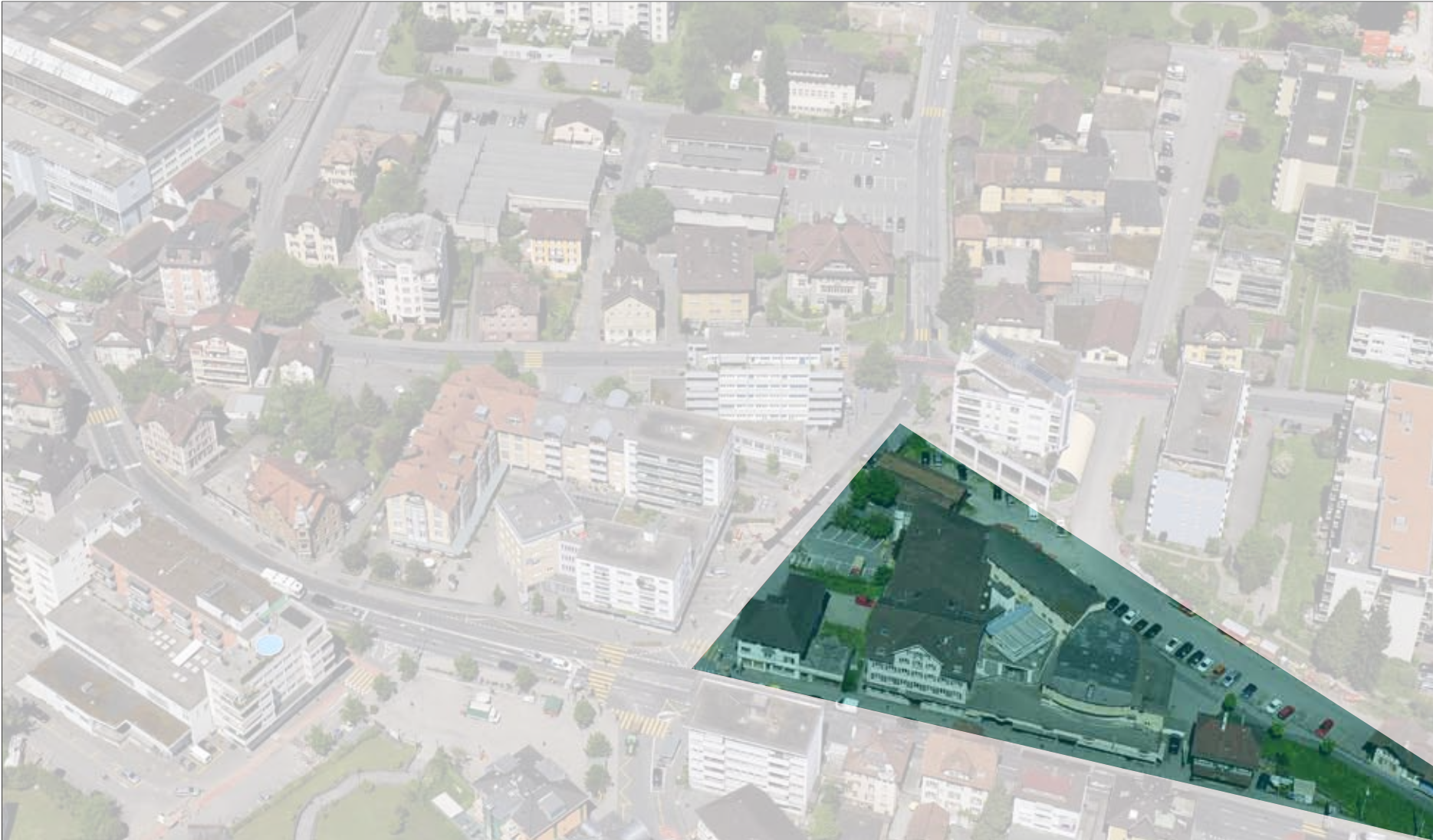


# ZENTRUM **PILATUS**





Ist-Situation PILATUS Areal

# 1. Einleitung

Mit dem seit 2005 rechtsgültigen Richtplan Zentrum Kriens hat sich die Gemeinde für das Pilatus-Areal Rahmenbedingungen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung geschaffen. Eine dadurch mögliche Nutzungsverdichtung sowie die erwünschte Attraktivitätssteigerung sollen zu einer gestärkten Zentrumsbildung des Ortes beitragen. Die Gemeinde Kriens veranstaltete 2007 einen Projektwettbewerb für ein Verwaltungs- und Wohngebäude mit integriertem Mehrzwecksaal. Dessen Resultat hat mit dem Siegerprojekt von Burkard Meyer Architekten, Baden, eine städtebauliche überzeugende Lösung ergeben und für die integrierte Verwaltung die erforderliche flexible Raumstruktur geschaffen. Darüber hinaus machen die vorgesehenen Drittnutzungen wie Läden, Polizei, Büro und Wohnungen das Projekt zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungszentrum.



## 2. Aufgabenstellung

Im Dreieck zwischen Luzernerstrasse, Gemeindehausstrasse und dem ehemaligen Bahntrasse soll eine neue Bebauung mit Mehrzwecksaal, Verwaltungszentrum und Drittnutzungen die in die Jahre gekommene Häuserzeile mit dem Pilatussaal ersetzen. Der Standort liegt in der Zentrumszone und lässt auf Grund der planerischen Festlegungen eine Verdichtung zu. Der Gestaltung von Aussenplätzen und Umgebung kommt ein grosses Gewicht zu. Die «Flanierzone» als Kernstück entlang der Luzernstrasse ist genau so Bestandteil wie der neue Platz im Bereich des ehemaligen Bahnhofs.



### Baurechtliches und Richtplan

Die Luzernerstrasse ist die Hauptentwicklungsachse des Krienser Zentrums. Ihr zentraler Teil von der Hofmatt bis zum Central soll eine lebendige Geschäftsstrasse mit boulevardartiger Atmosphäre werden. Attraktive öffentliche Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen schliessen sich an diese Hauptachse an: der Hofmattplatz, der Bellpark, der Dorfplatz mit der Kirche, das Central (Busschleife) vor dem Kulturzentrum Schappe. Quer zu dieser wichtigsten Achse gibt es eine zweite, die es ebenfalls aufzuwerten gilt: die Gemeindehausstrasse. Sie verbindet den vom Kirchenhügel geprägten Dorfplatz mit dem Gemeindehaus und dem Gemeindeplatz.

