
16. Dezember 2009

Nr. 128/2009

Zentrumsplanung

Planungskredit Bebauungsplanverfahren Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

In den vergangenen Jahren wurden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen, damit eine städtebauliche Entwicklung ausgelöst und ein attraktives, lebenswertes Zentrum der Gemeinde Kriens geschaffen werden kann. Der Einwohnerrat hat schon mehrmals die Strategie der Zentrumsplanung gutgeheissen:

- B+A Nr. 342/04, Richtplan Zentrum, 28. Juli 2004
- B+A Nr. 112/06, Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens, 15. März 2006
- B+A Nr. 142/06, Markt- und Standortanalyse / Zentrumsentwicklung Kriens, 30. August 2006
- B+A Nr. 281/08, Zentrumsentwicklung Kriens, Planungsbericht Kulturstätten und Bericht zum Standortentscheid Kultur- und Jugendzentrum, 28. Mai 2008
- B+A Nr. 284/08, Zentrumsentwicklung Kriens, Architekturwettbewerb für die Areale Gemeindehaus und Teiggi sowie die Grundstücke der Luzerner Pensionskasse LUPK, 28. Mai 2008

Der Richtplan Zentrum Kriens vom 31. August 2004 sieht an zentralster Lage der Gemeinde Kriens Dienstleistungs-/Gewerbe- und Wohnbauten vor. Die zentrumsnahen Grundstücke der Gemeinde Kriens (vor allem Pilatus-Areal, Teiggi-Areal, Gemeindeschuppen-Areal) 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. Weiter hat der Gemeinderat bei der Realisierung von Projekten im Ortszentrum den Auftrag, städtebaulich höchstmögliche Qualität über wettbewerbsähnliche Verfahren sicherzustellen. Nachdem die Gemeinde Kriens wie auch die Luzerner Pensionskasse die gemeinsame Absicht erklärt hatten, ihre Grundstücke für eine Bebauung freizugeben, hat der Einwohnerrat am 26. Juni 2008 dem Kredit für einen Architekturwettbewerb zugestimmt.

2. Projektwettbewerb

Die Gemeinde Kriens und die Luzerner Pensionskasse LUPK sind Eigentümer der Parzellen rund um das Krienser Gemeindehaus (Teiggi-Areal, Areal Gemeindeschuppen bis hin zur Waldheimstrasse). Durch die gemeinsame Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs wollten die Gemeinde Kriens und die LUPK ein gesamtheitliches Konzept für das gesamte Gebiet und damit städtebaulich neue Perspektiven ermöglichen. Auf eine öffentliche Ausschreibung haben sich ca. 70 Architektenteams aus ganz Europa für die Teilnahme am Wettbewerb beworben. Die Wettbewerbsjury wählte zehn qualifizierte Architekturbüros für die Teilnahme am Wettbewerb aus. Die sogenannten Jungunternehmen wurden separat behandelt, aus ihrer Mitte wurden fünf Büros für die Teilnahme ausgelost. Insgesamt 15 Architekturteams haben sich konkret mit der Aufgabe beschäftigt, wie im Rahmen der Krienser Zentrumsplanung eine Wohn- und Geschäftsüberbauung realisiert werden kann. Der Projektwettbewerb wurde im Juli 2009 entschieden. Aus den 15 eingereichten Wettbewerbsarbeiten empfahl die Jury das Projekt „BASTAPASTA“ der Luzerner Architekten Lengacher & Emmenegger zur Weiterbearbeitung.

