

# BERICHT UND ANTRAG:

## PLANUNGSKREDIT «ZUKUNFT KRIENS – LEBEN IM ZENTRUM»

NR.159 / 2010

9. JUNI 2010



# Inhaltsverzeichnis

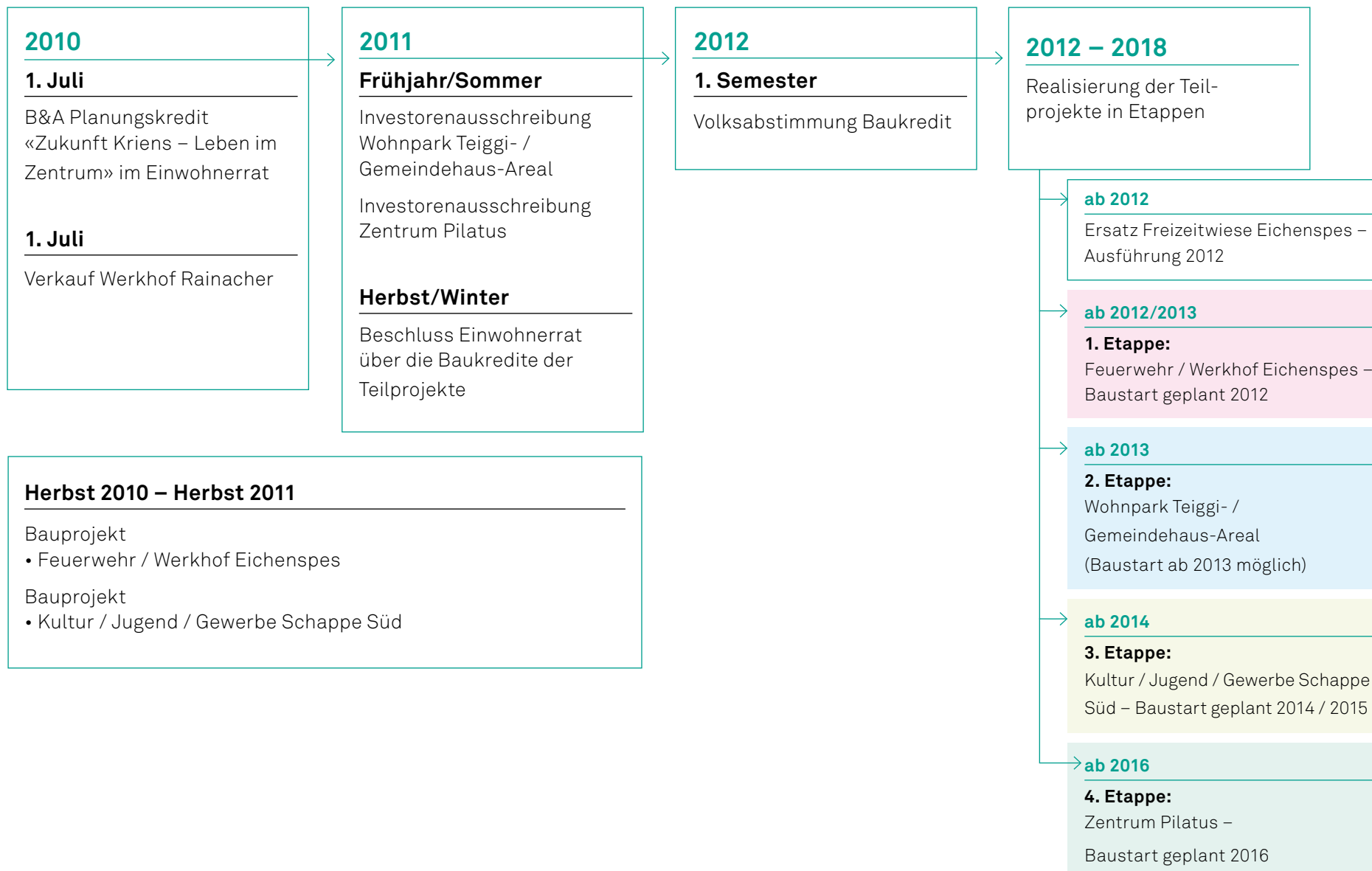
<b>I PLANUNGSKREDIT</b>		4.4. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	
<b>SUMMARY</b>	6	<b>5. Politische Analyse</b>	24
<b>1. Bisherige Entscheide</b>	11	5.1. Überlegungen des Gemeinderates	
<b>2. Ausgangslage</b>	12	5.2. Liegenschaftsmarkt	
<b>3. Planungsstand</b>	14	5.3. Liegenschaftspolitik	
3.1. Wo stehen wir heute?		5.4. Werkhof und Feuerwehr	
3.2. Die Projekte im Überblick		5.5. Teiggi- / Gemeindehaus- und LUPK-Areal	
3.2.1. Zentrum Pilatus		5.6. Gemeindeverwaltung	
3.2.1.1. Marktanalyse		5.7. Gemeindesaal	
3.2.2. Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal		5.8. Zentrumsnaher Wohnungsbau	
3.2.2.1. Wohnnutzung Gemeindehaus-Areal		<b>6. Ziele</b>	26
3.2.2.2. Bebauungsplan Teiggi – Gemeindehaus / LUKP-Areal		6.1. Vorgeschichte	
3.2.3. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes		6.2. Ortszentrum aufwerten	
3.2.3.1. Standortevaluation Feuerwehr / Polizei / Werkhof		6.3. Hohe städtebauliche Qualität	
3.2.3.2. Erläuterungen zur Umzonung Eichenspes		6.4. Zentrumsnaher Wohnraum	
3.2.3.3. Ersatz Freizeitanlage Eichenspes		6.5. Gesamtheitliches Projekt in Etappen realisieren	
3.2.4. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd		6.6. Zentrale Gemeindeverwaltung	
3.3. Strassenprojekt Zentrum		<b>7. Energiekonzept</b>	28
3.3.1. Strassenprojekt K4		7.1. Zentrum Pilatus: Abwasser-Wärmepumpe	
<b>4. Planungsrechtliche Grundlagen</b>	22	7.2. Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal und LUKP-Areal: Nahwärmeverbund	
4.1. Zentrum Pilatus		7.3. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	
4.2. Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal		7.4. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd: Trafoabwärme- und Erdwärmennutzung	
4.3. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes			

<b>8. Politische Alternativen zur Zentrumsplanung</b>	30	<b>10. Politische Vorstösse</b>	39
8.1. Gemeindeverwaltung im Pflegeheim Grossfeld		10.1. Interpellation Bienz: Baurecht für gemeindeeigenes Land (Nr. 143/2010)	
8.1.1. Stellungnahme des Gemeinderates		10.2. Postulat Fuchs: Wärmeverbund Zentrum: Mit Energie zur Energie (Nr. 40/1997)	
8.2. Verzicht auf den Gemeindesaal im Zentrum Pilatus?		10.3. Postulat Nyfeler: Planung des Blockheizkraftwerkes im Zentrum von Kriens (Nr. 170/2002)	
8.3. Für die Realisierung von zwei Sälen (im Zentrum Pilatus und in der Schappe Süd) spricht		10.4. Postulat Baumann: Preisgünstige Alterswohnungen (Nr. 040/2005)	
8.4. Für die Realisierung von nur einem Saal im Zentrum KJG Schappe Süd spricht		10.5. Postulat Konrad: Umgestaltung Krauerwiese» (Nr. 048/2005) und Petition: Umgestaltung der Krauerwiese (Nr. 070/2005)	
8.4.1. Stellungnahme des Gemeinderates		10.6. Postulat Müller: Minergie-P-Standard für das neue Verwaltungsgebäude Kriens (Nr. 238/2007)	
8.5. Verzicht auf das Gebäude Musikschule im Areal Schappe Süd?		10.7. Postulat Konrad : Vitamin für unser Zentrum – Ein Pilatusareal für die Krienser (Nr. 243/2007)	
8.5.1. Stellungnahme des Gemeinderates		10.8. Postulat Förderung erneuerbarer Energien bei den geplanten Zentrumsbauten (Nr. 282/2008)	
<b>9. Häufig gestellte Fragen</b>	34	10.9. Postulat Koch: «Rettet die Krienser Kilbi! – Neue Zentrumsentwicklung nicht auf Kosten der Krienser Kultur, des Krienser Brauchtums und der Vereine! (Nr. 282/2008)	
9.1. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd		10.10. Postulat Baumgartner: Förderung von umweltgerechtem und energiesparendem Bauen (Nr. 007/2008)	
9.2. Zusätzlicher Busstreifen auf der Obernauerstrasse?		10.11. Postulat Baumgartner: Ein Dorfplatz mit mehr Herz für Kriens! (Nr. 052/2009)	
9.3. Investitionskosten für Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd		10.12. Gemeinderätliche Petition der Groupe Politique 60+ betreffend Gemeindehausareal	
9.4. Zentrale Gemeindeverwaltung		10.13. Postulat Lanz: Förderung Produktion Ökostrom (Nr. 032/2004)	
9.5. «Starke Stadtregion»			
9.6. Kulturwerkstatt Südpol			
9.7. Schappe Süd			
9.8. Büroflächen			
9.9. Verkaufsflächen im Zentrum			
9.10. Verkehrsprobleme im Zentrum			
9.11. Zusätzlicher Verkehr			
9.12. Steuern			
9.13. Verlierer			
9.14. Chilbi und Ausstellungen			
9.15. Mietzinse für Vereine und Kulturschaffende			



4

<b>11. Finanzierungs- und Investorenmodelle</b>	44	<b>II ANHANG</b>	
11.1. Finanzplanung: Gesamtsituation Kriens		<b>Teilprojekte</b>	
11.2. Investorenmodelle		Zentrum Pilatus	57
11.3. Kostenzusammenstellung aller Teilprojekte nach heutigem Planungsstand		Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus- Areal	83
11.4. Desinvestitionen		Feuerwehr / Werkhof Eichenspes	103
11.4.1. Verkauf der Werkhalle Rainacherstrasse 14, Obernau		Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd	125
11.5. Baurecht für gemeindeeigenes Land			
11.6. Investitionsplanung Zentrumsprojekte 2010 – 2019			
11.6.1. Investitionsplanung Zukunft Kriens 2010 – 2019			
11.6.2. Gesamtübersicht Entlastungsprogramm 2010 – 2019			
11.7. Unterhalt und Betriebskostenrechnung			
11.7.1. Zentrum Pilatus			
11.7.2. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes			
11.7.3. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd			
11.8. Auswirkungen auf Finanzlage			
11.9. Zusammenfassung der Investitionsplanung Zukunft Kriens 2010 – 2019			
<b>12. Ausblick und Zeitplan</b>	52		
<b>13. Planungskredit</b>	53		
<b>14. Würdigung des Gemeinderates und Anträge</b>	54		



## SUMMARY

Der Gemeinderat will im Ortszentrum klare Impulse setzen und das Ortszentrum Kriens mit seiner eigenen Identität markant stärken. Ein attraktives Zentrum wertet eine Gemeinde auf, bringt Wertschöpfung und Lebensqualität.

### Zentrum wird zum Begegnungsort

Das Zentrum Kriens hat Impulse und eine städtebauliche Aufwertung dringend nötig. Mit der jetzt geplanten Umsetzung des Richtplanes sollen das Ortszentrum aufgewertet und neue zentrumsbildende Nutzungen ermöglicht werden. Das Krienser Zentrum soll zu einem Begegnungsort in vielerlei Hinsicht werden. Die Schaffung von attraktivem Wohnraum wird zu einer durchgehenden Belebung des Zentrums und damit auch zu mehr Lebensqualität und Sicherheit führen.

Die zentrale Verwaltung wird zur Ansprech- und Begegnungszone für die Bürgerinnen und Bürger. Vereine und Brauchtum wie Chilbi und Fasnacht können auf den grosszügig gestalteten Aussenplätzen aufleben. Mit der Ausgestaltung von Strassen und Plätzen entsteht attraktiver Raum für Anwohner, Passanten, sowie Kundinnen und Kunden der umliegenden Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Kurz: Es entsteht ein Ort, wo man gerne wohnt, arbeitet und sich aufhält. Kriens profitiert davon mit einem grossen Mass an materieller und immaterieller Wertschöpfung.

### Grosses Investitionsvolumen

Vom Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird auch das örtliche Gewerbe im erheblichen Masse profitieren. Das gesamte Investitionsvolumen, das durch die Zentrumsüberbauungen ausgelöst wird, beträgt etwa 150 Mio. Franken. Der Löwenanteil davon entfällt auf private Investoren. Das Teiggig- und Gemeindehaus-Areal sowie dasjenige der Luzerner Pensionskasse LUKP werden von privaten Investoren beziehungsweise von der LUPK selbst überbaut. Die Investitionen werden auf 80 Mio.

Franken geschätzt. Das Zentrum Pilatus – ebenfalls durch einen Privatinvestor realisiert – wird auf rund 46 Mio. Franken zu stehen kommen. Ins «Zentrum Pilatus» investiert die Gemeinde Kriens für den geplanten Saal rund 10 Mio. Franken. Die Projekte «Feuerwehr/Werkhof Eichenspes» im Umfang von etwa 13 Mio. Franken sowie «Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd» mit rund 9,5 Mio. Franken werden durch die Gemeinde selbst realisiert. Nach Abzug der Desinvestitionen durch Landverkäufe verbleiben der Gemeinde Kriens Nettoinvestitionen in der Grössenordnung von rund 20 Mio. Franken. *siehe Kapitel 2*

### Hohe städtebauliche Qualität

Gemäss Richtplan Zentrum hatte der Gemeinderat bei der Realisierung von Projekten im Ortszentrum den Auftrag, städtebaulich höchstmögliche Qualität über wettbewerbsähnliche Verfahren sicherzustellen. Diese Wettbewerbe sind nun alle erfolgreich abgeschlossen. Die zeitlichen und finanziellen Investitionen für die verschiedenen Wettbewerbe haben sich gelohnt. Die vorgegebenen hohen Ansprüche an die Zentrumsgestaltung können erfüllt werden.

### Vier Mosaiksteine bilden ein Ganzes

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» besteht aus vier Teilprojekten, die nur zusammen sinnvoll realisiert werden können. Für die weitere Umsetzung des Zentrumsprojektes war es deshalb unerlässlich, alle vier Teilprojekte auf einen gleichen Planungsstand zu bringen, damit der Einwohnerrat, beziehungsweise die Stimmberechtigten über das Gesamtprojekt abstimmen können. Mit vier anspruchsvollen Wettbewerben wurde dieses Ziel erreicht. *siehe Kapitel 3*



### Zentrum Pilatus

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.

Das «Zentrum Pilatus» soll zum Treffpunkt werden. Chilbi, Fasnacht und weitere Veranstaltungen sollen auf den grosszügig gestalteten Plätzen Raum finden. Die zentrale Gemeindeverwaltung wird zur Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger. Im integrierten Saal sollen Politik, Vereine und Kultur optimale Bedingungen vorfinden. Läden, Büros, Wohnungen und ein Café/Restaurant ergänzen das Angebot. Kurz gesagt: Das «Zentrum Pilatus» wird zu einem lebendigen, zentralen Begegnungsort in Kriens.



### Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal (+LUPK-Areal)

Auf den Zentrumsgrundstücken der Teiggi und des Gemeindehaus-Areals soll eine moderne und zukunftsweisende Wohn- und Geschäftsüberbauung entstehen – auch mit altergerechten Wohnformen. Das denkmalgeschützte heutige Gemeindehaus bleibt erhalten.