Das Bau- und Zonenreglement hält dazu in Artikel 10 fest:

- Die Zonen Z\* und ZE\* bezwecken die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Ortszentrums mit einem möglichst breiten Angebot an vielfältigen Zentrumsnutzungen.
  - Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten im öffentlichen Interesse. Entlang öffentlicher Strassen und Plätze sind im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.
  - Gebäudehöhen, Geschosszahlen und Gebäudelängen in der Zentrumszone Z richten sich nach den umliegenden Baustrukturen und dem Richtplan gemäss Abs. 5. Erhaltenswerte Baustrukturen gemäss Inventar sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen zu beachten.
  - In der Zentrumserweiterungszone ZE gelten für Einzelbauprojekte folgende Höchstmasse:
  - Ausnutzungsziffer: 1,20
  - Vollgeschosse: 5
- Im Rahmen eines Bebauungsplanes/Gestaltungsplanes kann der Einwohnerrat die Massvorschriften unabhängig der Zonenvorschriften neu festlegen.

\*(Z = Zentrumszone , ZE = Zentrumserweiterungszone)

### 3. Projektbeschreibung

Burkard Meyer Architekten BSA  
Martinsbergstrasse 40  
Baden

Das Herzstück der Krienser Zentrumsplanung bildet das Dienstleistungszentrum auf dem Pilatus-Areal zwischen Gemeindehaus-, Luzerner- und Güterstrasse. Zentrales Element des neuen Gebäudes ist ein Gemeindesaal für 500 Personen. Zusammen mit einem grosszügigen Foyer soll er zum zentralen Schauplatz des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in Kriens werden und so einen wesentlichen Beitrag zur zentrumsbildenden Funktion des Gebäudes leisten. Die Gemeindeverwaltung soll im neuen «Zentrum Pilatus» ebenfalls Platz finden wie auch Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie), die Polizei sowie private Mieter von Büros und Wohnräumen.



### Projektresultat

Im Juni 2007 fand die Beurteilung des eingeladenen Architekturwettbewerbs Pilatus-Areal statt. Das Siegerprojekt schlägt ein dichtes Volumen mit sechs Geschossen vor. Der östliche Teil der Parzelle kann durch die Nutzungskonzentration zu einem öffentlichen Platz gemacht werden. Der neue Pilatussaal liegt mittig im Gebäude. Ringförmig umlaufend sind die Verwaltungs- und Drittnutzungen mit direkten Zugängen von den Arkaden angeordnet. Im obersten Geschoss sind Wohnungen vorgesehen.

### Überarbeitung

Das Siegerprojekt wurde überarbeitet. Dabei wurden die Stärken (kompakte Anordnung der verschiedenen Bereiche und damit Schaffung des grossen Vorplatzes) übernommen. Der jetzt vorliegende Vorschlag präsentiert sich nach aussen unverändert als sechsgeschossiges Bauvolumen mit zwei Untergeschossen. Auch in der vorgesehenen Nutzung der Räumlichkeiten wurde am bisherigen Konzept festgehalten. Die Projektüberarbeitung diente in erster Linie dazu, die vorgesehene Nutzung noch flexibler zu gestalten und damit für die Realisierung und den späteren Betrieb optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. Alle Massnahmen waren dem Hauptziel untergeordnet, dass der neue Bau Impulse setzen sollte im Zentrumsleben von Kriens.

### Flexibler dank einem Innenhof

Die wesentlichste Änderung am Konzept ist der Entschluss, auf einen zweiten Innenhof zu verzichten. Jetzt ist über dem Gemeindesaal ein über drei Geschosse reichender Innenhof vorgesehen. Die Gebäudeorganisation wird dadurch stark vereinfacht. Die Obergeschosse kön-

nen jetzt variabel erschlossen und flexibel eingeteilt werden. Das Attika-Geschoss deckt den vorgeschriebenen Wohnanteil ab. Die vereinfachte Gebäudeorganisation ermöglicht es nun aber auch, dass Teile der heute vorgesehenen Büroflächen als Wohnflächen geplant werden können. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, auf die Marktsituation entsprechend reagieren zu können.

### Gemeinsamer Zugang/Pilatussaal

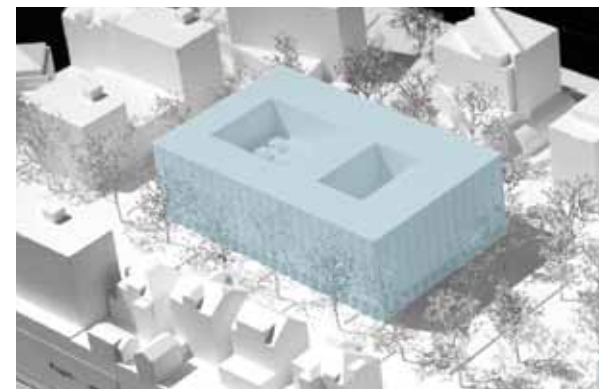
Zentrales Element des neuen Gebäudes ist der grosse Gemeindesaal für 500 Personen. Zusammen mit einem grosszügigen Foyer soll er zum zentralen Schauplatz des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in Kriens werden und so einen wesentlichen Beitrag zur zentrumsbildenden Funktion des Gebäudes leisten. Das Foyer ist organisatorisch mit dem Verwaltungszugang kombiniert und auf den neuen grossen Vorplatz hin ausgerichtet. Auch bei dieser Gestaltung des Eingangsbereichs zu Foyer, Saal und Verwaltung spielt die Flexibilität in der Nutzung die ausschlaggebende Rolle.

### Polizeiposten im Zentrum Pilatus

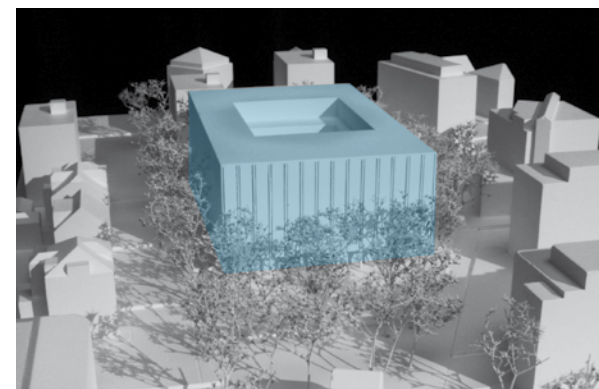
Die Gestaltung des Erdgeschosses lässt auf drei Gebäudeseiten (insbesondere entlang der Luzerner- und Gemeindehausstrasse) gedeckte «Arkaden» entstehen. Hier sind auch die Flächen für Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie) angeordnet. Vorgesehen ist auch, dass der Polizeiposten Kriens über einen separaten Eingang im Erdgeschoss seinen neuen Standort finden wird.