Die Wettbewerbsjury war überzeugt, dass das ausgewählte Projekt alle Anforderungen, die im Wettbewerb gestellt wurden, erfüllt. Immerhin gehörte es zur Aufgabe, im Bereich der Teiggi die heutigen Strukturen zu übernehmen und das denkmalgeschützte Gemeindehaus einzubinden. Diese Aufgabe haben die Verfasser des Siegerprojekts mit äusserst einfachen, beim näheren Hinsehen aber verblüffend wirksamen Mitteln gelöst. Schon fast als Laudatio klingt die Gesamtwürdigung der Jury, die hier als Auszug aus dem Jurybericht wiedergegeben ist:

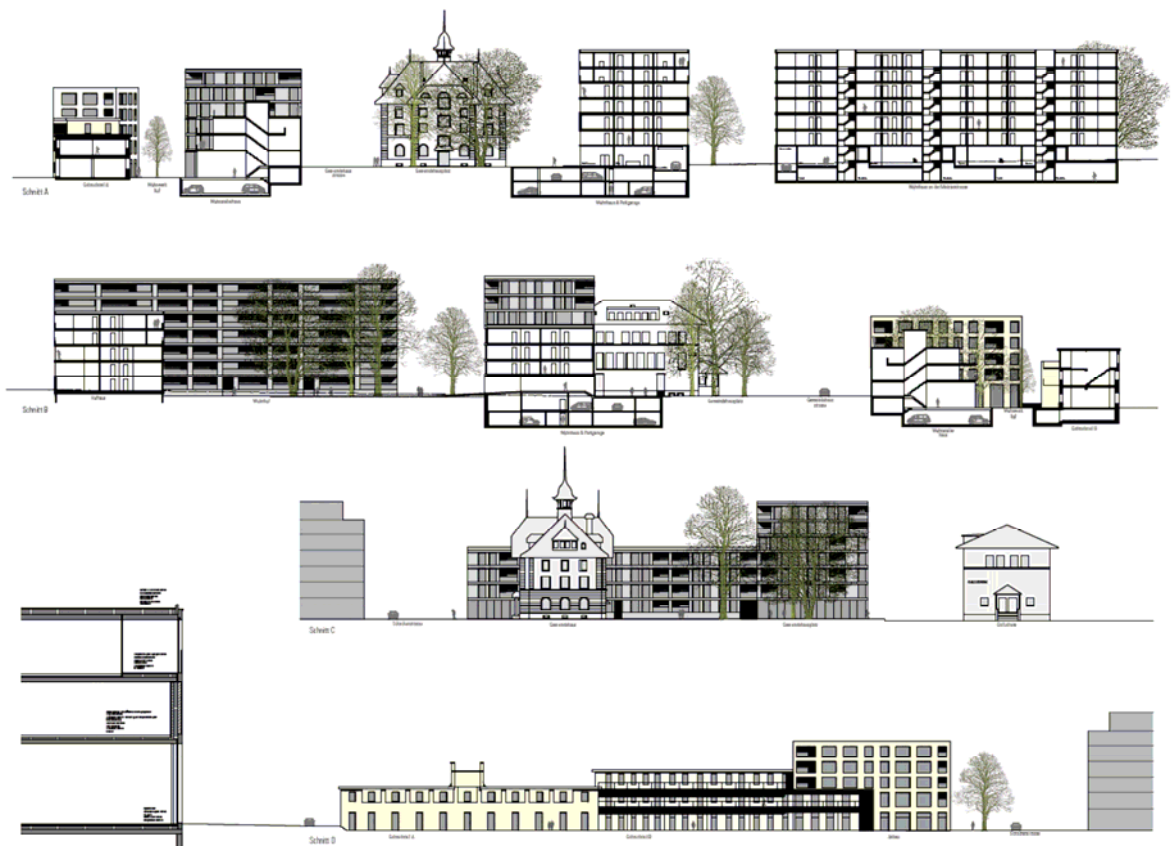
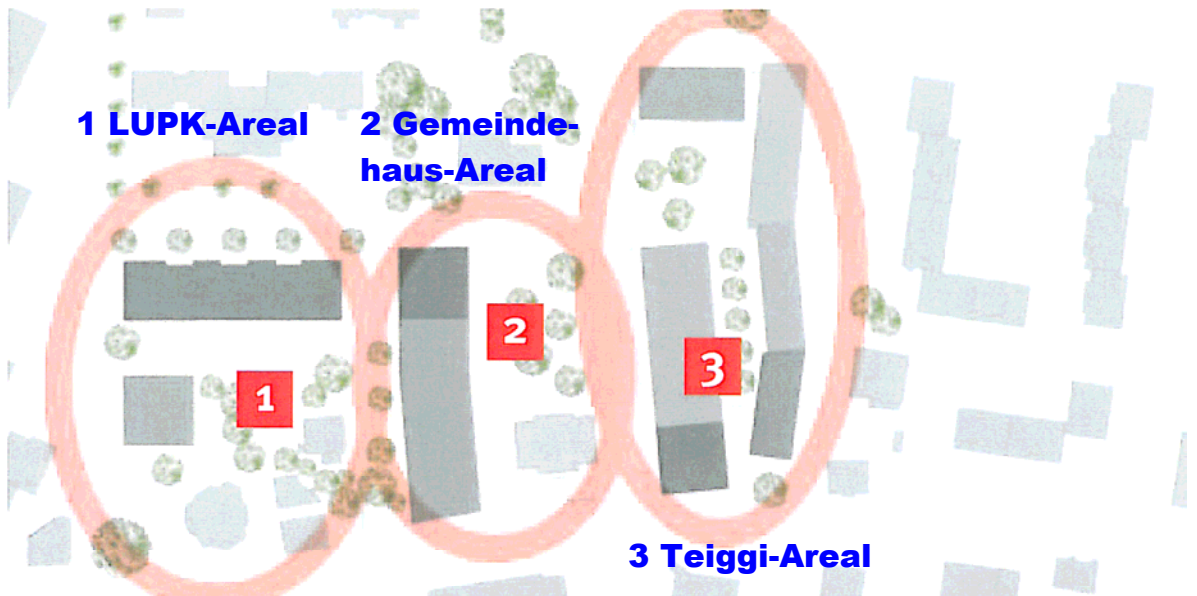
„Zusammenfassend handelt es sich um ein konzeptionell klug angelegtes und in allen wesentlichen Teilen sorgfältig und konsequent ausgearbeitetes Projekt, das sowohl den kontextuellen als auch den programmatischen Anforderungen in höchstem Masse gerecht wird. Sein grösstes Verdienst ist es, an einem städtebaulich schwer zu fassenden Ort eine neue Ordnung zu schaffen, ohne die Qualitäten des Bestehenden zu beeinträchtigen oder zu vergewaltigen. Mit diesem ordnenden Eingriff einher geht eine Tendenz, die Urbanität und die städtische Vitalität zu steigern und Kriens um einen weiteren kleinen Schritt in Richtung einer Stadt zu befördern.“