Mit der Schaffung von Wohnraum im Zentrum können unterschiedliche Ansprüche sinnvoll erfüllt werden. Zum einen sind es die gesellschaftlichen Veränderungen, denen Rechnung getragen werden kann. Viele Menschen haben den Wunsch, im Alter in eine altersgerechte Wohnung an zentraler Lage ziehen zu können. Auch für junge Familien ist eine Zentrumslage attraktiv. Die Nähe zu Schulen und zum öffentlichen Verkehr sind von Vorteil.

Gleichzeitig kann mit der Schaffung von Wohnraum im Zentrum der Zersiedelung Einhalt geboten werden. Im Falle von Kriens kommt hinzu, dass wertvolles privates und öffentliches Bauland mitten im Zentrum brach liegt, beziehungsweise mit Immobilien belegt ist, die baulich in einem desolaten Zustand sind und ersetzt werden müssen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Schaffung von Wohnraum an zentraler Lage gleich mehrere Ziele verwirklicht werden können, die sich positiv auf die Lebensqualität auswirken und zu einer gesunden Wertschöpfung beitragen.



Das Gesamtprojekt hat ein Investitionsvolumen von ca. 80 Mio. Franken und wird durch private Investoren erstellt, unter anderem durch die Luzerner Pensionskasse (LUPK). Realisierung und Finanzierung werden von privaten Investoren übernommen. Die Gemeinde verkauft ihre Grundstücke – auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplans.

### **Feuerwehr / Werkhof Eichenspes**

Feuerwehr und Werkhof sind seit Jahrzehnten in einem Provisorium auf dem Areal Schappe Süd untergebracht. Sie brauchen einen neuen Standort. In Anlehnung an die bestehende Lädenhütte im Eichenspes soll das neue Feuerwehr- und Werkhofgebäude als Werkhalle gebaut werden. Die Werkhalle ist als tragende Holzkonstruktion über einem Betonssockel konzipiert.

Es ist mit Investitionen in der Grössenordnung von ca. 13 Mio. Franken zu rechnen. Die Realisierung und die Finanzierung erfolgt durch die Gemeinde, das Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde.

### **Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd mit Musikschule**

In den stilvollen, alten Schappe-Hallen soll ein neues Kultur- und Jugendzentrum mit Gewerberäumen entstehen. Es wird weitgehend in die bestehende Bausubstanz des heutigen Werkhofs und Feuerwehrdepots integriert und mit einem Neubau ergänzt. Im Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» sind auch Räume für die Musikschule vorgesehen. Nach Ansicht des Gemeinderates kann auf die Musikschulräume im Schappe Süd nicht verzichtet werden.

Die Kosten werden auf ca. 11,5 Mio. Franken geschätzt. Der Gemeinderat will die Investition für diese Bauten auf maximal 9,5 Mio. Franken beschränken.



### **Investieren oder sanieren?**

Die Gemeinde Kriens muss trotz angespannter Finanzlage gezielt investieren. Es stellt sich jetzt die Grundsatzfrage, ob es sich lohnt, mit kurzfristigen Massnahmen eine teilweise desolate Infrastruktur zu sanieren, oder ob es kostengünstiger wäre, langfristig in eine umfassende Erneuerung der Zentrumsbauten zu investieren. Es ist nämlich falsch, anzunehmen, dass mit einer Ablehnung der Zentrumsplanung für die Gemeinde keine Kosten anfallen würden. Null Investitionen bedeutet nicht einfach Null Kosten. Gebäudekomplexe wie Pilatus, Teiggi oder Schappe Süd haben Erneuerungsbedarf. Sie sind in einem schlechten Zustand. Sie müssen in absehbarer Zeit saniert werden. Ein Flickwerk wird der Gemeinde mittel- und langfristig höhere Kosten bescheren. Wenn in ein lebendiges Krienser Zentrum investiert wird, bringt das mehr Wertschöpfung, mehr Lebensqualität und letztlich wieder mehr Steuereinnahmen.

*siehe Kapitel 5 +6 + 8*

### **Kurzantworten zu häufig gestellten Fragen**

- Das Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» soll sich für «niederschwellige Nutzungen» eignen.
- Mit dem Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» behält die Gemeinde ein zentrumsnahes Areal in ihrem Eigentum.
- Das Kultur- und Jugendzentrum gehört ins Krienser Zentrum und nicht in den Südpol, da dort keine Kapazitäten frei sind.
- Mit dem Projekt des Kantons für die Obernauerstrasse wird die Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmenden (Bus und Auto) verbessert. Im Bereich des Areals



- Schappe Süd (heutiges Feuerwehrdepot) sind keine Busstreifen vorgesehen.
- Die Gebäude des Areals Schappe Süd sind im Inventar der schützenswerten Kulturobjekte der Gemeinde Kriens und könnten unter Denkmalschutz gestellt werden.
  - Eine zentrale Gemeindeverwaltung im Zentrum Pilatus bringt mehr Bürgernähe und Kundennutzen.
  - Das Zentrum Pilatus befindet sich an hervorragender Lage an der Hauptverkehrsachse und direkt an der Buslinie 1, die Nachfrage nach Laden-, Büro- und Wohnflächen ist vorhanden.
  - Das Zentrum Pilatus mit Saal, Foyer und Multifunktionsplatz sowie das Areal Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd mit kleinem Saal und Innenhof sind ideale Orte für Veranstaltungen wie Chilbi und Ausstellungen.
  - Beim Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» gibt es keine Verlierer, ausser die Zentrumsplanung als Ganzes würde abgelehnt oder Teilprojekte davon würden nicht realisiert.
  - Kriens braucht ein neues und starkes Zentrum, ob eine Kooperation oder ein Zusammengehen mit der Stadt und Agglomeration zustande kommt oder nicht.
  - Der Gemeinderat ist bestrebt, die Mietgebühren für kommunale Vereine und Kulturschaffende in den neuen Räumen im bezahlbaren Rahmen zu halten. Sie dürfen von der heutigen Grössenordnung nicht wesentlich abweichen.

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist ein vernetztes Gesamtprojekt. Alle vier Teilprojekte haben Abhängigkeiten. Es ist deshalb nicht möglich, über einzelne Teilprojekte separat zu entscheiden. Der vorliegende B+A Planungskredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» beinhaltet deshalb die Planungskosten der nächsten Phase (Bauprojektphase) für alle vier Teilprojekte.

*siehe Kapitel 9*

Der Planungskredit beläuft sich auf 2'350'000 Franken.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, dem Bericht und Antrag zuzustimmen, weil

- ... die Projekte zu einer echten Belebung des Krienser Zentrums führen
- ... mit den Projekten ein grosser Gewinn für die Bevölkerung entsteht
- ... neuer Raum geschaffen werden kann für Wohnen im Zentrum
- ... wertvolle, aber schlecht genutzte Grundstücke im Zentrum optimal bebaut werden können
- ... wichtige Aufgaben der Gemeinde gelöst werden (Feuerwehr, Werkhof, Gemeindeverwaltung, Musikschule, Kulturräume, Gemeindesaal, Polizei)
- ... nur mit dem Gesamtprojekt das Ziel «Leben im Zentrum» optimal erreicht werden kann
- ... die Teilprojekte architektonisch und ästhetisch überzeugen
- ... die Finanzierung verkraftbar ist mit den flankierenden Massnahmen des Entlastungspakets 2010
- ... mit den Projekten Gesamtinvestitionen von rund 150 Mio. Franken ausgelöst werden – der grösste Teil durch private Investoren
- ... eine klare Etappierung möglich ist
- ... das örtliche Gewerbe im erheblichen Masse profitieren wird

*siehe Kapitel 14*

## Investitionsplanung Zukunft Kriens 2010 – 2019

Pos.	Investitionsvorhaben	Ertrag in Fr.	Aufwand in Fr.	Planungskredit in Fr.	Zins-/Abschreibung und Betriebskosten in Fr./Jahr
1	Zentrum Pilatus (Gratisbaurecht / StwE Saal)		10'000'000.00	900'000.00	540'000.00 (exkl. Fremdmiete Verwaltung)*
2	Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus- Areal (Verkauf)	10'000'000.00		250'000.00	keine
3	Feuerwehr / Werkhof Eichenspes		13'000'000.00	500'000.00	760'000.00 (davon 400'000 aus SF)**
4	Ersatz Freizeitanlage Eichenspes		1'000'000.00	in Pos. 3 enthalten	
5	Verkauf Liegenschaft Rainacher	1'850'000.00			
6	Jugend / Kultur / Gewerbe Schappe Süd		9'500'000.00	430'000.00	495'000.00 (inkl.Mietzinseinnahmen)
7	Verkauf diverser Finanzliegenschaften/ Grundstücke (prioritär Mattenhof)	5'500'000.00			keine
8	Noch nicht bekannte Investitionen in Zusammenhang mit der Zentrumsplanung (z.B. Umzugskosten, Reserven ect.)		1'000'000.00	50'000.00	
<b>Total</b>		<b>17'350'000.00</b>	<b>34'500'000.00</b>	<b>2'350'000.00</b>	<b>1'795'000.00</b>
<b>Total Investitionsaufwand netto (inkl. MwSt.)</b>			<b>17'150'000.00</b>		

\* gemäss Punkt 11.7.1. werden Fremdmieten für die Verwaltung auf 920'000 Franken geschätzt

\*\* SF = Spezialfinanzierung

# 1. Bisherige Entscheide

11

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:

- 2002: Studienauftrag Zentrum Kriens (B + A 24/00)
- 28. Juli 2004: Richtplan Zentrum (B+A Nr. 342/04)
- 15. März 2006: Planungsbericht Zentrumsentwicklung Kriens (B+A Nr. 112/06)
- 30. August 2006: Markt- und Standortanalyse/Zentrumsentwicklung Kriens (B+A Nr. 142/06)
- 28. Mai 2008: Zentrumsentwicklung Kriens, Planungsbericht Kulturstätten und Bericht zum Standortentscheid Kultur- und Jugendzentrum (B+A Nr. 281/08)
- 28. Mai 2008: Zentrumsentwicklung Kriens, Architekturwettbewerb für die Areale Gemeindehaus und Teiggi sowie die Grundstücke der Luzerner Pensionskasse LUPK, (B+A Nr. 284/08)
- 16. Dezember 2009: Zentrumsplanung, Planungskredit Bebauungsplanverfahren Wohnpark Teiggi-/Gemeindehaus-Areal (B+A Nr. 128/09)
- 10. Juni 2010: Bebauungsplanverfahren Teiggi- / Gemeindehaus- / LUPK- Areal (B + A 128/2009)

## 2. Ausgangslage

Ins Krienser Zentrum soll mehr Leben einkehren. Mehr Menschen wiederum sollen im Zentrum leben. Ein attraktives Zentrum wertet eine Gemeinde auf, bringt Wertschöpfung und Lebensqualität.

In der Regel kann eine Gemeinde nur die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Entwicklung definieren. Weil die Gemeinde Kriens jedoch im Besitz der wichtigsten Grundstücke im Kerngebiet ist, kann sie wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung dieses Lebensraumes ausüben. Das ist ein Glücksfall und bringt Vorteile in mehrfacher Hinsicht. Einerseits hat es die Gemeinde in der Hand, städtebaulich hochstehende Akzente zu setzen, andererseits kann sie die Bedürfnisse der Bevölkerung, von Kultur und Wirtschaft sowie der öffentlichen Hand in idealer Weise einbinden.

Gestaltung und Nutzung des Kerngebietes sollen und können somit aufeinander abgestimmt werden. Die Teilprojekte wachsen zu einem Ganzen zusammen. Dies bedingt eine übergeordnete, koordinierte Planung. Diese Planung ist nun abgeschlossen. Das Gesamtprojekt kann jetzt aus der Vogelschau ganzheitlich betrachtet werden. Diese Gesamtschau erlaubt es, die weiteren politischen und planerischen Entscheide in Kenntnis aller Zusammenhänge zu treffen.

Vom Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird auch das örtliche Gewerbe im erheblichen Masse profitieren. Das gesamte Investitionsvolumen, das durch die Zentrumsüberbauungen ausgelöst wird, beträgt etwa 150 Mio. Franken. Der Löwenanteil davon entfällt auf private Investoren. Das Teiggi- und Gemeindehaus-Areal sowie dasjenige der Luzerner Pensionskasse LUKP werden von privaten Investoren beziehungsweise von der LUPK selbst überbaut. Die Investitionen werden auf 80 Mio. Franken geschätzt. Das Zentrum Pilatus – ebenfalls durch einen Privatinvestor realisiert – wird auf rund 46 Mio. Franken zu stehen kommen. Ins «Zentrum Pilatus»

investiert die Gemeinde Kriens für den geplanten Saal rund 10 Mio. Franken. Die Projekte «Feuerwehr/Werkhof Eichenspes» im Umfang von rund 13 Mio. Franken sowie «Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd» mit rund 9,5 Mio. Franken werden durch die Gemeinde selbst realisiert. Nach Abzug der Desinvestitionen durch Landverkäufe verbleiben der Gemeinde Kriens Nettoinvestitionen in der Grössenordnung von rund 20 Mio. Franken

Die vier Teilprojekte sind:

«Zentrum Pilatus»,  
«Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal»,  
«Feuerwehr / Werkhof Eichenspes» sowie  
«Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd».

Feuerwehr | Werkhof  
**EICHENSPEES**



Kultur | Jugend |  
Gewerbe  
**SCHAPPE-SÜD**



Wohnpark **TEIGGI** |  
**GEMEINDEHAUS-**  
**AREAL**



Zentrum **PILATUS**



## 3. Planungsstand

### 3.1. Wo stehen wir heute?

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» besteht aus vier Teilprojekten, die nur zusammen sinnvoll realisiert werden können. Für die weitere Umsetzung des Zentrumsprojektes war es deshalb unerlässlich, alle vier Teilprojekte auf einen gleichen Planungsstand zu bringen, damit der Einwohnerrat, beziehungsweise die Stimmberechtigten über das Gesamtprojekt abstimmen können. Mit vier Wettbewerben wurde dieses Ziel erreicht. Für das «Zentrum Pilatus» wurde im Winter / Frühjahr 2006 / 2007 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Für das Teilprojekt «Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal» schrieb die Gemeinde im Herbst 2008 einen Projektwettbewerb aus, der im Sommer 2009 abgeschlossen wurde. Für die Teilprojekte «Feuerwehr / Werkhof Eichenspes» und «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» wurde in der zweiten Jahreshälfte 2009 je ein Studienauftrag ausgeschrieben. Die Ergebnisse der vier Wettbewerbe konnten vom 24. Februar bis 5. März 2010 erstmals im Rahmen einer Gesamtprojektschau der Bevölkerung präsentiert werden.