### Investorenmodelle entwickeln

Die Gemeinde Kriens will das Projekt nicht alleine realisieren, sondern will sich dazu mit Partnern zusammentun.



Modell Wettbewerbsresultat (zwei Innenhöfe)



Modell Überarbeitung (ein Innenhof)

## 3.1. Jurybericht

Ein einfacher Körper im Schwerpunkt des öffentlichen Raums in Kriens wird innerhalb des dispersen Umfeldes zum ordnenden Element. Das sechsgeschossige, rechteckige, wohlproportionierte «Zentrum Pilatus» steht am Westende des Areals, nahe den ebenfalls hoch gebauten Nachbargebäuden. Sein kompaktes Volumen ermöglicht es, auf der Ostseite einen grossen Aussenraum zu gestalten, sozusagen als Ergänzung zum Bellpark. Zugleich wird die Stattlichkeit des Neubaus durch diesen stattlichen öffentlichen Stadtraum kumuliert.





Ein eingeschossiger Wohnungsring als oberstes Vollgeschoss fasst beide Trakte gekonnt zusammen. Die attraktiven 2.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen, beinahe jede mit schöner Aussicht und sonnigem Innenhof, werden durch einen innen liegenden, kommunikationsfördernden Laubengang erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich strassenseitig Geschäfte in angemessener Grösse und Hauseingänge, zum Beispiel der Haupteingang zur Gemeindeverwaltung. Auf diesen Seiten sind die Fassaden zurückgesetzt, man flaniert unter Arkaden.

### **Nutzungsverteilung / Adressbildung**

Als zentrales Element des Gebäudes ist erdgeschossig der Saal mit Foyer angelegt. Dieses ist organisatorisch mit dem Verwaltungszugang kombiniert und auf den neuen Platz ausgerichtet. Entlang der Luzerner- und Gemeindehausstrasse sind an der Arkade die Verkaufsflächen sowie die Zugänge zu den Drittnutzungen in den Obergeschossen angeordnet. Separierte Zugänge an der Nordseite stellen die betrieblichen Zugänge zu Bühne, Verwaltung und Polizei sicher.

### **Polizeiposten im Zentrum Pilatus**

Dank den drei Erschliessungskernen können die Obergeschosse variabel erschlossen und daher sehr flexibel eingeteilt werden. Die Verwaltung und die Polizei sind über den östlichen Teil der Obergeschosse organisiert. Das raumhaltige Tragwerk des Saals bildet dabei den zentral gelegenen Sitzungsbereich, der über Oberlichter mit Tageslicht versehen wird. Der westliche Teil bleibt einer Drittnutzung vorbehalten, kann aber langfristig als strategische Reserve gesichert werden.

### **Wohnungen**

Das Attika-Geschoss deckt den erforderlichen Wohnanteil ab. Je nach Marktsituation lassen sich im Drittnutzungsteil nebst Dienstleistungsflächen unterschiedlicher Grösse auch zusätzliche Geschosswohnungen realisieren. In den Untergeschossen befinden sich neben Technik und Lagerräumen Einstellhallen mit gesamthaft 70 Parkplätzen.

## 4. Kennzahlen und Baukosten

### Flächen und Volumen

Grundstücksfläche	6'858 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	62'000 m <sup>3</sup>
Geschossfläche	16'900 m <sup>2</sup>

		HNFM <sup>2</sup>	NNFM <sup>2</sup>	VFm <sup>2</sup>	Totalm <sup>2</sup>
<b>Gemeinde</b>	Verwaltung	3'791	68	334	4'193
	Saalanlage	913	465	131	1'509
<b>Drittnutzung</b>	Verkauf	533			533
	Büro/Wohnen	2'423	172	483	3'078
	Wohnen Attika	1'252	178	152	1'582
	Polizei	507	23	55	585
<b>Einstellhalle</b>			2'535		2'535
<b>Lager</b>			752		752
<b>Total</b>		9'419	4'193	1'155	14'767
Vermietbare Fläche (HNF, NNF, VF)					14'767
Funktionsfläche (FF)					885
Konstruktionsfläche (KF)					1'232
<b>Geschossfläche (GF)</b>					<b>16'885</b>
Geschossfläche oberirdisch					11'676

Die ausgewiesenen Anlagekosten beinhalten je nach Nutzung unterschiedliche Ausbaugrade.

**Gemeindeverwaltung:** fertig ausgebaut, ohne Möblierung und EDV-Netzwerk

**Foyer, Saal, Saalküche, Bühne:** fertig ausgebaut, möbliert und eingerichtet

**Wohnnutzung Attika:** fertig ausgebaut, bezugsbereit

**Drittnutzungen Erdgeschoss:** Rohbau

**Drittnutzungen Obergeschosse:** Edelrohbau

**Grundstück**

### Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist über ihre Flächenverhältnisse von opaken und transluziden Teilen, sowie der entsprechenden Materialien und Wärmedämmwerte auf die Erreichung von Minergie-P ausgelegt. Die Architekten empfehlen eine Projektentwicklung mit entsprechender Vorinvestition durch die Gemeinde Kriens. Nach vorliegen eines baurechtlich gesicherten Gestaltungsplanes kann über eine Investoren / TU –Submission der geeignete Partner nach den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens gefunden werden. Das Gebäude mit seinen diversen Nutzern und dem breiten Nutzungsspektrum muss aus Sicht eines sinnvollen Gebäudemanagements möglichst aus einer Hand betrieben werden. Die Synergien daraus generieren den diversen Kostenstellen (Gemeindeverwaltung, Gemeindsaal, Ladenmietern, Büromietern, Wohnungsmietern, Parkplatzmietern, Platz) maximale personelle Verfügbarkeit und kurze Interventionszeiten zu minimalen Kosten.