3. Würdigung der Gemeinderates und weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat schliesst sich der Würdigung der Jury an. Er ist froh, dass aus dem Wettbewerbsverfahren ein Projekt mit einer städtebaulich bestmöglichen Qualität hervorgegangen ist. Er erachtet die Realisierung des Wohnparks Teiggi / Gemeindehaus-Areal als wichtige Vitaminspritze für das Krienser Zentrum.

Da einzelne Gebäude die gemäss Bau- und Zonenreglement maximal zulässige Geschosshöhe übersteigen, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig, das durch die Gemeinde Kriens mit der Luzerner Pensionskasse gemeinsam durchgeführt wird. Diese Abmachung wurde bereits beim Wettbewerbsverfahren vereinbart, um die städtebauliche Qualität aus dem Wettbewerbsergebnis sicherstellen zu können. Danach werden die Areale unabhängig weiterentwickelt. Die LUPK will ab 2011 mit der Realisierung ihrer Bauten beginnen. Die Gemeinde Kriens will nicht als Bauherrin auftreten, sie plant heute den Verkauf der Grundstücke als Desinvestition für die Realisierung ihrer Zentrumsprojekte "Zentrum Pilatus" sowie "Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd".

Die Gemeinde Kriens will die Überbauung ihrer Areale ebenfalls forcieren. Mit dem genehmigten Bebauungsplan wird ein Investorendossier erarbeitet und anschliessend der Verkauf der Areale öffentlich ausgeschrieben. Der Verkauf muss vom Einwohnerrat genehmigt werden. Für die Realisierung der Überbauungen auf dem Gemeindehaus- und Teiggi-Areal ist auf eine gute Etappierung zu achten, damit die heutigen Nutzungen (Finanzdepartement, Polizei, Jugendzentrum, Ateliers, Gemeindegewerkschaften) entweder direkt in die zukünftigen Bauten „Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd“ und „Zentrum Pilatus“ ziehen oder Zwischenlösungen gefunden werden können.



4. Bebauungsplanverfahren

Am 4. September 2009 fand die Startsitung mit den Architekten statt. Um das anstehende Bebauungsplanverfahren beginnen zu können, ist die Auftragserteilung für die Phase Vorprojekt und Bebauungsplan notwendig. Die Überarbeitungswünsche aus dem Jurybericht sind

Bestandteil der Weiterbearbeitung und müssen der Jury zur Stellungnahme nochmals unterbreitet werden. Sie betreffen die öffentlichen Durchgänge in den Erdgeschossen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen, die Wohnungsgrössen, die Umnutzung von Dienstleistungsflächen zu Wohnflächen, die Gestaltung der Aussenräume sowie Ort und Grösse der Quartier-Wertstoffsammelstelle. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird dann bis spätestens im November 2010 erwartet.

Der jeweilige Kostenanteil wird den beiden Auftraggebern anteilmässig verrechnet, Gemeinde Kriens 69.2% und LUPK 30.8% (entspricht dem Verhältnis der maximal möglichen anrechenbaren Geschossfläche AGF). Die Nebenkosten und Drittkosten werden nach Aufwand mit demselben Verteilschlüssel separat in Rechnung gestellt.

Der Gemeinderat wird dem Einwohnerrat am 1. Juli 2010 den Bericht und Antrag für den Planungskredit der gemeindeeigenen Bauten der Zentrumsentwicklung zur Genehmigung unterbreiten. Im Planungsbericht 2010 werden die Teilprojekte und deren Planungsstand detailliert vorgestellt. Der Planungskredit für den Bebauungsplan muss jetzt genehmigt werden, da sonst zu viel Zeit für die Entwicklung der Areale um das Gemeindehaus vergehen würde. Der weitere Projektablauf ist wie folgt geplant:

28 Januar 2010	Genehmigung Planungskredit Bebauungsplan durch Einwohnerrat
Februar bis April 2010	Öffentliche Info-Veranstaltung im Rahmen der Mitwirkung, Mitwirkung, Vorprüfung Bebauungsplan durch kantonale Amtsstellen/ Beurteilung der Projektüberarbeitung durch die Jury
10. Juni 2010	1. Lesung bereinigter Bebauungsplan im Einwohnerrat
Juni/Juli 2010	Öffentliche Auflage des Bebauungsplans
30. September 2010	2. Lesung und Genehmigung Bebauungsplan durch Einwohnerrat
November 2010	Genehmigung Bebauungsplan durch Regierungsrat

5. Projektbeschreibung

LUPK-Areal

Hier entsteht ein grosser Wohnhof mit einem parkähnlichen Aussenraum, in den die bestehenden kleineren Bauten an der Schachen- und Minolettistrasse auf selbstverständliche Weise integriert werden.

Gemeindehaus-Areal

Das denkmalgeschützte Haus bekommt einen würdigen und grosszügigen Umraum. Der heutige Parkplatz wird ersetzt durch eine parkähnliche Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Untergeschoss ist ein Parkhaus für die privaten Nutzungen und mit ca. 100 öffentlichen Abstellplätzen vorgesehen.

