 30. August 2006

und

gestützt auf § 36 lit. b Ziffer 19 der Gemeindeordnung vom 20. September 1990 sowie auf den Beschluss des Einwohnerrates vom 18. Mai 2006 und auf Antrag der Bau- sowie der Finanz – und Geschäftsprüfungskommission

betreffend

Markt- und Standortanalyse / Zentrumsentwicklung Kriens

beschliesst:

1. Auf dem Areal des ehemaligen Hotel Pilatus ist eine Überbauung 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.
2. Das Gemeindehaus-Areal wird für zentrumsnahen Wohnungsbau freigegeben.

Kriens, 14. September 2006

Einwohnerrat Kriens

Matthias Senn
Präsident

Robert Lang
Schreiber