Das Wettbewerbsprojekt «Zentrum Pilatus» wurde 2009 aufgrund eines Gemeinderatsbeschlusses gründlich überarbeitet. Dabei wurden die Stärken des damaligen Siegerprojektes übernommen. Die wesentlichste Änderung am Konzept ist der Entscheidung, nur noch einen Innenhof zu planen, um den ohnehin schon kompakten Baukörper noch ökonomischer und flexibler zu gestalten. So sind für die Realisierung und den Betrieb optimale Rahmenbedingungen geschaffen worden. Verschiedene Investorengespräche gaben weiter Aufschluss darüber, auf dem richtigen Weg zu sein. Für das Gebiet rund um das Gemeindehaus läuft zusammen mit der privaten Landbesitzerin und Investorin Luzerner Pensionskasse (LUPK) das Bebauungsplanverfahren. Die Genehmigung wird Ende 2010 erwartet. Die beiden kürzlich abgeschlossenen Studienaufträge Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd und Feuerwehr / Werkhof Eichenspes wurden bereits weiter bearbeitet und optimiert. In die umfassende

Zentrumsplanung wurden im weiteren auch die Nebenprojekte Strassenprojekt K4, Ersatz Freizeitanlage Eichenspes, Energiekonzept und der Verkauf der Werkhalle Rainacher bearbeitet. Diese Resultate liegen in diesem Bericht vor.

Für bisherige Wettbewerbe und Planungen wurden bis heute rund 1,5 Mio. Franken in externe Leistungen investiert.

### 3.2. Die Projekte im Überblick

#### 3.2.1. Zentrum Pilatus

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.

Das «Zentrum Pilatus» soll zum Treffpunkt werden. Chilbi, Fasnacht und weitere Veranstaltungen sollen auf den grosszügig gestalteten Plätzen Raum finden. Die zentrale Gemeindeverwaltung wird zur Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger. Im integrierten Saal sollen Politik, Vereine und Kultur optimale Bedingungen vorfinden. Läden, Büros, Wohnungen und ein Café/Restaurant ergänzen das Angebot. Kurz gesagt: Das «Zentrum Pilatus» wird zu einem lebendigen, zentralen Begegnungsort in Kriens.

### **3.2.1.1. Marktanalyse**

Der Einwohnerrat hat am 18. Mai 2006 beschlossen, 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 ergab folgendes Bild: Sie bestätigt im Wesentlichen die Aussagen und Argumente im Planungsbericht vom 18. Mai 2006: Das «Pilatus-Areal» eignet sich aufgrund der «prominenten» Lage für kommerzielle Nutzungen wie Büros, Verkauf und Gastronomie. Die Passantenlage wird sich mit der geplanten Aufwertung des Strassenraums Luzernerstrasse noch verbessern. Das Zentrum Pilatus soll durch einen Investor erstellt werden. Die Gemeinde wird die Räume, die sie benötigt, entweder in Miete oder durch Kauf vom Investor übernehmen.

### **3.2.2. Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal**

Auf den zentral gelegenen Parzellen der heutigen Teiggi und des Gemeindehaus-Areals (Bereich Gemeindeschuppen) sollen vorwiegend zentrumsnahe und qualitätsvolle Miet- und Eigentumswohnungen für jedes Alter entstehen. Ein Teil des Planungsperimeters befindet sich im Besitz der Luzerner Pensionskasse (LUPK) und wird von ihr überbaut.

#### **3.2.2.1. Wohnnutzung Teiggi- und Gemeindehaus-Areal**

Auf dem Gemeindehaus-Areal sollen moderne und behindertenfreundliche Mietwohnungen entstehen mit unterschiedlichen Grössen (mehrheitlich Kleinwohnungen). Die Zielgruppen sollen Seniorinnen und Senioren, aber auch Paare und Einzelpersonen aus allen Alterssegmenten bilden.

Für die weitere Planungsphase (Investorenausschreibung) wird vom Gemeinderat empfohlen, auf Eigentumswohnungen zu verzichten und ausschliesslich Mietwohnungen zu realisieren, um eine flexible Nutzungs- und Verwaltungssituation gerade auch mit dem integrierten öffentlichen Parkhaus zu gewährleisten. Ein solches Investorenmodell schliesst zudem reine Spekulationsinteressierte schon mal aus und gewährleistet nachhaltige Investitionsplanungen. Gespräche mit z.B. Pensionskassen haben zu einem solchen Entscheid beigetragen.

Das denkmalgeschützte Gemeindehaus wird nicht angetastet. Es erhält einen würdigen und grosszügigen Umraum. Der heutige Parkplatz wird ersetzt durch eine parkähnliche Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität.

**Wohnnutzung, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung Teiggi-Areal:** Hier entsteht eine neue Siedlung mit einer spannenden Raumfolge als Wohnwerkhof, welche Teile der heutigen Teiggi-Gebäude nutzt, sie geschickt mit neuen Bauten ergänzt und so die Erinnerung an das ehemalige Gewerbe zumindest atmosphärisch wach hält. Auf diesem Planungsbereich sind vorwiegend attraktive und zeitgemässe Eigentums-, Familien- und Loftwohnungen vorgesehen. Dienstleistungs- und Gewerbeflächen

16

werden in angemessenem Rahmen integriert. Geplant sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzungen sind erst ab dem Hochparterre zulässig. Ausgenommen sind Wohnateliers entlang der Gemeindehausstrasse sowie in bestehenden Gebäuden, in denen ebenerdige Wohnen vorgesehen ist.

### **3.2.2.2. Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUKP-Areal**

Parallel zum Bericht und Antrag: «Planungskredit Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» läuft das Bebauungsplanverfahren des Teilprojekts Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal sowie des LUPK-Areals, das im Eigentum der Luzerner Pensionskasse ist (B+A Nr. 154/2010). Der Einwohnerrat hat am 29. Januar 2010 den Bericht und Antrag Nr. 128/2009 «Planungskredit Bebauungsplanverfahren Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal» einstimmig genehmigt. In diesem Bericht und Antrag können die Vorgeschichte der Zentrumsplanung sowie der Ablauf des Projektwettbewerbs mit der Auswahl des Siegerprojekts im Detail nachgelesen werden. Mit dem bewilligten Planungskredit von 270'000 Franken konnten die detaillierten Grundlagen geschaffen werden für das Bebauungsplanverfahren auf den Arealen rund um das Gemeindehaus. Das Parlament bewilligte diesen Kredit als vorgezogenen Teil.

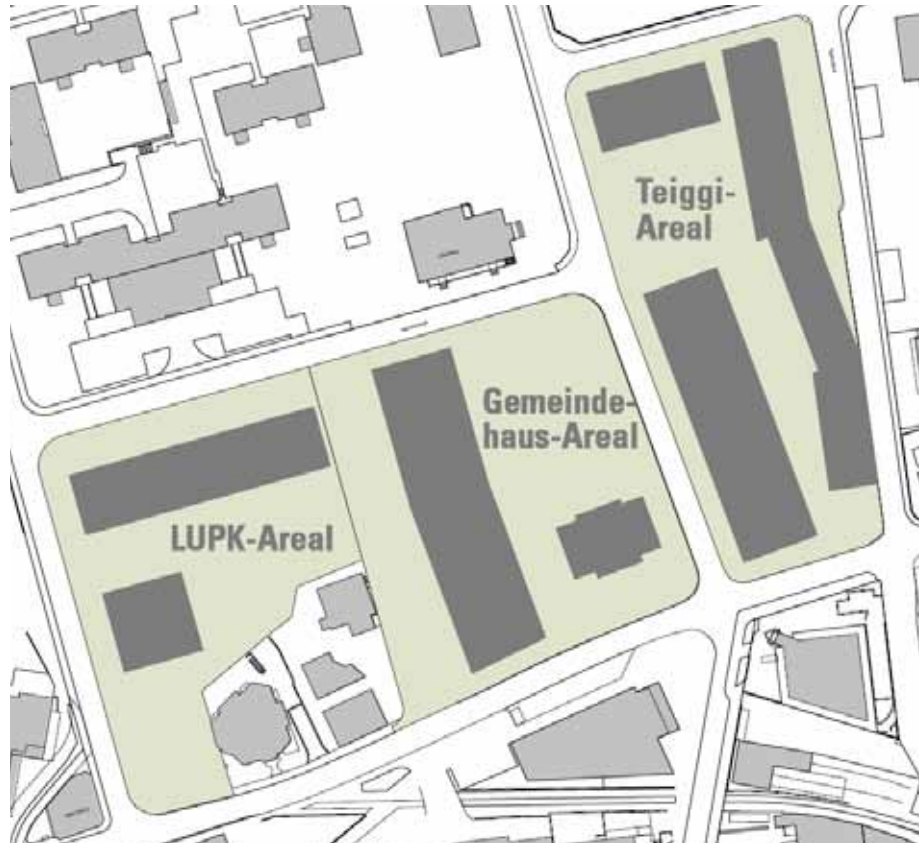
Der Bebauungsplan ist die eigentümergebundene Umsetzung eines Teils des Richtplanes Zentrum Kriens und regelt die Rahmenbedingungen für die Planung eines modernen, lebendigen Stadtteils mit hoher Wohnqualität.

Die Luzerner Pensionskasse (LUPK) wünscht bis Ende 2010 einen rechtsgültigen (das heisst vom Regierungsrat genehmigten) Bebauungsplan, damit sie die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte einleiten kann. Alle Vorbereitungen der LUPK sind auf diesen Termin ausgerichtet. Die Überbauung auf dem LUPK-Areal (Baufelder A) kann unabhängig von den Zentrumsbauten der Gemeinde erstellt werden. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) hat das Vorprüfungsverfahren sehr rasch durchgeführt und mit Datum vom 26. April 2010 der Gemeinde den Vorprüfungsbericht zugestellt. Damit kann der ehrgeizige Zeitplan eingehalten werden, der den Beginn der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans noch vor den Sommerferien vorsieht.

Der Gemeinderat hat bei der Ausgestaltung der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan festgelegt, dass ein Anteil von mindestens 25 % der Wohnungen hindernisfrei und gebaut werden müssen. Diese Wohnungen sollen sich insbesondere auch für Wohnen im Alter eignen.

Das Gesamtprojekt hat ein Investitionsvolumen von ca. 80 Mio. Franken. Es wird verwirklicht durch die Luzerner Pensionskasse (LUPK) und andere private Investoren.





- Baufelder A Fremdinvestor (LUPK)
- Baufelder B + C Gemeinde Kriens

### 3.2.3. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes

Feuerwehr und Werkhof sind seit Jahrzehnten in einem Provisorium auf dem Areal Schappe Süd untergebracht. Sie brauchen einen neuen Standort. In Anlehnung an die bestehende Lädenhütte im Eichenspes soll das neue Feuerwehr- und Werkhofgebäude als Werkhalle gebaut werden. Die Werkhalle ist als tragende Holzkonstruktion über einem Betonsockel konzipiert.

Ebenso wird auch das Falwerk der Dachkonstruktion in Holz vorgeschlagen. Durch das Zusammenfassen der Nutzungen entsteht ein kompaktes Volumen mit beinahe quadratischem Grundriss. Dadurch bleiben grösstmögliche Aussenplätze als Grünräume, Landreserven und damit Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Die heute bestehende Lädenhütte kann weiterhin als Lager genutzt oder nach Bedarf – zugunsten einer Erweiterung der Werkhofnutzung Richtung Kriens – auch ersetzt werden. Die Grünfläche auf der Westseite wird als Reserve bewusst freigehalten.

Es ist mit Investitionen in der Grössenordnung von ca. 13 Mio. Franken zu rechnen.

#### 3.2.3.1. Standortevaluation Feuerwehr / Polizei / Werkhof

An seiner Sitzung vom 26. Juni 2008 hat der Einwohnerrat beschlossen, dass der Werkhof und die Feuerwehr aus den Gebäuden der Schappe Süd ausgelagert werden. Gleichzeitig verlangte er vom Gemeinderat eine Standortevaluation für die Feuerwehr. Der damalige Planungsstand sah vor, den Werkhof in das Areal Rainacher (Oberbau) zu verlegen und einen Neubau Feuerwehr/Polizei im Bereich des Areals der Luzerner Pensionskasse (LUPK) entlang der Waldheimstrasse zu planen. Bei der Standortevaluation wurde angenommen, dass Feuerwehr, Polizei und Werkhof an einem Standort gemeinsam realisiert werden. Folgende Areale wurden untersucht:

- Areal Eichenspes: Parzellen Nrn. 733, 924, 2366 (im Eigentum der Gemeinde Kriens)
- Areal Längmatt: Parzellen Nrn. 3103, 3392 (im Eigentum der Gemeinde Kriens)
- Areal Friedhof/Turnmatte: Parzellen Nrn. 250, 3738 (im Eigentum der Gemeinde Kriens)
- Areal VA Tech Hydro AG: Parzellen Nrn. 662, 5661 (im privaten Eigentum)
- Areal Pan Gas: Parzellen Nnr. 95, 5779 (im privaten Eigentum)
- Areal Kant. Strassenverkehrsamt: Parzelle Nr. 2771 (im Eigentum Staat Luzern)

Die Basisvariante mit dem Areal LUPK (Luzerner Pensionskasse) für die Feuerwehr/Polizei und dem Areal Rainacher für den Werkhof wurde nach der SWOT-Analyse

verworfen. Die Realisierung eines Feuerwehrdepots auf dem LUPK-Areal wäre eng verknüpft mit den übrigen Bauten, die auf den Arealen Teiggi, Gemeindehausplatz und LUPK entstehen sollten.

Durch den Landabtausch mit der LUPK hätte auf ein Desinvestitionsvolumen von ca. 3 bis 4 Mio. Franken verzichtet werden müssen. Die örtliche Trennung der beiden Gemeindedienste hat zudem viele Nachteile. Mit einem gemeinsamen Standort können dagegen Synergien genutzt werden.

Die Variante Areal Eichenspes hat die höchste Realisierungschance und das wahrscheinlich beste Kosten- / Nutzenverhältnis. Die notwendige Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke ist politisch und rechtlich möglich (und steht unterdessen kurz vor der Rechtskraft). Da das Areal fast unüberbaut ist (Nutzung als Grundwasserpumpwerk bis spätestens August 2011), kann die Realisierung der Bauten für Feuerwehr und Werkhof an diesem Standort vorgezogen werden. Dies erhöht die Flexibilität für die Etappierung der weiteren Bauten der Zentrumsentwicklung.

#### 3.2.3.2. Erläuterungen zur Umzonung Eichenspes

Das gemeindeeigene Areal Eichenspes liegt im aktuell rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Kriens in der Grünzone; diese Zone bezweckte den Schutz der Wasserfassung Eichenspes. Das Areal wurde soweit genutzt, wie die Nutzungen mit den Schutzziele übereinstimmten (Fussballfeld, Sportanlagen). Die Wasserfassung wird jedoch auf jeden Fall aufgehoben. Damit kann das Areal besser genutzt werden. Die Gemeinde beabsichtigt, das Land zur Erstellung des Werkhofs und des Feuerwehrlokals zu verwenden.

Mit der Umzonung in eine Zone für öffentliche Zwecke wird diese Absicht planungsrechtlich sichergestellt. Ein Ersatz für die bestehende Spielwiese soll bei der Grünzone Langmatt realisiert werden. Entsprechend werden die Nutzungsbestimmungen im Anhang des BZR ergänzt.

Der Einwohnerrat Kriens hat am 17. Dezember 2009 die Ortsplanungsteilrevision 2009 genehmigt. Der Gemeinderat Kriens hat anschliessend die Beschlüsse dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung der Teilrevision 2009 durch den Regierungsrat liegt bis zum Redaktionsschluss des vorliegenden Planungsberichts nicht vor. Die Umzonung ist deshalb noch nicht rechts-gültig.