Teiggi-Areal

Hier entsteht eine neue Siedlung mit einer spannenden Raumfolge als Wohnwerkhof, welche zwei der heutigen Teiggi-Gebäude nutzt, sie geschickt mit neuen Bauten ergänzt und so die Erinnerung an das ehemalige Gewerbe zumindest atmosphärisch wach hält.



Das Wohnungsangebot im Projekt „BASTAPASTA“ ist breit gefächert und den verschiedenen Standorten angepasst. So finden sich konventionelle Familienwohnungen ebenso wie Wohnateliers oder eher urbane Typen mit einer grösseren Bautiefe und unkonventionellen Raumproportionen. Auf allen drei Arealen können auch Wohnungen angeboten werden, die sich für betreutes Wohnen im Alter eignen.

6. Honorar

Für das Bebauungsplanverfahren liegen folgende Vertragsgrundlagen vor:

1.	Vertrag für Architekturleistungen	Fr.	193'000.00
	Regelt den Vorprojektanteil am Bebauungsplan über den gesamten Planungsperimeter (Total 3.5% SIA-Teilleistungen)		
2.	Planervertrag Bebauungsplan	Fr.	131'200.00
	Der Bebauungsplan umfasst folgende Bestandteile:		
	-		Vorschriftenplan 1:500
	-		Sondervorschriften
	-		Planungsbericht
	-		Aufwand während der Auflagen und Genehmigungsphase
3.	Nebenkosten	Annahme (ca.5%)	Fr. 17'000.00
4.	Drittkosten (Info-Veranstaltungen, Visualisierungen etc)		Fr. 8'000.00
	Total Planungskosten Phase Bebauungsplan (exkl. MwSt.)		Fr. 349'200.00
	Kostenanteil Gemeinde Kriens (69.2%)		Fr. 241'646.00
	MwSt. 7,6 %		Fr. 18'365.00
	Eigenleistungen Baudepartement	Annahme 3%	Fr. 7'200.00
	Total Planungskredit Bebauungsplan (inkl. MwSt.)		Fr. 267'311.00
	Rundung		Fr. 2'789.00
	Total Planungskredit Bebauungsplan (inkl. MwSt.)		<u>Fr. 270'000.00</u>

Der Gemeinderat erachtet das Honorar für die Anteile Vorprojekt und das Bebauungsplanverfahren als angemessen. Die Wettbewerbsjury schätzte den geleisteten Eigenaufwand jedes Architektenteams auf durchschnittlich ca. 60'000 Franken. Das Siegerprojekt wurde aus 15 Projektvorschlägen ausgewählt. Das finanzielle Risiko jedes teilnehmenden Teams war bei dieser Teilnehmerzahl sehr hoch. Es ist deshalb üblich, dass in Architekturwettbewerben siegreiche Planerteams in nachfolgenden Projektphasen voll nach der SIA-Honorarordnung entschädigt werden. Mit dem Wettbewerbspreisgeld wurden der Sieg und das Risiko honoriert. Der vorliegende Planervertrag entschädigt auch die Leistungen, die das Team während des Wettbewerbs erbracht hat (Projektphase Vorstudie). Der Planervertrag enthält nicht nur Architekturleistungen sondern auch die Leistungen eines Landschaftsarchitekten.

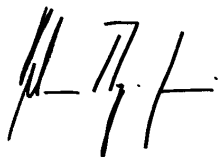
7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt,

den Planungskredit Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal“ von **Fr. 270'000.00** zu genehmigen.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext zu Bericht und Antrag

Nr. 128/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 128/2009 des Gemeinderates Kriens vom 16. Dezember 2009

und

gestützt auf § 32 Abs. 1 Ziffer 5 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007

betreffend

Zentrumsplanung

***Planungskredit Bebauungsplanverfahren
Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus -Areal***

beschliesst:

1. Für die Planung und Projektierung Bebauungsplanverfahren wird ein Planungskredit in der Höhe von Fr. 270'000.00 bewilligt.

Kriens, 28. Januar 2010

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber