
28. Mai 2008

Nr. 284/2008

Zentrumsentwicklung Kriens

Architekturwettbewerb für die Areale Gemeindehaus und Teiggi
sowie die Grundstücke der Luzerner Pensionskasse LUPK

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 18. Mai 2006 hat der Einwohnerrat den Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens beraten und den Erkenntnissen zugestimmt. In diesem Planungsbericht wird festgestellt, dass sich die Areale Teiggi und Gemeindehaus aufgrund ihrer attraktiven und ruhigen Lage für den Wohnungsbau sehr eignen.

Ebenfalls hat die in Auftrag gegebene Markt- und Standortanalyse der Firma Wüest & Partner AG Zürich bestätigt, dass sich die vom Zentrum zurückversetzten Areale Teiggi und Gemeindehaus ideal für Wohnnutzungen anbieten.

Die Areale zwischen der Waldheim- und Degenstrasse sowie Schachenstrasse und der Meisterstrasse sind optimal gelegen. Sie eignen sich vorzüglich für die Verwirklichung von zentrumsnahen Dienstleistungen und im Besonderen für ein attraktives, ruhiges Wohnungsangebot.

Das Wohnungsangebot kann auf die Nachfrage im Markt abgestimmt werden. Mit einer begrenzten Marktanalyse lassen sich – im Zeitraum der Projekterarbeitung – die aktuellen Interessen klären. Insgesamt liegt in den Parzellen rund um das heutige Gemeindehaus ein grosses Potenzial. Dieses gilt es zu nutzen als Angebot für Neuzuziehende oder für Bürger und Bürgerinnen, welche sich innerhalb ihrer Gemeinde neu orientieren wollen.

Luzerner Pensionskasse LUPK

Die Luzerner Pensionskasse LUPK ist Grundeigentümerin der Grundstücke zwischen Waldheim-, Meister- und Minolettistrasse. Die LUPK beabsichtigt ihre Areale zu bebauen. Aufgrund der laufenden Verträge ist eine Bebauung ab 2010 vorgesehen.

Der Vorstand der Luzerner Pensionskasse hat am 12. September 2007 der gemeinsamen Durchführung eines Architekturwettbewerbes mit der entsprechenden Kostenbeteiligung zugestimmt. Für die Federführung des Wettbewerbs ist das Baudepartement der Gemeinde Kriens vorgesehen.

Fazit

Nachdem die Gemeinde Kriens wie auch die Luzerner Pensionskasse die Absicht haben ihre Grundstücke für eine Bebauung freizugeben, drängt sich ein koordiniertes Vorgehen bei den Planungsschritten geradezu auf. Auf den drei Baufeldern - mit einer Gesamtfläche von knapp 18'000 m² - kann eine qualitätsvolle Bebauung und ein neues, attraktives Teilquartier im Ortszentrum entstehen.

2. Zielsetzungen

Der Gemeinderat hat im Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens ausgeführt, dass bei den Projekten im Ortszentrum eine städtebaulich bestmögliche Qualität mit wettbewerbsähnlichen Verfahren sichergestellt werden soll.

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums
- schaffen von zentrumsbildenden Nutzungen
- neue Impulse und wirtschaftliche Stärkung
- attraktives Wohnen an Zentrumslage
- Alterswohnungen bzw. altersgerechter Wohnraum
- höhere Wertschöpfung der Gemeindeliegenschaften

3. Architekturwettbewerb

Das Wettbewerbsverfahren soll – analog dem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum auf dem Pilatusareal – mit einem Präqualifikationsverfahren und dem eigentlichen Wettbewerb durchgeführt werden. 12 bis 15 Architekturbüros sollen dann für den eigentlichen Wettbewerb eingeladen werden.

Das Wettbewerbsprogramm wird in Zusammenarbeit mit der LUPK erarbeitet. Die Zentrumskommission wird das Programm beraten und mit Empfehlungen dem Gemeinderat zur Genehmigung vorlegen. Der Beurteilungsvorgang - also die eigentliche Jurierung - wird durch ein vom Gemeinderat eingesetztes Beurteilungsgremium vorgenommen. Dieses setzt sich zusammen aus Fachpreisrichtern und Experten sowie Mitgliedern des Gemeinderates und der Luzerner Pensionskasse.