### 3.2.3.3. Ersatz Freizeitanlage Eichenspes

Im Einwohnerrat wurde bei der 1. Lesung der Teilrevision Ortsplanung 2009 verlangt, dass bis zur 2. Lesung für die Umzonung des Eichenspes-Areals ein Ersatz für die Spielwiese und die Leichtathletikanlage aufgezeigt wird. Das Landschaftsarchitekturbüro dovéplan hat Vorschläge für die Aussenanlagen Feldmühleschulhaus (Bereich zwischen Hartplatz und Lädenhütte) sowie die Freizeitanlage Langmatt erarbeitet. Die vorgeschlagenen Anlagen sind Bestandteil des Teilprojekts «Feuerwehr / Werkhof Eichenspes».

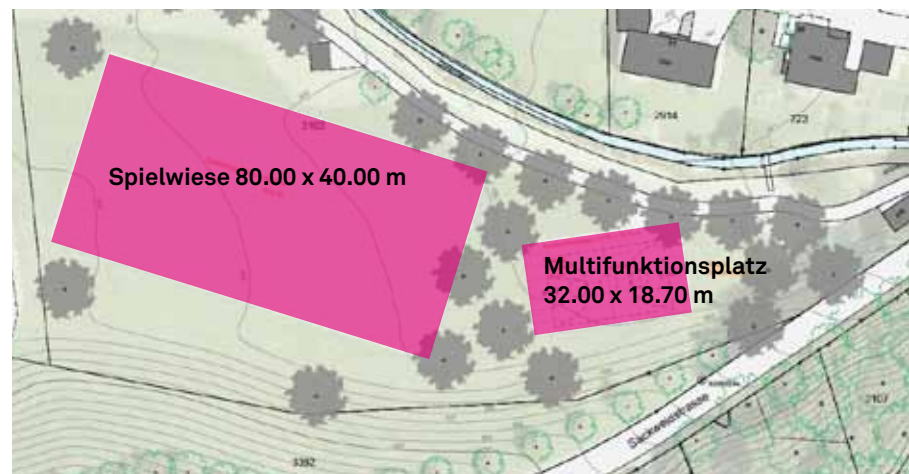
Die Aussenanlage Feldmühleschulhaus kann mit einer Spielwiese 50.00 m x 24.00 m und einer Laufbahn 60 m ergänzt werden. Damit dürften die meisten Bedürfnisse der Schule innerhalb der Schulanlage abgedeckt sein. Die Anlagen erfordern das Fällen von zwei Bäumen.

Der Vorschlag für die Freizeitanlage Langmatt beinhaltet eine Spielwiese 80.00 m x 40.00 m und einen Multifunktionsplatz 32.00 m x 18.70 m. Diese Plätze sind vom Eichenspes- und Sackweidgebiet sowie vom Obernau sehr gut erreichbar. Dank der sehr guten Lage darf erwartet werden, dass sie intensiver von der Öffentlichkeit genutzt werden als die Eichenspes-Wiese. Die geplanten Baumpflanzungen entlang dem Rad- / Gehweg und zwischen den beiden Plätzen sind Ersatzmassnahmen für die Beeinträchtigung des Naturobjekts auf dem Areal Eichenspes.

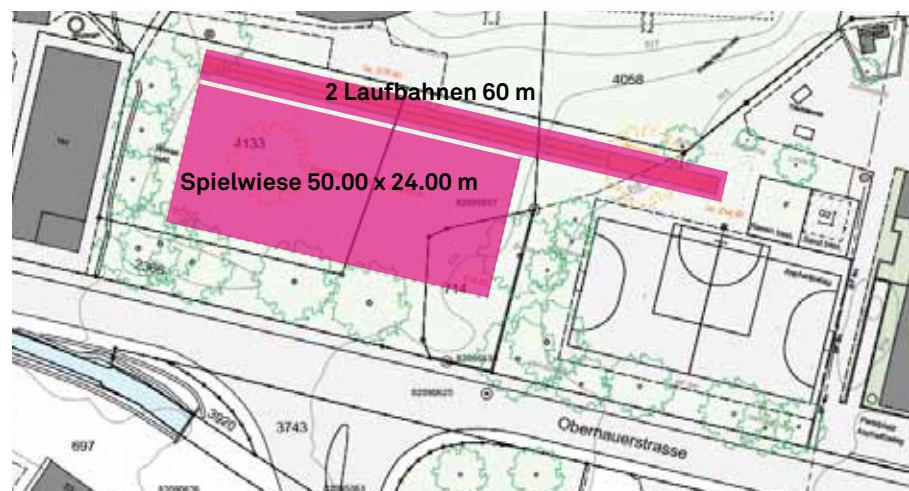
### 3.2.4. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

Im Zuge der Neugestaltung der «Teiggi» und des Gemeindehaus-Areals benötigen Jugend und Kultur neue Räume. Feuerwehr und Werkdienst sollen in den Eichenspes umziehen. Das schafft Raum für ein «Zentrum Kultur, Jugend und Gewerbe» auf dem Areal «Schappe Süd» an der Obernauerstrasse.

Das neue Zentrum für Kultur, Jugend und Gewerbe erhält zur Obernauerstrasse und zur Busschleife hin einen neuen Auftritt. Die neuen Dächer sind als «shedartige» Schrägdächer geplant, die an die industrielle Vergangenheit des Areals erinnern. Jedem Gebäudeteil wird aufgrund seiner Eigenheiten die passende Nutzung zugewiesen. So befinden sich im ehemaligen hallenartigen Werkstattgebäude die Veranstaltungssäle. Die Räumlichkeiten für die Jugendkultur sind im ehemaligen Kantinenbau zur Busschleife hin untergebracht. Die Musikschule befindet sich im Neubauteil entlang der Kosthaustrasse. Das Kesselhaus dient als Atelier-, Werk- und Ausstellungsgebäude.



Nutzungsvorschlag Freizeitanlage Längmatt



Nutzungsvorschlag Spielwiese Eichenspes

20

Im ehemaligen Werkstattgebäude werden der Saal und der Probesaal über ein gemeinsames Foyer mit Office, Kasse und Garderobe erschlossen. Dies ermöglicht, dass auch der Probesaal als Veranstaltungsraum genutzt werden kann. Aufgrund des ondulierten Schrägdaches erhalten der Saal und der Probesaal mehr Raumhöhe. Die Architekten haben bei der Projektierung besonders darauf geachtet, die Lärmimmissionen für die Nachbarschaft zu minimieren. Die intensiveren Nutzungen wie Saal, Partyraum und die Räumlichkeiten für die Jugendkultur sind alle zur Obernauerstrasse und zur Busschleife hin ausgerichtet. Erfreulich für Fussgänger dürfte sein, dass künftig das Areal frei überquert werden kann. Ein grosszügiger Durchgang mit einer einladenden Treppe verbindet die Busschleife mit dem Innenhof und der Obernauerstrasse im Nordwesten.

Die Kosten werden auf ca. 11,5 Mio. Franken geschätzt. Der Gemeinderat will die Investition für diese Bauten auf maximal 9,5 Mio. Franken beschränken.

### 3.3. Strassenprojekt Zentrum

Der Richtplan sieht vor, auf der Nordseite der Luzernerstrasse – vom Bellpark bis zur Busschleife «Central» – eine grosszügige, baumbestandene Einkaufsstrasse entstehen zu lassen. Dafür wird die heutige Baumbegrenzungslinie zurückgesetzt. Der dadurch gewonnene, breite Gehbereich bietet Raum zum Flanieren, Einkaufen und kurzzeitigem Verweilen. In der Strassenmitte soll ein Zentrumsbereich entstehen, der den Fussgängern die einfache und sichere Überquerung der Strasse ermöglicht und den Verkehr besser lenkt.

#### 3.3.1. Strassenprojekt K4

Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern erarbeitet zur Zeit das Projekt K4 Kriens, Zentrum (exkl.) bis Einmündung Hergiswaldstrasse. Mit der Förderung des öffentlichen Verkehrs bei den Lichtsignalanlagen kann der allgemeine Verkehrsfluss auf der Hauptachse verbessert und die Fahrplanstabilität der Busse erhöht werden.

Vom November 2010 bis Frühjahr 2013 erfolgen die Hauptbauarbeiten des Projektes «Gesamterneuerung A2 Cityring Luzern». Da diese Bauarbeiten zu Verkehrsbehinderungen in der Agglomeration führen, dürfen während dieser Zeit keine Hauptachsen umgebaut werden. Die Realisierung des Projektes K4 Zentrum bis Einmündung Hergiswaldstrasse ist deshalb erst für das Jahr 2013 vorgesehen.

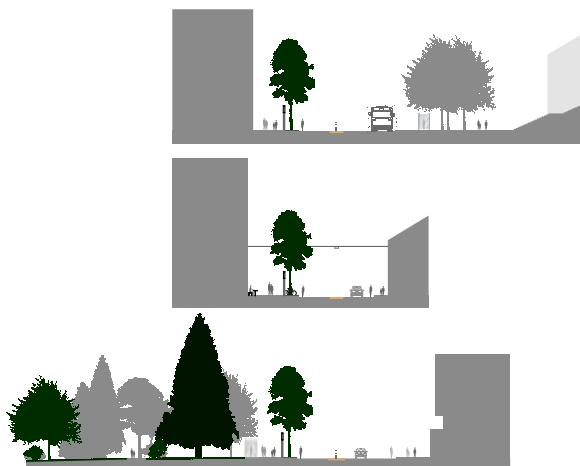
Im unteren Teil der Kantonsstrasse K4, Abschnitt Zentrum, ist die Luzernerstrasse die Hauptentwicklungsachse des Krienser Zentrums mit einem Tagesverkehr von 20'000 Fahrzeugen. Ihr zentraler Teil – vom Bellpark bis zur Schappe Süd – soll eine lebendige Geschäftsstrasse mit boulevardartiger Atmosphäre werden. Der Richtplan Zentrum Kriens sieht vor, dass die Luzernerstrasse in diesem Abschnitt mit einem durchgehenden Mehrzweckstreifen in der Strassenmitte, mit seitlichen Radstreifen in beiden Richtungen sowie mit mehr Raum für Fussgängerinnen und Fussgänger erweitert und umgestaltet wird. Das zukünftige Projekt soll eine neue Verkehrskultur bezwecken, welche geprägt ist durch tiefe Fahrgeschwindigkeiten und gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmenden auf einer verkehrsorientierten Strasse mit hoher Verkehrsbelastung.

Für den Abschnitt K4 Kriens, Zentrum, hat die Dienststelle vif noch keine Planungsaktivitäten aufgenommen. Im Agglomerationsprogramm Luzern ist der Abschnitt Kantonsstrasse K4 Kriens, Zentrum mit 3.0 Mio. Franken Investitionskosten als Massnahme der B-Liste (Realisierung frühestens in vier Jahren) aufgeführt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Abschnitt «Zentrum» gleich anschliessend an den Abschnitt «Obernauerstrasse» geplant und realisiert werden kann.

## Skizzen aus dem Richtplan

21

### Schnittabfolge Luzernerstrasse



### Situationsplan



- Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd
- Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal
- Zentrum Pilatus

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 10, Abs. 5 BZR (Bau- und Zonenreglement), legt der Einwohnerrat für die Zentrumszone und die Zentrumserweiterungszone die Rahmenbedingungen für die Bebauung, die Nutzung, die Erschliessung, die Platzgestaltung und die Begrünung in einem Richtplan fest.

Das Ergebnis einer umfassenden Zentrumsplanung in den Jahren 2001/2002 wurde im Richtplan Zentrum Kriens festgeschrieben. Der Einwohnerrat genehmigte diesen Richtplan am 31. August 2004. Der Regierungsrat seinerseits genehmigte den Richtplan unverändert mit Entscheid Nr. 189 am 22. Februar 2005.

Politische und strategische Entscheidungen führten unter anderem zu neuen Erkenntnissen und zu entsprechenden Abweichungen gegenüber dem Richtplan. Diese Abweichungen wurden in den jeweiligen Projektbearbeitungsprozessen zugelassen und vom Gemeinderat auch gestützt, sofern die Abweichungen kein Qualitätsverlust zum Richtplan darstellen.

### 4.1. Zentrum Pilatus

Das Wettbewerbsresultat weicht wesentlich vom Richtplan A4.5/A4.6 ab. Diese Abweichung wurde mit dem Wettbewerbsprogramm bereits eingeleitet und vom Gemeinderat genehmigt. Die geplante Weiterbearbeitung beinhaltet ein Gestaltungsplanverfahren, um mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes eine neue Rechtsverbindlichkeit zu erlangen. Der Gestaltungsplan ist als grundeigentümerverbindlicher Nutzungsplan dem behördenverbindlichen Richtplan übergeordnet.

### 4.2. Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal

Das Bebauungsplan-Areal befindet sich in der Zentrumserweiterungszone (Art. 10 des Bau- und Zonenreglements). Der Bebauungsplan soll das Ergebnis des Projektwettbewerbes Teiggi-Areal eigentümergebunden sichern. Einleitend stellt das Kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) fest, dass der Bebauungsplan eine hohe Qualität aufweist und einen vorbildlichen Umgang mit dem Ortskern der Gemeinde Kriens anstrebt. Besonders hervorzuheben ist das mehrstufige Verfahren, welches mit der städtebaulichen Studie in den Jahren 2001/2002 seinen Anfang nahm. Einer qualitätsvollen Umsetzung ist weiterhin grösste Aufmerksamkeit beizumessen. Das BUWD verweist dazu auf die Stellungnahme der Denkmalpflege des Kantons Luzern. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes entsteht eine neue Rechtsverbindlichkeit. Der Bebauungsplan ist als grundeigentümergebunden verbindlicher Nutzungsplan dem behördenverbindlichen Richtplan übergeordnet.

### **4.3. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes**

Das Teilprojekt «Feuerwehr / Werkhof Eichenspes» ist nicht Bestandteil des Richtplanes.

### **4.4. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd**

Das Teilprojekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» erfüllt innerhalb der Baubegrenzungslinien die verbindlichen Kriterien gemäss Richtplan. Die Gestaltung des Vorplatzes zur Busschleife kann nicht nach Richtplan umgesetzt werden, da beim angrenzenden Neubauprojekt keine eigentümerverbindlichen Richtplanauflagen gemacht werden können.

## 5. Politische Analyse

### 5.1. Überlegungen des Gemeinderates

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist ein vernetztes Gesamtprojekt. Alle vier Teilprojekte haben Abhängigkeiten. Es ist deshalb nicht möglich, über einzelne Teilprojekte separat zu entscheiden.

Beispiele:

- Die Desinvestition und die Überbauung der Areale Gemeindehaus und Teiggj verursachen ein Raumproblem für das Jugendzentrum und die Abteilungen im Verwaltungsgebäude Schachenstrasse 11.
- Mit dem Neubau des Zentrums Pilatus wird ein Ersatz des heutigen Saalangebots (Pilatus-Saal, Scala) nötig
- Die Räumlichkeiten des Areals Schappe Süd können nur als Ersatzräume genutzt werden, wenn für die Feuerwehr und den Werkhof ein neuer Standort bereit gestellt wird.

Der vorliegende B+A Planungskredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» beinhaltet deshalb die Planungskosten der nächsten Phase für alle vier Teilprojekte.

### 5.2. Liegenschaftsmarkt

Die Gemeinde Kriens ist Eigentümerin von rund 100 Liegenschaften mit einem Gebäudeneuwert von über 300 Mio. Franken und bewirtschaftet und verwaltet sie selbst. Diese werden namentlich für Dienstleistungen, Schulanlagen sowie Alters- und Pflegeheime genutzt. Ein Anteil davon entfällt auf Büroflächen für die Verwaltung. Der notwendige Raumbedarf für die Verwaltung kann jedoch nicht in den eigenen Liegenschaften abgedeckt werden, weshalb die Gemeinde seit Jahren Fremdflächen einmietet. Eine Konsequenz daraus ist, dass die Gemeindeverwaltung auf vier Standorte verteilt ist – mit all den damit verbundenen Nachteilen bezüglich Kommunikation und Arbeitsabläufen.