**Kostenzusammenstellung nach BKP**

			Betrag in CHF	%
<b>BKP 0</b>	<b>Grundstück</b>	EKG und W0	<b>7'940'000</b>	<b>15,7</b>
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeit</b>	EKG B und W1	<b>1'125'000</b>	<b>2,2</b>
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	EKG C, D, E, I, M, W2	<b>35'247'000</b>	69,6
<b>BKP 3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	EKG P, Q, W3, W4	<b>1'121'000</b>	2,2
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	EKG T, W6	<b>625'000</b>	1,2
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	EKG V und X	<b>3'949'000</b>	7,8
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	EKG R und W5	<b>605'000</b>	1,2
<b>BKP 0–9</b>	<b>Anlagekosten exkl. MWST</b>		<b>50'612'00</b>	<b>100</b>
	Mehrwertsteuer (keine für A0, V und X)		2'964'228	5,9
	<b>Anlagekostenb inkl. MWST</b>		<b>53'580'000</b>	105,9

Preisstand: Okt. 2009 Kostengenauigkeit +/- 15%

## 5. Modellberechnungen

Grundvariante Anlageteil mit Dienstleistungsflächen im 2.– 5. Obergeschoss

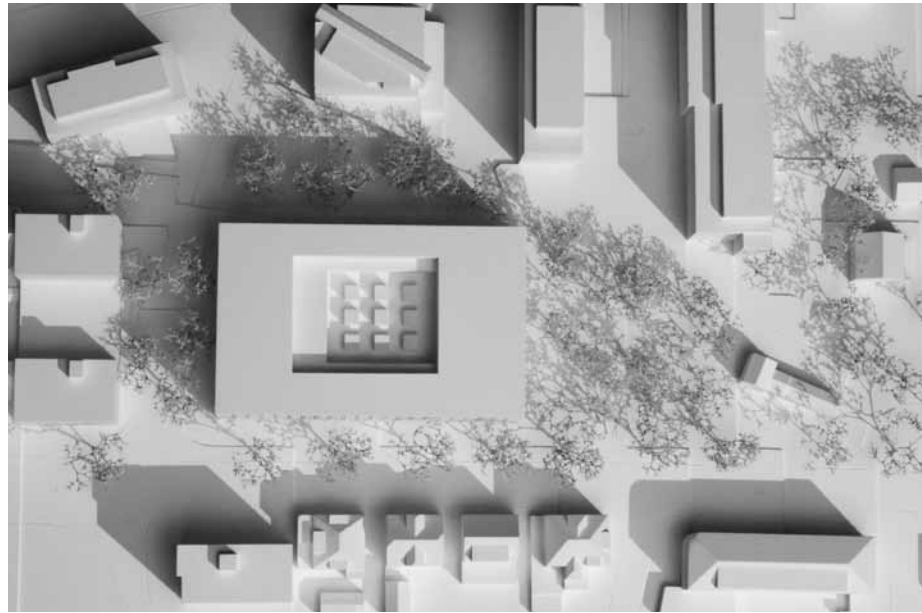
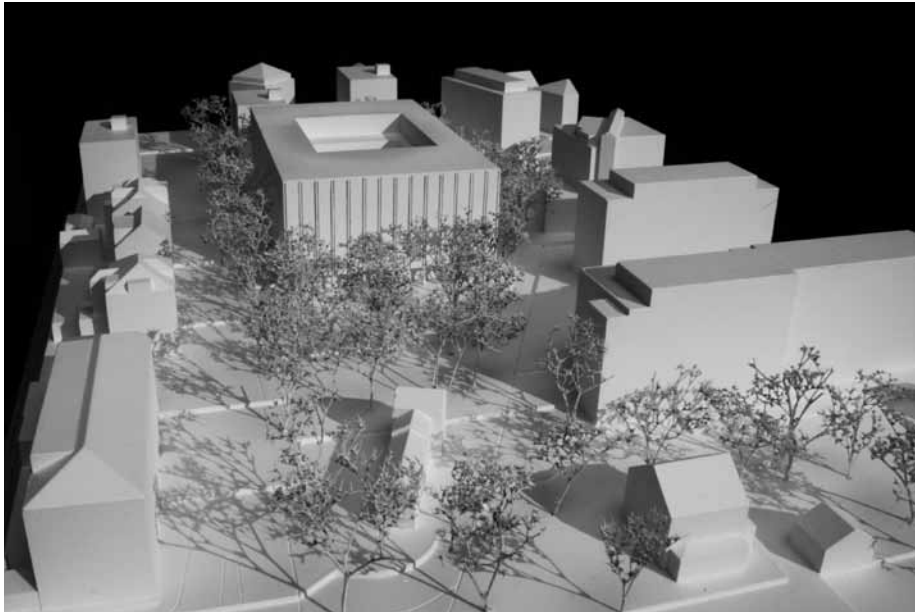
Anlageteil	Quote	Landkosten	Investition	Anlagekos-
		BKP 0	BKP 1-9	ten BKP 0-9
		CHF	CHF	CHF
Gemeinde Verwaltung	0.35	2'750'000	15'780'000	18'530'000
Gemeinde Saalanlage	0.19	1'540'000	8'830'000	10'370'000
Drittnutzung Verkauf	0.06	460'000	2'650'000	3'110'000
Drittnutzung Büro	0.18	1'390'000	8'040'000	9'430'000
Drittnutzung Wohnen	0.00	0	0	0
Drittnutzung Wohnen Attika	0.10	830'000	4'780'000	5'610'000
Drittnutzung Polizei	0.06	480'000	2'720'000	3'200'000
Einstellhalle	0.04	290'000	1'650'000	1'940'000
Lager	0.03	200'000	1'180'000	1'380'000
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>1.00</b>	<b>7'940'000</b> 15%	<b>45'640'000</b> 85%	<b>53'580'000</b> 100%

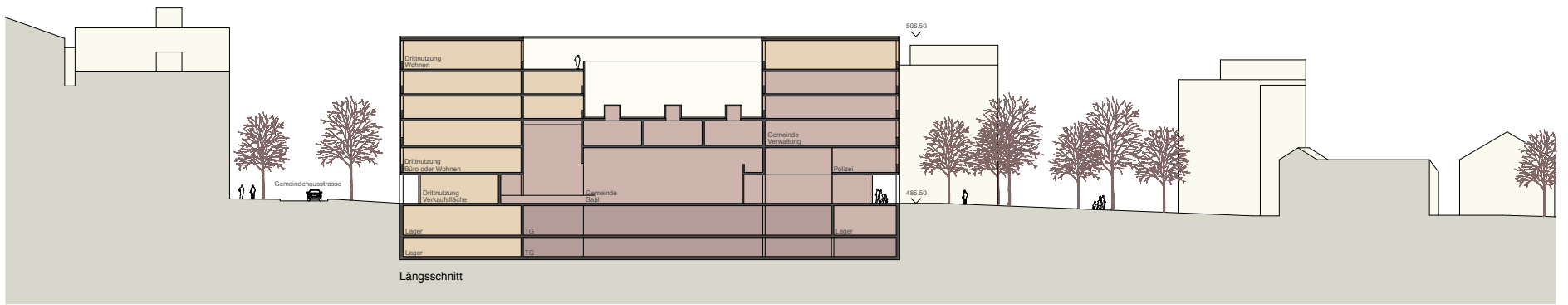
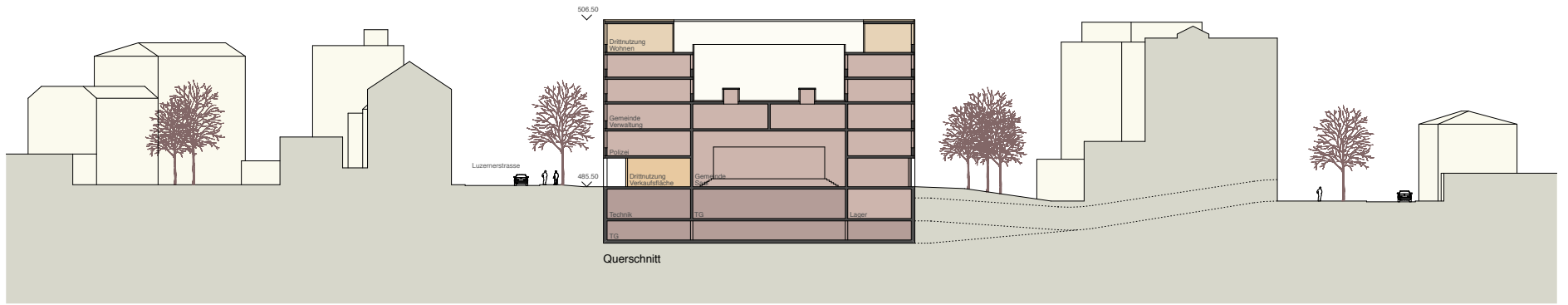
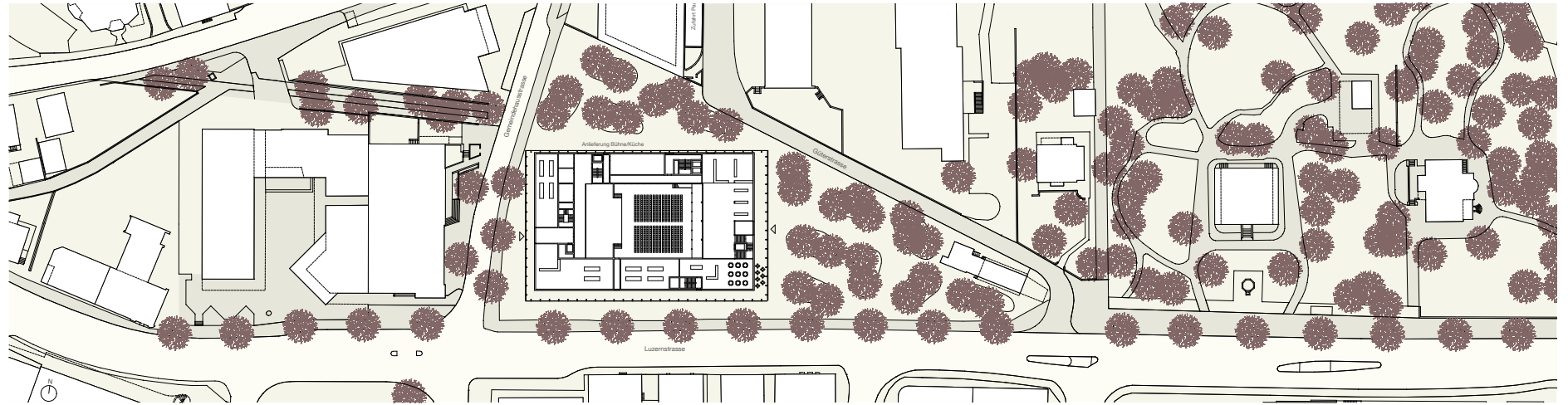
Grundvariante Ertragsteil mit Dienstleistungsflächen im 2. – 5. Obergeschoss

Ertragsteil	Fläche m <sup>2</sup>	Ertrag m <sup>2</sup> /Jahr CHF	Ertrag/Jahr
			CHF
Gemeinde Verwaltung	3'900	235	916'500
Gemeinde Saalanlage	1'500	400	600'000
Drittnutzung Verkauf	500	360	180'000
Drittnutzung Büro	2'500	220	550'000
Drittnutzung Wohnen	0	250	0
Drittnutzung Wohnen Attika	1'300	250	325'000
Drittnutzung Polizei	600	235	141'000
Einstellhalle (Anzahl PP)	70	1'600	112'000
Lager	1'000	80	80'000
<b>Total Mieterträge</b>			<b>2'904'500</b>
<b>Bruttorendite</b>			<b>ca. 5.4%</b>

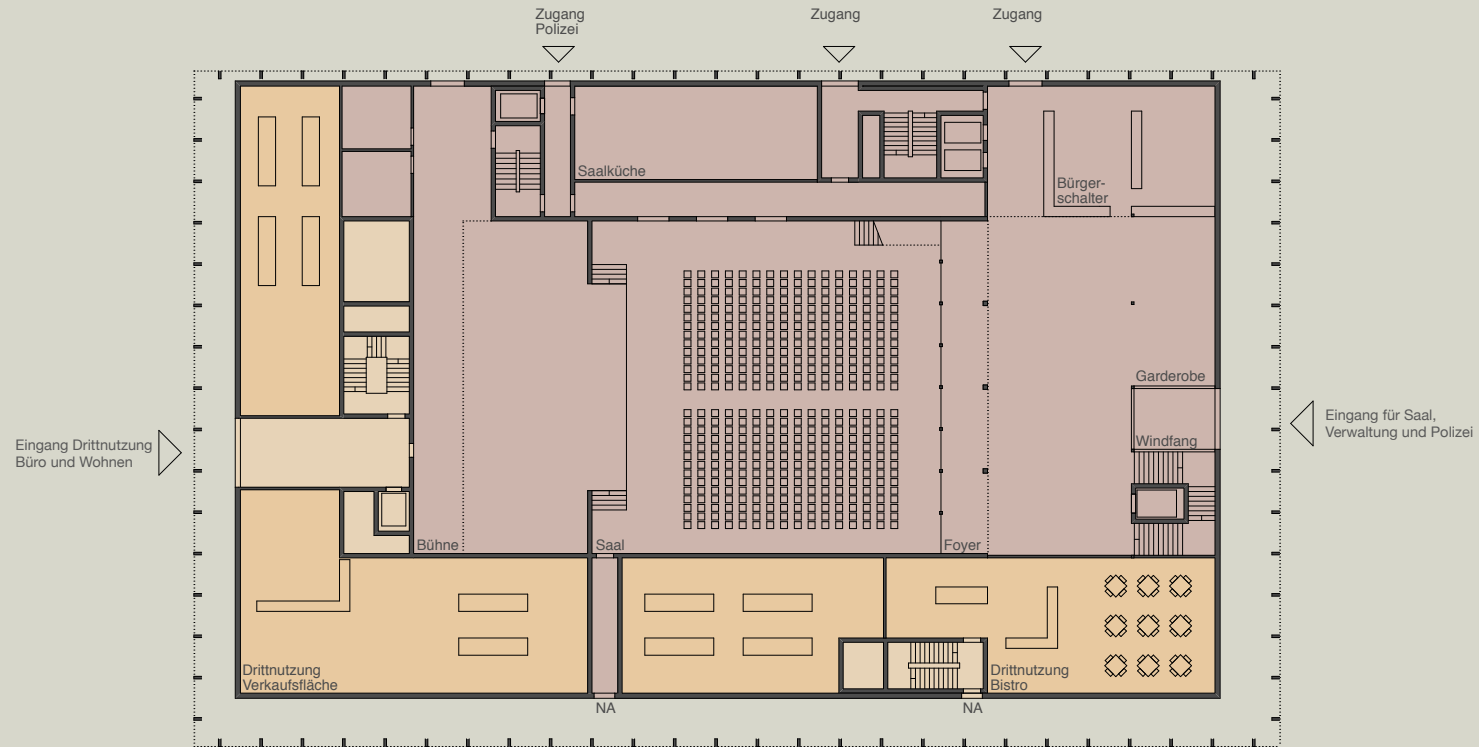






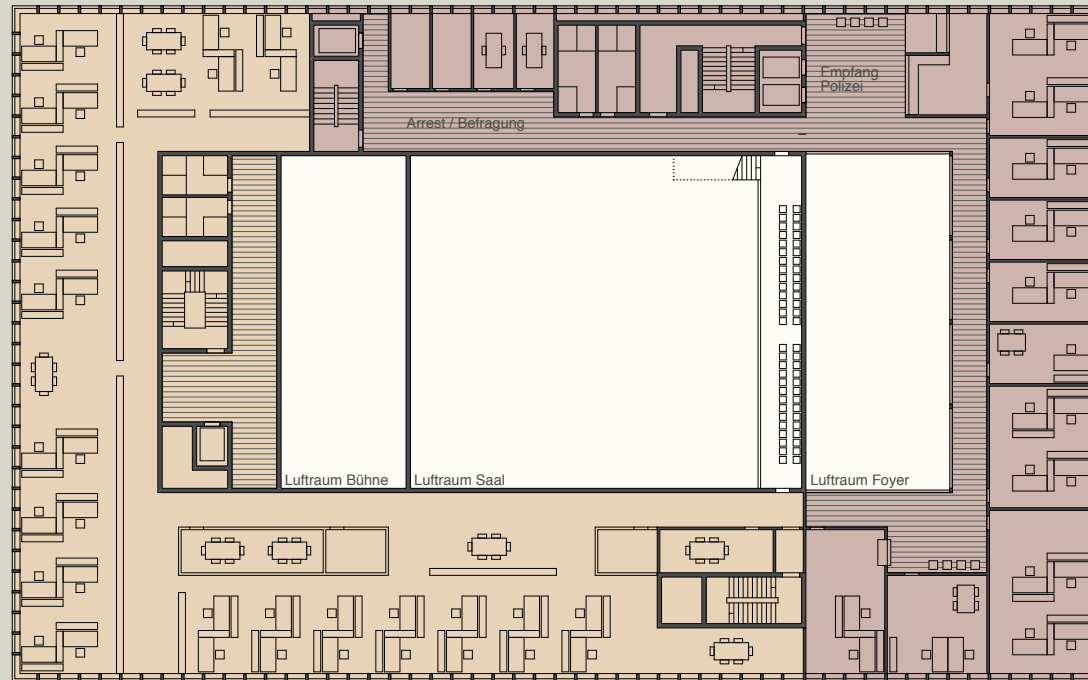







Erdgeschoss

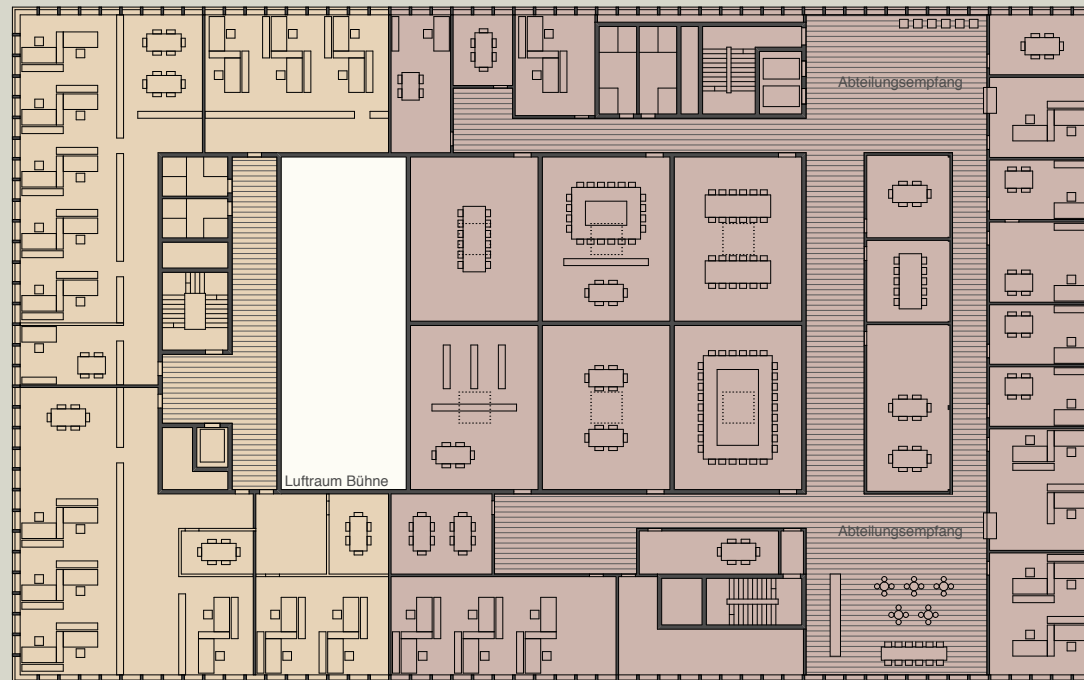
- Drittnutzung Verkaufsfläche  
HNF+NNF: 530 m<sup>2</sup>
- Drittnutzung Büro und Wohnen
- Gemeinde Saalanlage  
HNF+NNF: 1390 m<sup>2</sup>




1. Obergeschoss


 Drittnutzung Büro oder Wohnen  
HNF+NNF: 770 m<sup>2</sup>

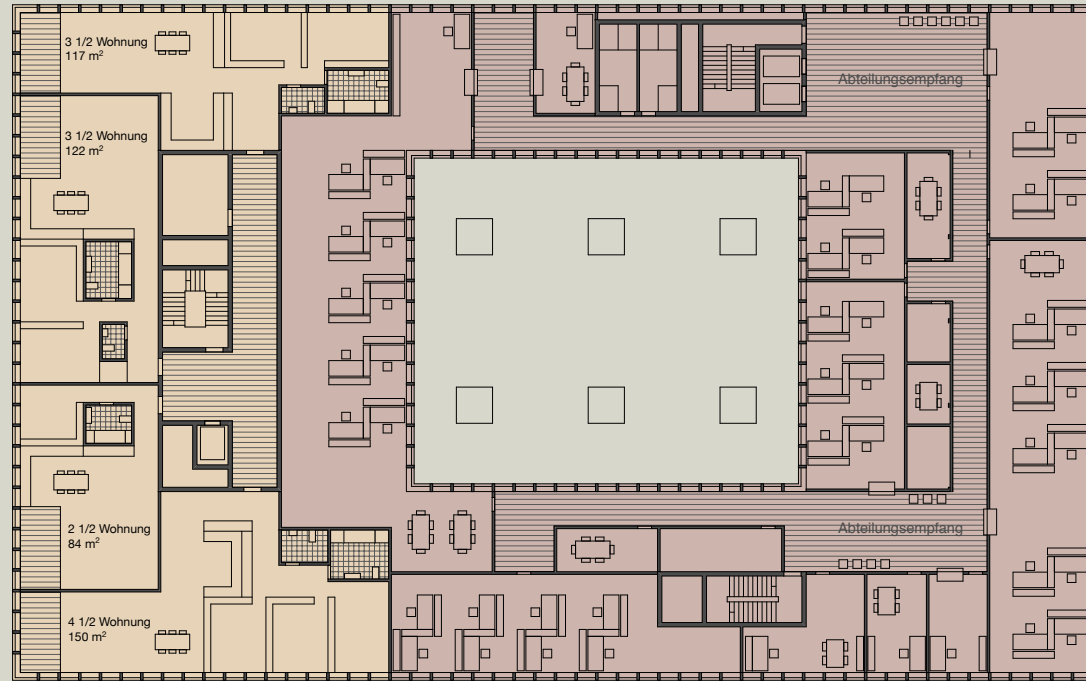
 Polizei  
HNF+NNF: 600 m<sup>2</sup>




2. Obergeschoss


 Drittnutzung Büro oder Wohnen  
HNF+NNF: 570 m<sup>2</sup>

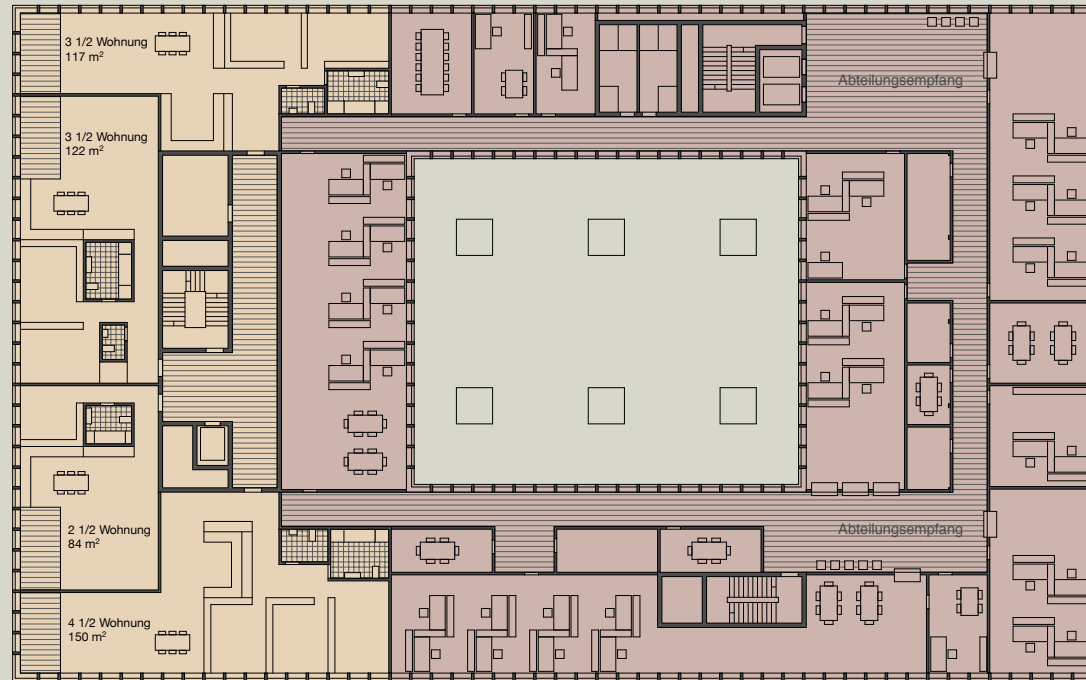
 Gemeinde Verwaltung  
HNF+NNF: 1420 m<sup>2</sup>




3. Obergeschoss


 Drittnutzung Büro oder Wohnen  
HNF+NNF: 540 m<sup>2</sup>

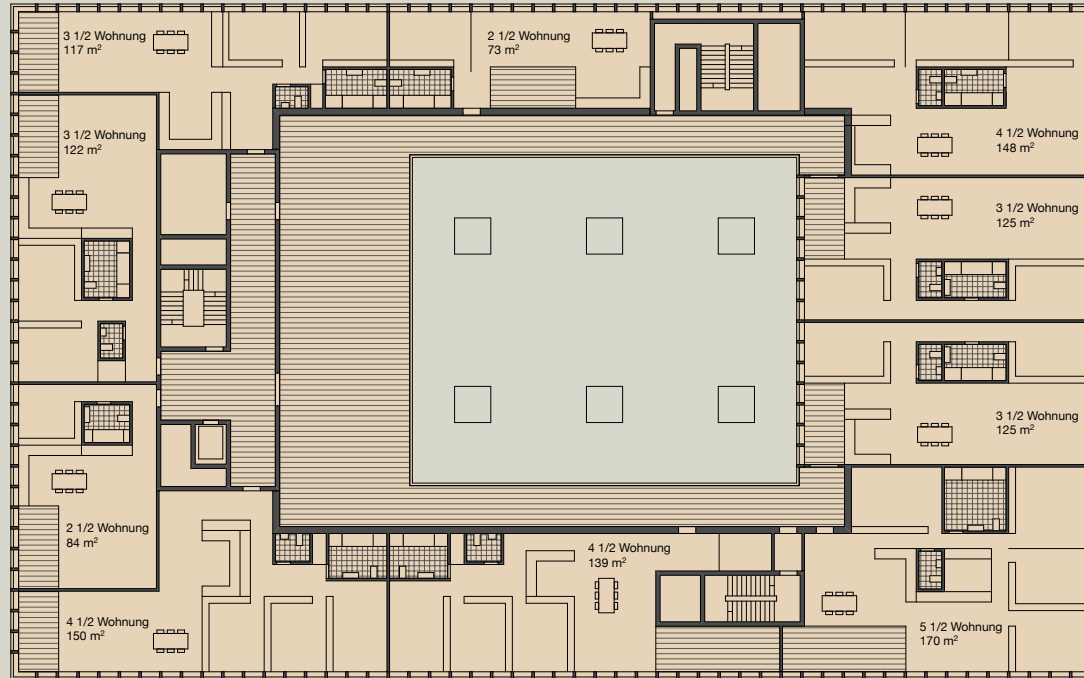
 Gemeinde Verwaltung  
HNF+NNF: 1170 m<sup>2</sup>



4. Obergeschoss

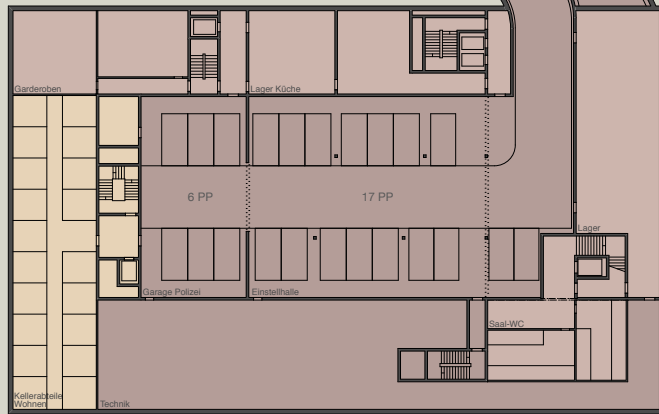
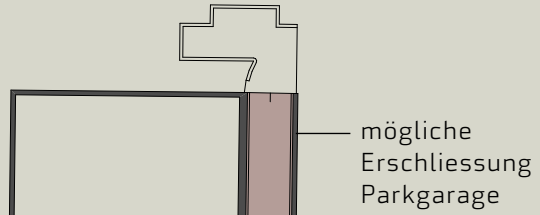
 Drittnutzung Büro oder Wohnen  
HNF+NNF: 540 m<sup>2</sup>

 Gemeinde Verwaltung  
HNF+NNF: 1170 m<sup>2</sup>



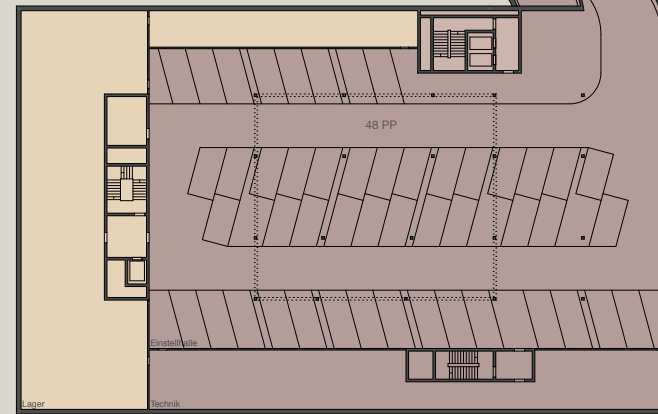
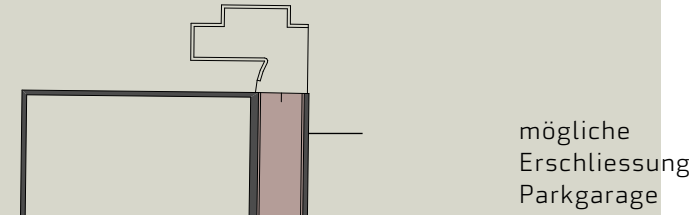
5. Obergeschoss

■ Drittnutzung Wohnen  
HNF+NNF: 1270 m<sup>2</sup>



1. Untergeschoss

- Drittnutzung Kellerabteile Wohnen
- Gemeinde Saalanlage
- TG / Technik



2. Untergeschoss

- Drittnutzung Lager
- Gemeinde Verwaltung
- TG / Technik