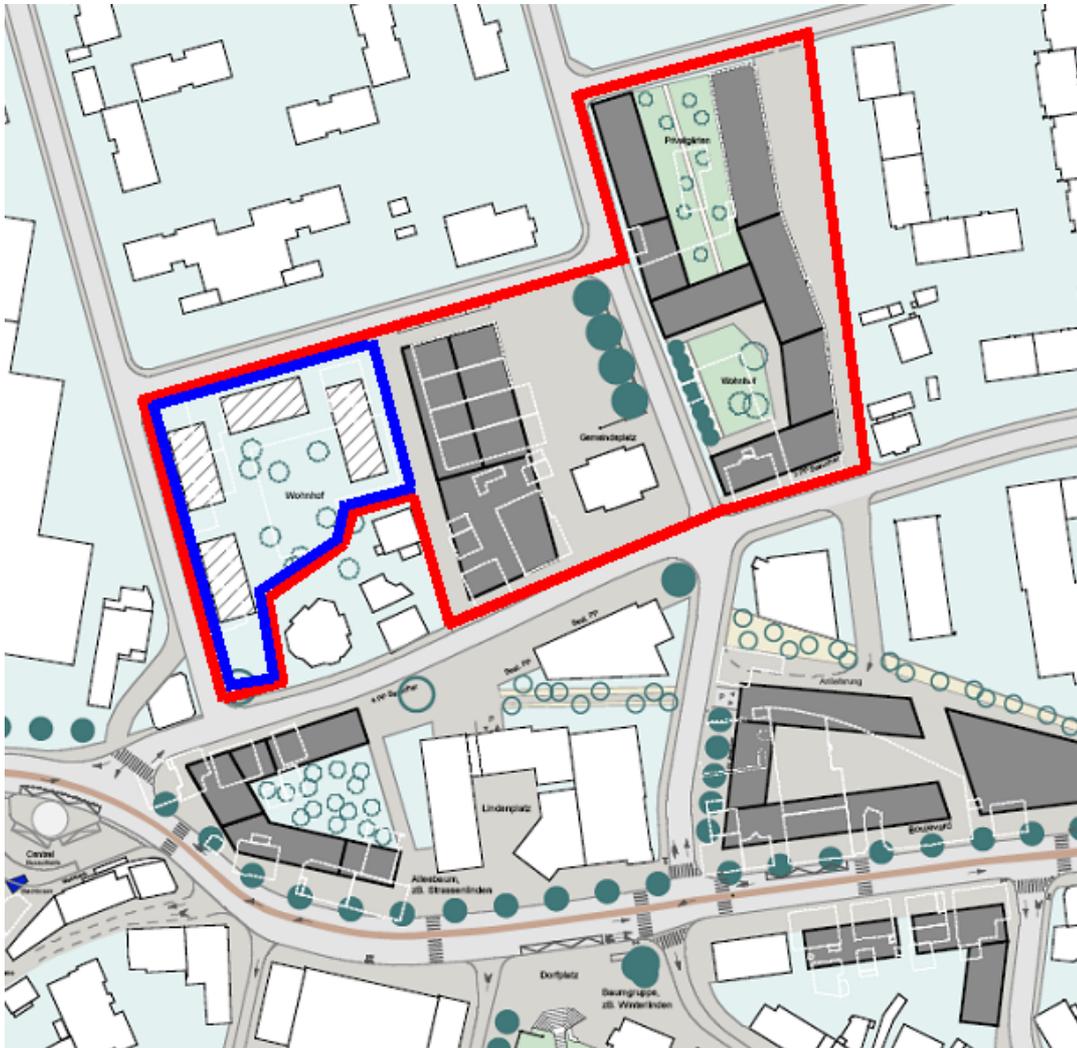
4. Planungsperimeter

Grundstücksflächen

Gemeinde Kriens
Luzerner Pensionskasse

12'820 m² oder aGF 12'553 m².
5'074 m² oder aGF 5'582 m².

Aufgrund dieser Flächen ergibt sich ein Kostenteiler von 70 zu 30 Prozent.



Perimeter Wettbewerb



Grundstücke LUPK

5. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen werden im Wettbewerbsprogramm definiert. Folgende Bedingungen sind Grundlagen des Programms:

Richtplan Zentrum

Der Richtplan Zentrum wurde am 31. August 2004 durch den Einwohnerrat genehmigt. Mit Ausnahme der Verwaltungsnutzung auf dem Gemeindehaus-Areal haben die Grundsätze und Rahmenbedingungen in Bezug auf Bebauung, Freiräume und Verkehr nach wie vor Gültigkeit. Für den Umgang mit der historischen Bausubstanz gelten die Auflagen des Richtplans.

Gemeindehaus-Areal

Gemäss externer Markt- und Standortsanalyse eignet sich das Gemeindehaus-Areal vorzüglich für Wohnnutzungen. Das heutige Gemeindehaus – im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen – ist zu erhalten und im Wettbewerbsverfahren in die Baukonzeption einzubeziehen.

Feuerwehr

Mit der Realisierung des Jugend- und Kulturzentrums auf dem Areal Schappe-Süd ist für die Feuerwehr ein neuer Standort zu evaluieren. Im Wettbewerbsverfahren ist im Planungsperimeter nach Möglichkeit ein Standort für die Feuerwehr vorzusehen.

6. Kosten

Für das Wettbewerbsverfahren ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Präqualifikation	CHF	35'000
Grundlagenerarbeitung	CHF	30'000
Preissumme / Ankäufe	CHF	170'000
Vorprüfung	CHF	25'000
Kostenschätzung	CHF	20'000
Jurierung / Projektbeschriebe	CHF	55'000
Kommunikation	CHF	15'000
Ausstellung	CHF	10'000
Reserve / Unvorhergesehenes	CHF	<u>30'000</u>
Total	CHF	390'000
MWST 7.6 % / Rundung	CHF	<u>30'000</u>
Total Kosten Wettbewerb	CHF	<u>420'000</u>
Anteil der Gemeinde Kriens 70%	CHF	294'000
Anteil LUPK 30%	CHF	126'000

7. Terminplanung / weiteres Vorgehen

Vorbereitungsarbeiten	4 Wochen
Präqualifikation	10 Wochen
Wettbewerb	20 Wochen
Jurierung	10 Wochen
Ausstellung	<u>2 Wochen</u>

Total Zeitbedarf ca. 46 Wochen

Das Wettbewerbsverfahren soll im September 2008 in Angriff genommen und bis Ende Juni 2009 abgeschlossen werden.

Nach Abschluss des Wettbewerbes ist ein "Planungsbericht 2" zu erstellen, in welchem die einzelnen Zentrumsprojekte, die vorgesehenen Devestitionen sowie die möglichen Finanzierungsmodelle detailliert erläutert werden. Dieser Planungsbericht soll als Gesamtpaket – voraussichtlich – im Herbst/Winter 2009 dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden.

8. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Areale Gemeindehaus und Teiggi sowie die Grundstücke der LUPK einen Planungskredit von Fr. 300'000.00 zu bewilligen.

Gemeinderat Kriens


Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin


Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 284/2008

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 284/2008 des Gemeinderates Kriens vom 28. Mai 2008

und

gestützt auf den Antrag der Baukommission sowie in Anwendung von § 32 Abs. 2 Ziff. 5 der Gemeindeordnung vom 13. September 2007

betreffend

Zentrumsentwicklung Kriens

Architekturwettbewerb für die Areale Gemeindehaus und Teiggi sowie die Grundstücke der Luzerner Pensionskasse LUPK

beschliesst:

1. Für die Durchführung eines mehrstufigen Architekturwettbewerbs für die Areale Gemeindehaus und Teiggi sowie die Grundstücke der LUPK wird ein Kredit von Fr. 300'000.00 bewilligt.
2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss § 17 der Gemeindeordnung.
3. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Kriens, 26. Juni 2008

Einwohnerrat Kriens

Joe Brunner
Präsident

Guido Solari
Schreiber