### 5.3. Liegenschaftspolitik

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 über diese Veräusserungen orientiert.

Der Gemeinderat hat verschiedentlich dokumentiert, dass mit dem Erlös der Liegenschaftsverkäufe im Zentrum die dringend notwendige städtebauliche Aufwertung, beziehungsweise die Zentrumsentwicklung mitzufinanzieren ist.



#### **5.4. Werkhof und Feuerwehr**

Werkhof und Feuerwehr sind zur Zeit im Schappe-Areal – an zentralster Lage und auf einem der wertvollsten Grundstücke der Gemeinde – angesiedelt. Diese Zentrums-lage ist für ein einwandfreies Funktionieren der Betriebe nicht zwingend erforderlich. Kommt hinzu, dass die Gebäude in absehbarer Zeit saniert werden müssen. Der Standort war eigentlich immer nur als Provisorium gedacht – und dies seit rund 40 Jahren.

#### **5.5. Teiggi- / Gemeindehaus- und LUPK-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. Das wertvolle Grundstück Teiggi- / Gemeindehaus-Areal muss besser genutzt werden. Das gilt im gleichen Masse für das angrenzende Areal, das sich im Besitz der Luzerner Pensionskasse (LUPK) befindet. Für den massiven Verlust an Kulturräumen in der Teiggi muss an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden.

#### **5.6. Gemeindeverwaltung**

Die Gemeindeverwaltung ist heute an vier verschiedenen Standorten untergebracht. Dies ist für die Mitarbeitenden und insbesondere auch für die Kunden der Verwaltung nicht ideal. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass eine zentrale Gemeindeverwaltung am Standort Pilatus ideal wäre. Wenn ein Neubau nicht zustande kommt, wird die Gemeinde massiv in die Sanierung der bestehenden Verwaltungsgebäude investieren müssen.

#### **5.7. 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 hohen Sanierungsbedarf auf.

#### **5.8. Zentrumsnaher Wohnungsbau**

Im Ortzentrum ist eine steigende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. 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 weiter steigen wird.

## 6. Ziele

Der Gemeinderat will 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.

### 6.1. Vorgeschichte

1983 ist ein Projekt für eine Neugestaltung des Krienser Zentrums an der Urne abgelehnt worden. In der Folge wurde das Thema über zehn Jahre lang nicht mehr aufgegriffen. Die Ortsplanung 1996-2000 bildete den Ausgangspunkt für eine Neugestaltung des Ortskerns und eine bessere Nutzung der brachliegenden Grundstücke. Im Jahr 2000 wurde im Rahmen der Richtplanung ein erster interdisziplinärer Wettbewerb ausgeschrieben. Seither ist viel geplant und noch nichts verwirklicht worden.

Der Richtplan Zentrum Kriens vom August 2004 bildet die Basis für die gesamte Zentrumsplanung. Der Richtplan legt die Planungsgrundsätze fest. Er hält im Wesentlichen fest:

Die Luzernerstrasse ist die Hauptentwicklungssachse 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.

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. Gemeinsam bilden diese beiden Achsen ein Kreuz, das die wichtigsten Krienser Zentrumsfunktionen miteinander verknüpft. Dieses Kreuz formiert das künftige Krienser Zentrum: ein übersichtliches System gut gestalteter Strassenräume, das öffentliche Gebäude, Plätze und Freiräume in den Siedlungskörper integriert und miteinander verbindet. Das «Gemeindekreuz» der Achsen Luzernerstrasse und Gemeindehausstrasse bildet gleichsam das Gerüst zur Verbindung der zentralen öffentlichen Freiflächen und Funktionen.

### 6.2. Ortszentrum aufwerten

Das Zentrum Kriens hat Impulse und eine städtebauliche Aufwertung dringend nötig. Mit der jetzt geplanten Umsetzung des Richtplanes sollen das Ortszentrum aufgewertet und neue zentrumsbildende Nutzungen ermöglicht werden. Das Krienser Zentrum soll zu einem Begegnungsort in vielerlei Hinsicht werden. Die Schaffung von attraktivem Wohnraum wird zu einer durchgehenden Belebung des Zentrums und damit auch zu mehr Lebensqualität und Sicherheit führen.

Die zentrale Verwaltung wird zur Ansprech- und Begegnungszone für die Bürgerinnen und Bürger. Vereine und Brauchtum wie Chilbi und Fasnacht können auf den grosszügig gestalteten Aussenplätzen aufleben. Mit der Ausgestaltung von Strassen und Plätzen entsteht attraktiver Raum für Anwohner, Passanten, sowie Kundinnen und Kunden der umliegenden Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe.

Kurz: Es entsteht ein Ort, wo man gerne wohnt, arbeitet und sich aufhält. Kriens profitiert davon mit einem grossen Mass an materieller und immaterieller Wertschöpfung.

Der Stadtteil Littau und die Gemeinde Emmen eignen sich wegen ihrer «Vorstadt-Tristesse» als Schauplätze für die Fernsehkrimiserie «Tatort» (Aussage der Macher der Schweizer Produktion in Luzern). Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» leistet einen sehr wichtigen Beitrag, dass die Gemeinde Kriens nie als «Vorstadt-Tristesse» bezeichnet wird.

### **6.3. Hohe städtebauliche Qualität**

Gemäss Richtplan Zentrum hatte der Gemeinderat bei der Realisierung von Projekten im Ortszentrum den Auftrag, städtebaulich höchstmögliche Qualität über wettbewerbsähnliche Verfahren sicherzustellen. Diese Wettbewerbe sind nun alle erfolgreich abgeschlossen. Die breite Einladung für die verschiedenen Wettbewerbe hat sich gelohnt. Die vorgegebenen hohen Ansprüche an die Zentrumsgestaltung können erfüllt werden.

### **6.4. Zentrumsnaher Wohnraum**

Mit der Schaffung von Wohnraum im Zentrum können unterschiedliche Ansprüche sinnvoll erfüllt werden. Zum einen sind es die gesellschaftlichen Veränderungen, denen Rechnung getragen werden kann. Viele Menschen haben den Wunsch, im Alter in eine altersgerechte Wohnung an zentraler Lage ziehen zu können. Auch für junge Familien ist eine Zentrumslage attraktiv. Die Nähe zu Schulen und zum öffentlichen Verkehr sind von Vorteil.

Gleichzeitig kann mit der Schaffung von Wohnraum im Zentrum der Zersiedelung Einhalt geboten werden. Im Falle von Kriens kommt hinzu, dass wertvolles privates und öffentliches Bauland mitten im Zentrum brach liegt, beziehungsweise mit Immobilien belegt ist, die baulich in einem desolaten Zustand sind und ersetzt werden müssen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Schaffung von Wohnraum an zentraler Lage gleich mehrere Ziele verwirklicht werden können, die sich positiv auf die Lebensqualität auswirken und zu einer gesunden Wertschöpfung beitragen.

### **6.5. Gesamtheitliches Projekt in Etappen realisieren**

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Zentrumsgestaltung zwar ein gesamtheitliches Projekt ist, aber in Etappen realisierbar sein muss. Die inhaltliche, politische und finanzielle Tragfähigkeit müssen 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.

### **6.6. Zentrale Gemeindeverwaltung**

Die Gemeindeverwaltung ist heute auf vier Standorte verteilt, teilweise in Provisorien untergebracht. Ziel des Gemeinderates ist es, eine effiziente und damit kostengünstige Verwaltung zu schaffen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit der Zusammenführung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in eine gemeinsame Verwaltung die Arbeitsbedingungen und damit auch die Effizienz gesteigert werden können. Lange (Um-) Wege entfallen, die Kommunikation wird erleichtert, Arbeitsabläufe können optimiert werden. Das spart Zeit und Kosten.

Auch für die Bürgerinnen und Bürger ist eine zentrale Verwaltung von Vorteil. Ihre Anliegen werden künftig an einem zentralen Ort entgegengenommen und erledigt.

## 7. Energiekonzept

Die Gemeinde Kriens hat im Zusammenhang mit den Zentrumsprojekten ein umfassendes Energiekonzept in Auftrag gegeben. Die Experten von «bapgroup AG», Luzern und «econcept», Zürich analysierten die Energienachfrage sowie das Energieangebot auf den zu überbauenden Arealen. Im Weiteren beurteilten sie die verschiedenen Energieversorgungsvarianten und leiteten daraus folgende Empfehlungen an den Gemeinderat ab.

### 7.1. Zentrum Pilatus: Abwasser-Wärmepumpe

Auf dem Pilatus-Areal kann eine Abwasser-Wärmepumpe realisiert werden, welche die Wärme aus dem Abwasserkanal der Schachenstrasse nutzt. Das Leistungsangebot an Wärme aus dem Abwasserkanal reicht dank der energieeffizienten Bauweise des Zentrums Pilatus (Minergie-P) für eine Vollversorgung des Neubaus aus. Zur Nutzung der Abwärme muss ein Wärmetauscher in den Abwasserkanal der Schachenstrasse integriert werden. Die Kühlung der knapp 10'000 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche, welche für Verwaltung, Veranstaltung, Verkauf und Büros vorgesehen ist, kann ebenfalls über den Abwasser-Wärmetauscher erfolgen.

Die Umweltauswirkungen aufgrund des Stromverbrauchs der Wärmepumpen können durch den Einsatz von nachhaltig produzierter Elektrizität minimiert werden. Ein Grossteil des jährlichen Strombedarfs könnte mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach erzeugt werden. Bei der Ausarbeitung des Detailkonzepts ist zudem abzuklären, ob der Wärmetauscher im Abwasserkanal stark verschmutzen kann und daher zur Erhöhung der Versorgungssicherheit des Gebäudes ein Gaskessel vorgesehen werden muss. Dieser könnte auch die Spitzenlast übernehmen und gegebenenfalls zur Verringerung der Wärmegestehungskosten führen.

### 7.2. Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal und LUKP-Areal: Nahwärmeverbund

Es wird empfohlen, die Areale LUPK, Gemeindehaus und Teiggi zu einem Nahwärmeverbund zusammenzuschliessen. Der Nahwärmeverbund kann prinzipiell durch eine zentrale Grundwasser- und Erdsondenwärmepumpe versorgt werden. Eine zentrale Wärmepumpe produziert dabei Fernleitungswasser (Niedertemperatur) zur Deckung des Heizleistungsbedarfs und zur Vorwärmung des Brauchwarmwassers. Dezentrale Wärmepumpen erhöhen das vorgewärmte Brauchwarmwasser auf die notwendige Nutzungstemperatur. Der genaue Umfang des Wärmeangebots durch Grundwasser und die damit verbundene maximale Leistung muss im Vorfeld gemessen werden. Die fehlende Wärme- respektive Leistungsmenge kann mit Erdsonden bereitgestellt werden.

Die Umweltauswirkungen des Stromverbrauchs der Wärmepumpen kann durch den Einsatz von nachhaltig produzierter Elektrizität minimiert werden. Ein Grossteil des jährlichen Strombedarfs kann mit einer Photovoltaik-Anlage auf den Gebäudedächern erzeugt werden. Aufgrund der etappierten Überbauung der Areale sowie der Optimierung der Wärmegestehungskosten und der Erhöhung der Betriebssicherheit ist der Einsatz von Gaskesseln zur Spitzenlastdeckung zu prüfen.

### **7.3. Feuerwehr / Werkhof Eichenspes**

Beim Eichenspes sollte in erster Linie die Wärme des vorhandenen Grundwassers genutzt werden. Die Grundwasserwärmenutzung hat deshalb höchste Priorität für die Wärmeversorgung, weil auf dem Areal die künstliche Absenkung des Grundwasserspiegels durch Abpumpen von Grundwasser auch in Zukunft notwendig sein wird. Zudem ist die Nutzung von vorhandener Umweltwärmequellen gemäss kantonalem Richtplan prioritär zu behandeln. In zweiter Priorität respektive zur Ergänzung des Energieangebots kann eine Holzschntzelheizung erstellt werden. Für die Erstellung einer Holzschntzelheizung ist das Areal Eichenspes aufgrund seiner eher dezentralen Lage ebenfalls geeignet. Anders als in zentraleren Lagen sind das Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung des Brennstoffs und die Feinstaubemissionen durch die Holzverbrennung als wenig problematisch zu bewerten.

Ein Wärmeverbund könnte von einer Wärmezentrale auf dem Areal Eichenspes betrieben werden und neben dem Schulhaus Feldmühle auch weitere Objekte in der näheren Umgebung mit Wärme versorgen. Für den Betrieb eines kleinen Wärmeverbunds, welcher nur den Feuerwehr/Werkhof-Neubau und das Schulhaus Feldmühle versorgt, reicht die verfügbare Leistung aus dem Grundwasser voraussichtlich aus. Ein grösserer Wärmeverbund, welcher auch die nahe gelegenen Mehrfamilienhäuser einbezieht, müsste mit einer Holzschntzelheizung ergänzt werden. Bei Erstellung eines Wärmeverbunds ist bei den für einen Anschluss an das Wärmenetz in Frage kommenden Anrainern deshalb frühzeitig abzuklären, ob diese für einen Beitritt zum Verbund zu gewinnen sind.

### **7.4. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd: Trafoabwärme- und Erdwärmenutzung**

Auf dem Areal Schappe Süd kann der Leistungs- und Energiebedarf für Raumheizung und Brauchwarmwasser zu 100 % mit einer Wärmepumpe gedeckt werden. Dabei stammen rund 30 % der Jahresenergie aus der Trafoabwärme und die restlichen 70 % aus Erdwärmesonden.

Die Gebäude auf dem Areal Schappe Süd sind für die Erstellung von grösseren Photovoltaik-Anlagen, mit denen die Wärmepumpen versorgt werden können, aufgrund der schlechten Dachausrichtung und der Verschattung durch Nachbargebäude ungeeignet. Die zusätzliche Erstellung eines Gaskessels zur Erhöhung der Versorgungssicherheit und zur Senkung der Wärmegestehungskosten ist zu prüfen. Eine allfällige zukünftige Aufstockung des Gebäudes der Musikschule stellt für die Wärmeversorgung kein Problem dar. Erdwärmesondenfeld und Wärmepumpe können entsprechend grösser geplant werden respektive zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

## 8. Politische Alternativen zur Zentrumsplanung

Der aktuelle Projektstand der Zentrumsentwicklung basiert auf einem 10-jährigen Planungsprozess, dessen Planungsschritte und Zwischenentscheide vom Einwohnerrat mehrmals gutgeheissen wurden. Bei einer Ablehnung des beantragten Planungskredits müssten die Gründe analysiert werden. Grundsätzlich bedeutet dies einen grossen Schritt zurück, verschiedene Planungsarbeiten und die dafür investierten Mittel gehen verloren.

Die Gemeinde Kriens muss trotz angespannter Finanzlage gezielt investieren. Es stellt sich jetzt die Grundsatzfrage, ob es sich lohnt, mit kurzfristigen Massnahmen eine teilweise desolate Infrastruktur zu sanieren, oder ob es kostengünstiger wäre, langfristig in eine umfassende Erneuerung der Zentrumsbauten zu investieren. Es ist nämlich falsch, anzunehmen, dass mit einer Ablehnung der Zentrumsplanung für die Gemeinde keine Kosten anfallen würden. Null Investitionen bedeutet nicht einfach Null Kosten. Gebäudekomplexe wie Pilatus, Teiggi oder Schappe Süd haben Erneuerungsbedarf. Sie sind in einem schlechten Zustand. Sie müssen in absehbarer Zeit saniert werden. Ein Flickwerk wird der Gemeinde mittel- und langfristig höhere Kosten bescheren. Wenn in ein lebendiges Krienser Zentrum investiert wird, bringt das mehr Wertschöpfung, mehr Lebensqualität und letztlich wieder mehr Steuereinnahmen.

Der Gemeinderat hat sich allerdings der Diskussion von Alternativen nicht verschlossen. Er erachtet es als sinnvoll, die Erwägungen zu den Alternativen aufzuzeigen.

### 8.1. Gemeindeverwaltung im Pflegeheim Grossfeld

Das Pflegeheim Grossfeld hat grossen Erneuerungsbedarf. Mit einer Machbarkeitsstudie wird zur Zeit geprüft, wie das Gebäude auch zukünftig für die Pflege oder das Wohnen im Alter zur Verfügung gestellt werden kann. Betreutes Wohnen könnte zukünftig auch im Neubau auf dem Gemeindehaus-Areal angeboten werden. Ein genügend hohes Angebot an Pflegeplätzen und Alterswohnungen an neuen Standorten ist Voraussetzung, damit die Umnutzung des Pflegeheims Grossfeld in ein Verwaltungsgebäude überhaupt geprüft werden kann.

#### 8.1.1. Stellungnahme des Gemeinderates

Die Verlegung der Gemeindeverwaltung in das Pflegeheim Grossfeld widerspricht den Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung. Dieser Standort müsste auch aus organisatorischer und ökonomischer Sicht mit einem grossen Fragezeichen versehen werden. Das Zentrum Pilatus wird kaum realisiert, wenn nicht ein bedeutender Stockwerkeigentümer oder Hauptmieter vorhanden ist. Die Gemeindeverwaltung sowie die Kantonspolizei sind zwei bedeutende Nutzer, welche die Realisierung des Zentrums Pilatus für einen Investor attraktiv machen.

## 8.2. Verzicht auf den Gemeindesaal im Zentrum Pilatus?

Das Raumkonzept der Zentrumsplanung sieht vor, dass im Zentrum Pilatus ein grosser Saal (als Ersatz für den Pilatus-Saal) und im Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» ein kleiner Saal (als Ersatz für Scala und Gemeindeschuppen) realisiert wird. Die geplanten Säle haben folgende Kennwerte:

Grosser Saal im Zentrum Pilatus:

- Hauptnutzfläche (HNF) im EG (Bühne, Saal, Foyer, Kundenschalter): 967 m<sup>2</sup>
- Hauptnutzfläche Saal (ohne Bühne): 390 m<sup>2</sup>
- Kapazität: 500 Personen (Theaterbestuhlung), ca. 400 Personen (Bankettbestuhlung)
- Investitionskosten (Dossier August 2009): Fr. 10'370'000.00
- Abschreibung, Zins, Unterhalts- und Betriebskosten pro Jahr: ca. Fr. 640'000.00

Kleiner Saal und Probesaal in Schappe Süd:

- Hauptnutzfläche Saal (ohne Bühne): 220 m<sup>2</sup>
- Kapazität: 250 Personen (Theaterbestuhlung), 150 Personen (Bankettbestuhlung)
- Hauptnutzfläche Probesaal: 150 m
- Investitionskosten (Stand Mai 2010): Fr. 4'100'000.00

Der heute genutzte Pilatus-Saal hat eine Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (ohne Bühne, ohne Balkon, ohne Office, ohne Foyer), eine Kapazität von 450 Personen bei Theaterbestuhlung (mit Balkon) sowie von 300 Personen bei Bankett. Der Pilatus-Saal und das Foyer wurden Anfang der 80er-Jahre umgebaut. Die Investitionskosten betragen damals ca. 6.0 Mio. Franken. Das Scala hat eine Kapazität von 200 Personen (installierte Sitzplätze) bis 250 Personen (mit Zusatzstühlen).

Die beiden Säle haben folgende Anzahl Belegungen (Veranstaltungen und Proben) pro Jahr:

	Pilatus-Saal			Scala			beide Säle zusammen		
	Veranstalt.	Proben	Total	Veranstalt.	Proben	Total	Veranstalt.	Proben	Total
<b>2009</b>	86	19	<b>105</b>	60	84	<b>144</b>	144	103	<b>249</b>
<b>2008</b>	94	17	<b>111</b>	77	99	<b>176</b>	171	116	<b>287</b>
<b>2007</b>	96	32	<b>128</b>	70	71	<b>141</b>	162	103	<b>269</b>

Der Gemeindegarten wird während 25 bis 40 Tagen pro Jahr durch Veranstaltungen genutzt. Diese könnten bei der Realisierung der Überbauung Gemeindehaus-Areal zu einem grossen Teil im kleinen Saal Schappe Süd stattfinden. Die heutigen Belegungen des Pilatus-Saals, des Scalas und des Gemeindegartens (total bis zu 330 Veranstaltungen und Proben pro Jahr) könnten bei einer guten Organisation in den vorgesehenen Räumen der Schappe Süd abgewickelt werden (unter Benützung des Saals, Proberaums und Kulissenwerkstatt). Eine zusätzliche Vermarktung der Kulturräume wäre nicht notwendig und auch nicht möglich. Bei vernünftigen Investitionen in diese Räumlichkeiten könnten die Mietgebühren für Vereine und weitere Veranstalter in der Grössenordnung von heute belassen werden. Das Projekt Schappe Süd müsste an das neue Konzept angepasst und optimiert werden.

Das Projekt «Zentrum Pilatus» müsste umprojektiert werden. Die Räumlichkeiten der Kantonspolizei könnten (gemäss ihrem Wunsch) im Erdgeschoss geplant, Ladenflächen müssten vergrössert werden.

Beim bisher vorgesehenen Programm mit zwei Sälen stellt sich die Frage der Wirtschaftlichkeit des grossen Saals im Zentrum Pilatus. Wenn der neue Pilatus-Saal realisiert wird, dann müssen die Investitionskosten als Einmalkosten einer bedeutenden kommunalen Nutzung (Gemeindegarten) akzeptiert werden (so wie man vor 30 Jahren auch bereit war, den Saal für 6.0 Mio. Franken umzubauen). Das Potenzial für eine kommerziell bessere Nutzung des Saales ist gering, es sei denn, er könnte mit einer Doppelnutzung belegt werden (z.B. Saal für Hotel). Eine Abwälzung der jährlichen Gesamtkosten von 640'000.00 Franken auf die 120 Veranstaltungen (= ca. 5'300.00 Franken pro Veranstaltung) ist politisch undenkbar. Es wäre deshalb auch problematisch, den Saal bei einem Investor zu mieten, da dann die jährlichen Kosten jedes Jahr einem Dritten bezahlt werden müssten.

### **8.2.1 Zentrum Pilatus: Realisierung von zwei Sälen?**

- Ein Gemeindegarten mit einer Grösse für mehr als 250 Personen gehört zur Infrastruktur einer Gemeinde mit 26 000 Einwohnern. Das Konzept von zwei Sälen entspricht der bisherigen Planung und wurde immer so kommuniziert.
- Der grosse Saal leistet einen wichtigen Beitrag für die Umsetzung des Slogans «Leben im Zentrum», für die Belegung des Gebäudes Zentrum Pilatus (mit der Doppelnutzung des Foyers) und des geplanten multifunktionellen Platzes zwischen Bellpark und Zentrum Pilatus.
- Es gibt verschiedene Veranstaltungen in Kriens, die auf einen grossen Saal mit mehr als 250 Plätzen angewiesen sind: z.B. GV Hauseigentümergebiet, Inthronisation Gallizunft, Agathefeier, Einwohnerratssitzungen, usw. Diese Veranstaltungen müssten in die Krauerhalle oder an einen anderen Ort ausweichen.
- Es gibt Potenzial für Anlässe, die möglicherweise wieder in einem grossen Saal durchgeführt werden (z.B. Konzerte Feldmusik und Harmoniemusik).



### 8.2.2 Schappe Süd: Realisierung nur eines Saals?

- Die Investitionsplanung wird mit ca. 10 Mio. Franken entlastet, die laufende Rechnung ab geplanter Inbetriebnahme wird mit ca. 640'000.00 Franken pro Jahr (Abschreibung, Zins, Betrieb, Unterhalt) entlastet.
- Viele Veranstaltungen, die heute im Pilatus-Saal stattfinden, könnten in die Schappe Süd verlegt werden, wenn dort die entsprechende Infrastruktur angeboten wird (z.B. Theateraufführungen).
- Die heutige Anzahl Krienser Veranstaltungen könnten mit einer guten Planung in den Räumlichkeiten der Schappe Süd bewältigt werden. Es braucht kein Marketing für eine bessere Auslastung dieser Räume. Als Alternativen gibt es in Kriens noch private oder halböffentliche Säle, die in einer Saalplanung einbezogen werden könnten (Le Theatre, Südpol, Gallusheim, Bruderklausenheim, evt. Kino Broadway).
- Die Konzentration vieler gesellschaftlicher und kultureller Anlässe an einem Ort würde zu einer erwünschten Belebung des Zentrums Kultur/Jugend/Gewerbe Schappe Süd führen.

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das Gesamtkonzept an Wert verliert, wenn die Gemeinde in Zukunft keinen grösseren Gemeindesaal mehr anbieten kann. Der kleine Saal Schappe Süd ist eine wertvolle Ergänzung für Nutzungen, die einen niederschweligen Raum benötigen, er ist aber keine Alternative. Die Investorenausschreibung wird zeigen, ob die Gemeinde den Saal und das Foyer als Gegenleistung zum Gratisbaurecht zu einem finanziell akzeptierbaren Betrag bekommen wird. Das Zentrum Pilatus wird deshalb mit grossem Saal weitergeplant.

### 8.3. Schappe Süd: Verzicht auf Musikschule?

Im Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» sind auch Räume für die Musikschule vorgesehen. Sie verfügen über einen separaten Zugang und können bei Bedarf erweitert werden. Was wären die Folgen bei einem Verzicht auf die Musikschulräume?

#### Stellungnahme des Gemeinderates

Das zentrale Angebot eines grossen Teils des Musikschulunterrichtes bringt Vorteile für den Unterricht (keine Lärmbelästigung des übrigen Schulbetriebs mehr) und belebt das Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» tagsüber und abends. Es ist vorgesehen, das Gebäude Musikschule als letzte Etappe des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» zu realisieren.

Nach Ansicht des Gemeinderates kann auf die Musikschulräume am Standort Schappe Süd nicht verzichtet werden. Die Musikschule verliert an diversen Standorten laufend Räume. An einigen Standorten sind die Raumverhältnisse für die Musikschüler zudem prekär. Wird im Schappe Süd nicht adäquater Ersatz geschaffen, wird sich die Gemeinde gezwungen sein, einen neuen Standort ins Auge zu fassen.

## 9. Häufig gestellte Fragen

### 9.1. Zusätzlicher Busstreifen auf der Obernauerstrasse?

Frage: Verlangt der Kanton nicht von der Gemeinde, dass die heutige Feuerwehrhalle entlang der Obernauerstrasse zugunsten eines Busstreifens abgerissen werden soll?

Die Dienststelle Verkehr + Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern plant zur Zeit das Projekt der Kantonsstrasse K4 Kriens, Zentrum bis Einmündung Hergiswaldstrasse. Das Projekt sieht keinen Busstreifen im Abschnitt Einmündung St. Niklausengasse bis Busschleife vor. Der Projektleiter begründet dies damit, dass die Verkehrsqualität und die Busförderung auf der Obernauerstrasse mit der Verkehrssteuerung geregelt werden soll. Eine Erhöhung der Kapazität im Bereich Schappe Süd hätte zur Folge, dass das Verkehrsaufkommen im Zentrum und im Abschnitt bis Kupferhammer nicht mehr bewältigt werden könnte und sich ein Stau in diesen Bereich verlagern würde. Die Dienststelle vif braucht deshalb keine Flächen des Areals Schappe Süd für Verkehrsanlagen. Die engen Radien der Kantonsstrasse zwischen Schappe Süd und Dorfplatz haben zudem eine verkehrsberuhigende Wirkung. Entlang der Südseite der Obernauerstrasse zwischen Einmündung St. Niklausengasse und Busschleife gibt es keinen Gehweg. Das Siegerprojekt Schappe Süd sieht eine neue öffentliche Fussgänger Verbindung durch das Areal vor.

Die Gebäude des Areals Schappe Süd wurden in die Kategorie I des Inventars der schützenswerten Kulturobjekte der Gemeinde Kriens eingeteilt. Die kantonale Denkmalpflege hat sich unmissverständlich geäußert, dass sie sich mit ihren rechtlichen und politischen Mitteln gegen einen Abbruch der geschützten Gebäude wehren würde. Sie hat im Januar 2010 zudem signalisiert, dass sie bei Realisierung des Projektes «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» bereit wäre, die Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen und entsprechende finanzielle Beiträge zu sprechen.

### 9.2. Investitionskosten für Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

Frage: Sind die im Architekturwettbewerb berechneten Investitionskosten von 12 Mio. Franken für das Projekt Schappe Süd nicht zu hoch?

Beim Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» ist ein Anteil von ca. 2.8 Mio. Franken für den Neubau des Musikschulgebäudes vorgesehen. Die Kosten für den Musikschulbau werden nicht gross veränderbar sein, der Realisierungszeitpunkt ist aber flexibler als bei den anderen Bauten des Areals Schappe Süd. Die Musikschule braucht in jedem Fall neue Räume. Kosten von mindestens 2,8 Mio. Franken werden mit Sicherheit anfallen. Von den Gesamtkosten des Projektes «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» müssten deshalb die Kosten für die Musikschule in Abzug gebracht werden. Beim Siegerprojekt des Studienauftrags wurden die Instandsetzung und die Umbauten der alten Gebäudeteile mit ca. 9 Mio. Franken kalkuliert. Es wird nun Aufgabe der Planung sein, die bestehende Bausubstanz so zu nutzen, dass möglichst wenig umgebaut werden muss. Der Gemeindegarten, das Scala und das heutige Jugendzentrum sind Räume mit eher tiefem Ausbaufortschritt. Trotzdem beklagen sich die Nutzenden nicht, denn die sogenannten «niederschweligen» Räume haben ein anderes Nutzungspotenzial als «Hochglanzbauten». Dieser Grundsatz soll auch bei der weiteren Planung des Projektes Schappe Süd berücksichtigt werden. Der Gemeinderat hat deshalb in seiner Investitionsplanung 2010 – 2019 für das Projekt Schappe Süd insgesamt maximal 9.5 Mio. Franken eingesetzt.

### 9.3. Zentrale Gemeindeverwaltung

Frage: Warum braucht die Gemeinde zentrale Räume für die Gemeindeverwaltung?

Eine zentrale Gemeindeverwaltung bringt mehr Bürgernähe und mehr Kundennutzen. Ein zentraler Standort schafft Synergien bei Mitarbeitenden und Geräten. Kundenschalter und Sekretariate können besser organisiert werden. Der Kundenschalter im Foyer schafft die Möglichkeit eines «Single Point of Contact». Das heisst, dass viele Dienstleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner von Kriens bereits an diesem Schalter abgewickelt werden können, ohne dass sie die Abteilungen aufsuchen müssen. Die Kommunikation innerhalb der Verwaltung wird verbessert.

Der Bau einer neuen Gemeindeverwaltung ist jedoch auch aus interner Sicht notwendig. Die Verwaltung ist heute auf vier Standorte verteilt. Im Gemeindehaus, eingemietet in privaten Gebäuden und teils in Containern provisorisch untergebracht. Die Platzverhältnisse sind teilweise prekär und erschweren die Arbeit. Auch aus diesem Grunde drängt sich der Bau einer neuen und zentralen Verwaltung auf.

Der Bau des Zentrums Pilatus bringt zudem noch weitere Vorteile. Die Polizei benötigt ebenfalls neue Räume, und zwar dringend. Mit einem starken Partner und langfristigen Mieter wäre der Gemeinde Kriens sehr gedient. Es besteht auch die Möglichkeit, mit einem geeigneten Raumangebot regionale Organisationen und/oder regionale Behörden nach Kriens zu holen – z.B. Vormundschaftswesen.

### 9.4. «Starke Stadtregion»

Frage: Zurzeit laufen die Abklärungen zum Projekt «Starke Stadtregion». Werden durch den Planungskredit nicht Entscheide vorweggenommen, die sich später als falsch erweisen könnten? Sollte man in Kriens nicht besser noch zuwarten?

Am 17. Mai 2009 hat die Krienser Stimmbevölkerung dem Beitritt zum Projekt «Starke Stadtregion» zugestimmt. Damit konnte gemeinsam mit der Stadt Luzern und den Gemeinden Littau, Emmen, Ebikon und Adligenswil die Abklärungsphase auf der Basis der Grundsatzvereinbarung vom Dezember 2008 aufgenommen werden. Um die übergeordnete Zielsetzung der Stärkung der Region Luzern erreichen zu können, sollen die dafür notwendigen Massnahmen geprüft werden. Dabei werden die Struktur und die Organisation der Stadtregion bzw. einer verstärkten Zusammenarbeit (Kooperation) und/oder Fusion gleichwertig geprüft.

Der Schlussbericht wird Ende 2010 erwartet. Die politischen Beurteilungen sowie der Grundsatzentscheid, welche Form – Kooperation oder Fusion – umgesetzt werden soll, wird in der ersten Jahreshälfte 2011 vorbereitet. Eine Volksabstimmung ist für Sommer 2011 geplant. Nach dieser Grundsatzentscheid können die notwendigen Verträge und Anpassungen eingeleitet werden. Die Umsetzung einer allfälligen Fusion wäre 2016 machbar. Der Terminplan der Umsetzung der verstärkten Kooperation ist von der jeweiligen Form und Ausgestaltung abhängig.

Im Hinblick auf die geplante Zentrumsentwicklung stellt sich eine zentrale Frage. Werden durch die Abstimmung über den Planungskredit 2011/2012 Entscheide vorweggenommen, die sich später als falsch erweisen könnten? Kriens braucht ein neues und starkes Zentrum, ob eine Kooperation oder ein Zusammengehen mit der Stadt und Agglomeration Luzern zustande kommt oder nicht. Gibt es ein Nein zum Projekt «Stadtregion Luzern» ist die Antwort sowieso klar. Im Falle einer Zustimmung muss Kriens im Vorfeld dafür sorgen, aus einer Position der Stärke – als

attraktive Braut – in Verhandlungen gehen zu können. Auch im Falle einer Zustimmung wird und muss Kriens die wesentliche Infrastruktur in unmittelbarer Nähe für seine Bevölkerung anbieten können. Unbestritten ist in jedem Fall auch der Bedarf nach neuem Wohnraum sowie neuen Räumen für die Verwaltung. Das neue Verwaltungsgebäude in der Rasterbauweise bietet Garantie dafür, dass keine Überkapazitäten entstehen. Räume können jederzeit angepasst und fremdvermietet werden. Die Projekte sind planerisch soweit fortgeschritten, dass sie nun umgesetzt werden können. Diese Planungsarbeit muss sich jetzt auszahlen. Die Gemeinde Kriens darf nicht noch weitere Jahre verlieren. Die Diskussionen über die «Starke Stadtregion Luzern» können und dürfen diesen Prozess nicht verzögern. Kriens braucht ein neues Zentrum – und zwar jetzt. Kriens braucht neuen Wohnraum, ein neues Dienstleistungszentrum, neue Räume für Kultur, Werkhof und die Feuerwehr.

## 9.5. Kulturwerkstatt Südpol

Frage: Sollte nicht geprüft werden, ob die Gemeinde Kriens bei der Kulturwerkstatt Südpol an der Arsenalstrasse partizipieren kann?

Der Slogan der Zentrumsentwicklung «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist nicht nur eine Botschaft sondern auch ein Ziel. Die Zentrumsbauten sollen neues Leben ins Zentrum bringen. Aktivitäten, die heute im Scala, im Jugendzentrum Teiggj und im Gemeindegarten stattfinden, sollen konzentriert angeboten werden können. Das Areal Schappe Süd wird zu einem zentralen, belebten Ort des Krienser Vereins- und Kulturlebens. Die Aktivitäten und Veranstaltungen finden tagsüber und abends statt. Das Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» ist deshalb ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes gegen die Verödung des Zentrums. Die Verlagerung der kulturellen Aktivitäten in ein Aussenquartier oder in die Arbeitszone (in die Kulturwerkstatt Südpol) würde der Hauptzielsetzung der Zentrumsplanung widersprechen. Die Stadt Luzern hat sich bisher klar geäußert, dass im Südpol keine Kapazitäten für die Gemeinde Kriens vorhanden seien. Bei allfälligen Raumerweiterungen müsste sich die Gemeinde mindestens so stark finanziell engagieren wie beim Areal Schappe Süd.

## 9.6. Schappe Süd

Frage: Das zentrumsnahe Grundstück Schappe Süd ist für ein Kultur- und Jugendzentrum sehr wertvoll. Wäre es nicht besser, das Areal für eine neue Zentrumsüberbauung mit Wohnungen / Gewerbe / Büros zu nutzen?

Die Zentrumsplanung mit ihren vier Teilprojekten sieht vor, dass die Areale Gemeindehaus, Teiggli und Pilatus überbaut und je nach Investorenmodell sogar an Dritte veräussert werden. Die Gemeinde führt damit drei wichtige zentrumsnahe Areale einer definitiven Nutzung zu, über die zukünftige Generationen nicht mehr oder nur bedingt verfügen können. Mit dem Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» behält die Gemeinde ein zentrumsnahes Areal in ihrem Eigentum. Es bleibt zukünftigen Generationen überlassen, wie sie dieses wichtige zentrale Areal einmal nutzen wollen.

## 9.7. Büroflächen

Frage: Sind Dienstleistungsflächen wie Büros heutzutage vermietbar?

Das Zentrum Pilatus befindet sich an hervorragender Lage an der Hauptverkehrsachse und direkt an der Buslinie 1. Mit der Gemeindeverwaltung und der Polizei sind Nutzer vorhanden, welche das Risiko einschränken. Das Interesse von potentiellen Investoren ist gross, es wurden bereits einige Gespräche geführt. Die interessierten Investoren betrachten das Zentrum Pilatus als interessantes Anlageobjekt.

## 9.8. Verkaufsflächen im Zentrum

Frage: Sind weitere Verkaufsläden im Zentrum nötig?

Das Zentrum Pilatus bietet insgesamt mehr Ladenflächen an als die heutigen Gebäude auf dem Pilatusareal. Es darf aber davon ausgegangen werden, dass mit der attraktiven Passantenlage (unter anderem auch dank der zentralen Gemeindeverwaltung) eine Nachfrage nach Ladenflächen bestehen wird. Erste Interessenten haben sich bereits beim Baudepartement gemeldet.

## 9.9. Verkehrsprobleme im Zentrum

Frage: Wäre es nicht notwendig, vor dem Bau des neuen Zentrums die Krienser Verkehrsprobleme zu lösen?

Die Dienststelle Verkehr + Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern plant das Projekt der Kantonsstrasse K4 Kriens, Zentrum bis Einmündung Hergiswaldstrasse. Mit diesem Projekt soll die Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmenden (Bus und Auto) auf der Obernauerstrasse verbessert werden. Anschliessend an die Obernauerstrasse wird der Projektabschnitt Zentrum geplant und realisiert. Diese Planungen laufen parallel zur Zentrumsentwicklung und sind eigentlich unabhängige Projekte unter Federführung des Kantons.

## 9.10. Zusätzlicher Verkehr

Frage: Vermag das neue Zentrum den zusätzlichen Verkehr zu schlucken?

Der Gemeinderat strebt eine Verdichtung nach Innen an, weil die Zentrumsgebiete sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind und deshalb einen Modal-Split von über 50 % aufweisen (Anteil ÖV). Mit der Zentrumsentwicklung wird weniger neuer Verkehr erzeugt als mit Überbauungen in Randgebieten.

## 9.11. Steuern

Frage: Müssen die Steuern wegen der Zentrumsentwicklung erhöht werden?

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird keine Steuererhöhung auslösen. Die Investitionen leisten einen wichtigen Beitrag für die Gemeindeentwicklung und damit für eine Erhöhung des Steuersubstrats. Diskussionen um eine mögliche Steuererhöhung sind im Zusammenhang mit neuen Aufgaben für die Gemeinde (z.B. Pflegefinanzierung), mit der kantonalen Steuergesetzrevision oder mit der Konjunktur zu führen.

## 9.12. Verlierer

Frage: Welches sind - gegenüber heute - die Verlierer der Zentrumsentwicklung?

Wenn das Kleeblatt mit allen vier Teilprojekten realisiert wird, dann gibt es kaum Verlierer. Das Gesamtprojekt ist optimal durchdacht, damit alle Nutzungen, die heute vorhanden sind, eine attraktive Zukunft finden. Verlierer gibt es vor allem dann, wenn die Zentrumsplanung als Ganzes abgelehnt oder Teilprojekte davon nicht realisiert werden.

## 9.13. Chilbi und Ausstellungen

Frage: Wo finden künftig die Chilbi und Ausstellungen statt?

Das Zentrum Pilatus mit grossem Saal, Foyer und Multifunktionsplatz bis zum Bellpark wird ein attraktiver Begegnungsort, der sich für Chilbi und Märkte sehr gut eignet. Das Projekt «Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd» mit dem kleinen Saal, den verschiedenen Räumen und dem Innenhof eignet sich sehr gut für Dorffeste, Ausstellungen (z.B. auch Tieraussstellungen) und eventuell sogar für eine Chilbi mit reduziertem Aussenangebot.

## 9.14. Mietzinse für Vereine und Kulturschaffende

Frage: Müssen Vereine und Kulturschaffende künftig für Gemeindelokale viel höhere Mietzinse bezahlen?

Das Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» ist nur erfolgreich, wenn die neuen Infrastrukturen auch genutzt werden. Der Gemeinderat ist bestrebt, dass die Mietgebühren für kommunale Vereine und Kulturschaffende bezahlbar sein müssen und von der heutigen Grössenordnung nicht wesentlich abweichen dürfen. Beim grossen Saal im Zentrum Pilatus sind dagegen für kommerzielle und nicht kommunale Veranstalter kostendeckende Mietpreise anzustreben.

## 10. Politische Vorstösse

39

### 10.1. Postulat Fuchs: Wärmeverbund Zentrum: Mit Energie zur Energie (Nr. 040/1997)

Die Gemeinde Kriens hat im Zusammenhang mit den Zentrumsprojekten ein Energiekonzept in Auftrag gegeben. Die Experten von «bapgroup AG», Luzern und «econcept», Zürich analysierten die Energienachfrage sowie das Energieangebot auf den zu überbauenden Arealen. Es wird empfohlen, die Areale LUPK, Gemeindehaus und Teiggi zu einem Nahwärmeverbund zusammenzuschliessen. Der Nahwärmeverbund kann prinzipiell durch eine zentrale Grundwasser- und Erdsondenwärmepumpe versorgt werden. Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### 10.2. Postulat Nyfeler: Planung des Blockheizkraftwerkes (BHKW) im Zentrum von Kriens (Nr. 170/2002)

Die Gemeinde Kriens hat im Zusammenhang mit den Zentrumsprojekten ein Energiekonzept in Auftrag gegeben. Die Experten von «bapgroup AG», Luzern und «econcept», Zürich analysierten die Energienachfrage sowie das Energieangebot auf den zu überbauenden Arealen. Es wird empfohlen, die Areale LUPK, Gemeindehaus und Teiggi zu einem Nahwärmeverbund zusammenzuschliessen, der über eine zentrale Grundwasser- und Erdsondenwärmepumpe versorgt wird. Auf dem Pilatus-Areal soll eine Abwasserwärmepumpe realisiert werden, welche die Wärme aus dem Abwasserkanal der Schachenstrasse nutzt. Auf dem Areal Schappe Süd kann die Abwärme der ewl-Trafostation und zusätzlich Erdwärme genutzt werden. Die vorgeschlagenen Wärmeerzeugungsarten haben gemäss kantonalem Richtplan eine höhere Priorität als gasbetriebene Blockheizkraftwerke.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### 10.3. Postulat Lanz: Förderung Produktion des Ökostroms (Nr. 032/2004)

Auf Gemeindeebene wurden bereits diverse Massnahmen zur Förderung von Ökostrom umgesetzt oder befinden sich gegenwärtig in der Umsetzungsphase. Auf dem Dach der Turnhalle Amlehn produziert eine Photovoltaik-Anlage seit anfangs 2008 jährlich rund 8'000 kWh Ökostrom. Mit einer Machbarkeitsstudie liess die Gemeinde abklären, ob der Bellenweiher im Zusammenhang mit einem Kleinwasserkraftwerk zur Stromproduktion genutzt werden kann. Ähnliche Untersuchungen beim Renggbach und bei der Wasserfassung Killegg sind am Laufen oder werden demnächst in Angriff genommen. Ausserdem wurde im Zusammenhang mit den Zentrumsprojekten ein Energiekonzept in Auftrag gegeben, welches auch den Aspekt der Ökostromproduktion berücksichtigt. Die Experten von «bapgroup AG», Luzern und «econcept», Zürich schlagen darin vor, einen Teil des benötigten Strombedarfs der Wärmepumpen über Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Neubauten zu erzeugen.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### 10.4. Postulat Baumann: Preisgünstige Alterswohnungen (Nr. 040/2005)

Auf den zentralen Parzellen der heutigen Teiggi und des Gemeindegartens sollen zentrumsnahe und qualitätsvolle Wohnungen entstehen. Bei den Mietwohnungen soll es sich unter anderem um Wohnungen für altersgerechtes Wohnen handeln. Auf dem Gemeindehaus-Areal sind moderne und behindertenfreundliche Mietwohnungen mit unterschiedlichen Grössen vorgesehen (mehrheitlich Kleinwohnungen). Die Zielgruppen sollen Seniorinnen und Senioren, aber auch Paare und Einzelpersonen

aus allen Alterssegmenten bilden. Die grundeigentümerverbindliche Vorgabe ist in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal geregelt. Dort ist vorgeschrieben, dass mindestens 25 % der Wohnungen auf dem Gemeindehaus-Areal hindernisfrei zu bauen seien und sich damit besonders gut eignen für das Wohnen im Alter.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.5. Postulat Konrad: Umgestaltung Krauerwiese (Nr. 048/2005) und Petition: Umgestaltung der Krauerwiese (Nr. 070/2005)**

Der Multifunktionsplatz zwischen dem Zentrum Pilatus und dem Bellpark eignet sich sehr gut für Veranstaltungen wie Märkte, Chilbi, usw. Der kleine Saal im Areal Schappe Süd soll einen «niederschwelligen» Charakter erhalten und damit den Gemeindeschuppen ersetzen. Dieser Saal wird sich in Kombination mit dem Innenhof des Areals sehr gut für lokale Feste eignen. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die meisten der bisherigen Anlässe im Zentrum Pilatus oder im Areal Schappe Süd veranstaltet werden können. Die Umgestaltung der Krauerwiese erachtet er zum heutigen Zeitpunkt als nicht sinnvoll. Die Gewerbemesse, die alle fünf Jahre stattfindet, rechtfertigt alleine eine Umgestaltung der Krauerwiese nicht.

Nachdem der Gegenstand des Postulats und der Petition im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gelten die Vorstösse mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.6. Postulat Müller: Minergie-P-Standard für das neue Verwaltungsgebäude Kriens (Nr. 238/2007)**

Das Zentrum Pilatus soll im Minergie-P-Standard gebaut werden. Das Leistungsangebot an Wärme aus dem Abwasserkanal reicht für eine Vollversorgung des Neubaus im Minergie-P-Baustandard aus.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.7. Postulat Konrad: Vitamin für unser Zentrum – Ein Pilatusareal für die Krienser (Nr. 243/2007)**

Wenn der neue Pilatus-Saal realisiert wird, dann müssen die Investitionskosten als Einmalkosten einer bedeutenden kommunalen Nutzung (Gemeindesaal) akzeptiert werden (so wie man vor 30 Jahren auch bereit war, den Saal für 6.0 Mio. Franken umzubauen). Eine Abwälzung der jährlichen Gesamtkosten von 640'000.00 Franken auf die 120 Veranstaltungen (= 5'300.00 Franken pro Veranstaltung) ist politisch undenkbar. Es wäre deshalb auch problematisch, den Saal bei einem Investor zu mieten, da dann die jährlichen Kosten jedes Jahr einem Dritten bezahlt werden müssten. Ziel ist es, dass die Mietgebühren für Vereine und weitere Veranstalter in der Gröszenordnung von heute belassen werden können. Genaue Mietpreise können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch (noch) nicht vereinbart werden.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.8. Postulat Baumgartner: Förderung von umweltgerechtem und energiesparendem Bauen (Nr. 007/2008)**

Umweltschonendes und energiesparendes Bauen lohnt sich langfristig. Davon ist der Gemeinderat überzeugt. Er wird diese Aspekte bei der gesamten Planung des Projektes «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» berücksichtigen. Ein weiterer Schritt wurde mit der Überarbeitung des Siedlungsentwässerungsreglements gemacht, indem die Anschlussgebühren nicht mehr nach dem Gebäudeversicherungswert kalkuliert werden.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.



### **10.9. Postulat Groupe Politique 60+: Förderung erneuerbarer Energien bei den geplanten Zentrumsbauten (Nr. 282/2008)**

Die Gemeinde Kriens hat im Zusammenhang mit den Zentrumsprojekten ein Energiekonzept in Auftrag gegeben. Die Experten von «econcept», Zürich, und «bapgroup AG», Luzern, analysierten die Energienachfrage sowie das Energieangebot auf den zu überbauenden Arealen. Es wird empfohlen, die Areale LUPK, Gemeindehaus und Teiggi zu einem Nahwärmeverbund zusammenzuschliessen. Der Nahwärmeverbund kann prinzipiell durch eine zentrale Grundwasser- und Erdsondenwärmepumpe versorgt werden. Um die Umweltwirkung des Stromverbrauchs der Wärmepumpen zu minimieren, sollten die Wärmepumpen mit Ökostromprodukten betrieben werden. Mit Photovoltaik-Anlagen, welche auf den Flachdächern der Gebäude installiert werden, kann der Elektrizitätsbedarf der Wärmepumpen zum Grossteil gedeckt werden. Bei Realisierung von Minergie-P-Neubauten und Minergie-Sanierungen können sich die Areale rechnerisch vollumfänglich selbst mit Energie für die Wärmebereitstellung versorgen. Auf dem Pilatus-Areal kann eine Abwasserwärmepumpe realisiert werden, welche die Wärme aus dem Abwasserkanal der Schachenstrasse nutzt. Die Umweltwirkung des Stromverbrauchs der Wärmepumpen kann durch den Einsatz von Ökostromprodukten minimiert werden. So kann mit Erstellung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Flachdach des Gebäudes der Grossteil des jährlichen Strombedarfs für die Wärmepumpe im Jahresdurchschnitt erzeugt werden.

Auf dem Areal Schappe Süd kann der Leistungs- und Energiebedarf für Raumheizung und Brauchwarmwasser zu 100 % mit einer Wärmepumpe gedeckt werden. Dabei stammen rund 30 % der Jahresenergie aus der Trafoabwärme und die restlichen 70 % aus Erdwärmesonden.

Auf dem Eichenspes-Areal sollte in erster Linie die Wärme des vorhandenen Grundwassers genutzt werden. In zweiter Priorität respektive zur Ergänzung des Energieangebots kann eine Holzschnitzelheizung erstellt werden. Die Grundwassernutzung hat höchste Priorität für die Wärmeversorgung, da auch in Zukunft die Senkung des Grundwasserspiegels auf dem Areal durch Abpumpen von Grundwasser notwendig sein wird und zudem die Nutzung vorhandener Umweltwärmequellen gemäss kantonalem Richtplan prioritär ist.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.10. Postulat Koch: Rettet die Krienser Chilbi! – Neue Zentrumsentwicklung nicht auf Kosten der Krienser Kultur, des Krienser Brauchtums und der Vereine! (Nr. 290/2008)**

Die Krienser Chilbi wird künftig auf dem Areal des Zentrums Pilatus grosszügigen Raum vorfinden. Die Vereine und Veranstalter, die den Gemeindeschuppen nutzen, werden adäquaten Ersatz im Zentrum Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd erhalten. Der Gemeindeschuppen wird während 25 bis 40 Tagen pro Jahr durch Veranstaltungen genutzt. Diese würden bei Realisierung der Überbauung Gemeindehaus-Areal zu einem grossen Teil im kleinen Saal Schappe Süd sowie im Innenhof des Areals stattfinden.

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.11. Postulat Baumgartner: Ein Dorfplatz mit mehr Herz für Kriens! (Nr. 052 / 2009)**

Der Gemeinderat hat vom Landschaftsarchitekten Robert Gissinger ein Konzept für die Optimierung und Attraktivierung des Dorfplatzes erarbeiten lassen. Das Ziel des Konzeptes ist eine Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Nutzbarkeit für Gewerbe und Anlässe. Für den Gemeinderat hat eine Neugestaltung des Dorfplatzes im Moment jedoch keine hohe Priorität. Eine neue Materialisierung würde vom Volk kaum verstanden, nachdem die aktuelle Gestaltung noch keine 10 Jahre alt ist. Der Gemeinderat wird jedoch die Ausstattung des Dorfplatzes angemessen optimiert. Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

### **10.12. Gemeinderätliche Petition der Groupe Politique 60+ betreffend Gemeindehausareal**

Mit Datum vom 09. Oktober 2009 ist von der Groupe Politique 60plus eine Petition eingereicht worden.

Der Gemeinderat wird ersucht, auf die Beschlüsse betreffend dem Neubau eines Wohngebäudes der Schachenstrasse 11 (mit Luzerner Polizei und Finanzdepartement Kriens) zurückzukommen, da der Abriss des gut erhaltenen und immer wieder renovierten Gebäudes aus der Überzeugung der Petitionäre nicht gerechtfertigt sei. Der Einwohnerrat hat das Konzept des Gemeinderates gutgeheissen, dass eine Überbauung des Gemeindehaus-Areals den Abbruch des Verwaltungsgebäudes Schachenstrasse 11 zur Folge hat. Das Konzept war Grundlage für den Architekturwettbewerb Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs wurde als Bebauungsplan weiterbearbeitet, der am 10. Juni 2010 vom Einwohnerrat in 1. Lesung behandelt wurde. Der Gemeinderat ist mit der vorgesehenen Etappierung der Teilprojekte der Zentrumsplanung bestrebt, dass möglichst wenige Nutzungen provisorisch überbrückt werden müssen. Beim Verwaltungsgebäude Schachenstrasse 11 dürfte das nicht ganz einfach sein. Die für das Areal vorgesehene Einstellhalle liegt unter dem heutigen Verwaltungsgebäude. Eine Etappierung der Einstellhalle und des neuen Gebäudes erhöht die Investitionskosten massiv. Zudem ist der Gemeinderat interessiert, dass das Gemeindehausareal rasch überbaut werden kann. Es ist deshalb möglich, dass für die Luzerner Polizei und das Finanzdepartement eine provisorische Lösung gesucht werden muss.

### **10.13. Interpellation Bienz: Baurecht für gemeindeeigenes Land (Nr. 143/2010)**

Der Gemeinderat führte als Vorbereitung des vorliegenden Planungsberichts verschiedene Investorengespräche durch. Bei diesen Gesprächen wurden jeweils auch Chancen und Risiken eines Baurechts erörtert. Mit den grundsätzlichen Überlegungen lassen sich auch die Fragen beantworten, die in der Interpellation Bienz vom 8. Februar 2010 (Nr. 143 / 2010) aufgeworfen wurden.

Die Interpellation Bruno Bienz «Baurecht für gemeindeeigenes Land» wird wie folgt beantwortet:

#### **Hat sich der Gemeinderat mit dem Thema Baurecht im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung schon einmal befasst?**

Der Gemeinderat führte als Vorbereitung des vorliegenden Planungsberichts verschiedene Investorengespräche durch. Bei diesen Gesprächen wurden jeweils auch Chancen und Risiken eines Baurechts erörtert. Unter Berücksichtigung aller Erwägungen hat sich der Gemeinderat entschieden, nur für das Zentrum Pilatus ein Baurecht in Betracht zu ziehen.

#### **Wie viel Baurechtszins (Annahme 4%) würde der Gemeinde jährlich zufließen, wenn die Grundstücke (Teiggi, Gemeindehausareal und Pilatus) im Baurecht abgegeben würde?**

Die nachfolgende Tabelle enthält die von den Planungsbüros angegebenen Verkehrswert-Schätzungen pro Grundstücke und daraus resultierende Baurechtszinse. Es ist nicht davon auszugehen, dass bei einer öffentlichen Ausschreibung ein Zins von 4% erzielt werden kann. Eine öffentliche Ausschreibung im Baurecht schränkt den Wettbewerb an Investoren ein. Diejenigen Investoren und Totalunternehmungen, welche eine Offerte kalkulieren, berechnen bei einem Baurecht einen Nachteil, der zu tieferen Preisen führen wird. Es wird deshalb neben der Variante mit 4% Zins ein realistischeres Berechnungsbeispiel mit 2.5% Zins aufgeführt.

Areal und Parzellen – Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Verkehrswert (Schätzung)	Zins (4%)	Zins (2.5%)
Gemeindehaus-Areal: 396, 399, 2'214	4'037	Fr. 4 Mio.	Fr. 160'000	Fr. 100'000
Teiggj-Areal: 402	6'424	Fr. 6 Mio.	Fr. 240'000	Fr. 150'000
Pilatus-Areal: 448, 449, 450, 2741	6'831	Fr. 8 Mio.	Fr. 320'000	Fr. 200'000
Total		Fr. 18 Mio.	Fr. 720'000	Fr. 450'000

### Welche Argumente sprechen für oder gegen das Baurecht auf den erwähnten Liegenschaften?

Für das Baurecht spricht, dass die Gemeinde zentrumsnahe Grundstücke nicht aus der Hand gibt und spätere Generationen nach ihren Bedürfnissen darüber verfügen können. Dabei ist allerdings die Dauer des Baurechts zu berücksichtigen. Bei einem Baurecht von 50 Jahren kann die Gemeinde erst nach 50 Jahren wieder Einfluss nehmen. Gegen das Baurecht spricht der Finanzbedarf der Gemeinde für seine Investitionen. Die aktualisierte Investitionsplanung 2010 – 2019 sieht Investitionen der Gemeinde mit einem Gesamtvolumen von Fr. 110 Mio. vor. Dies entspricht einem Investitionsbedarf von Fr. 11 Mio. pro Jahr. Damit der Selbstfinanzierungsgrad nicht zu tief wird, braucht die Gemeinde Investitionseinnahmen. Die Desinvestitionen führen zu einer tieferen ungedeckten Schuld und reduzieren die Abschreibungen und Zinsbelastungen der laufenden Rechnung, weil weniger Fremdkapital beschafft werden muss. Einnahmen aus Baurechtszinsen kompensieren dagegen nur die Zinsbelastungen der laufenden Rechnung, das Fremdkapital bleibt hoch. Eine öffentliche Ausschreibung im Baurecht schränkt zudem den Wettbewerb an Investoren ein.

### Hat der Gemeinderat Kenntnis von Liegenschaften in Kriens, bei denen das Baurecht angewendet wird?

Die Gemeinde selber stellt verschiedene Anlagen in Pacht und/oder mit Baurecht zur Verfügung:

- Areal Ober-Blattig dem Tennisclub Kriens;
- Areale Meiersmatt und Oberstudenhof dem Familiengärtnerverein;
- Areal Sandgrube (Neubrunhofland) den Kleintierfreunden Krens;
- Areal Ober-Mettlen der Gallizunft Kriens.

Private Baurechtsverträge für Wohn- oder Gewerbegebäude sind einzelne bekannt:

- 3-Familienhaus Klösterlistrasse 11a (Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist die Schützengesellschaft Kriens)
- Mehrfamilienhäuser Lauerzring 24, 26, 28, 30 und 32 (Grundeigentümer und Baurechtsgeber ist Jürg Linsi)
- Gewerbegebäude Arsenalstrasse 38 – 42 (Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist die Korporation Luzern)
- AMAG Automobil- und Motoren AG, Grabenhofstrasse 10 (Grundeigentümer und Baurechtsgeber ist Jürg Linsi)
- Agip (Suisse) SA, Grabenhofstrasse (Grundeigentümer und Baurechtsgeber ist Jürg Linsi)
- Coop Tankstelle (beim Pilatus Markt), Ringstrasse 15 (Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist die Miteigentümergeinschaft Pilatusmarkt)
- Geschäftshaus (Prodega, Restaurant Kuonimatt), Industriestrasse 7 und 9 (Grundeigentümerinnen und Baurechtsgeberinnen sind Gertrud Kaufmann, Wilma Kaufmann und Elisabeth Hug-Kaufmann)
- Geschäftshaus (Hotel Ibis), Industriestrasse 13 (Grundeigentümerinnen und Baurechtsgeberinnen sind Gertrud Kaufmann, Wilma Kaufmann und Elisabeth Hug-Kaufmann)
- Geschäftshaus (Media Markt), Industriestrasse 15 (Grundeigentümerinnen und Baurechtsgeberinnen sind Gertrud Kaufmann, Wilma Kaufmann und Elisabeth Hug-Kaufmann)

Die Interpellation gilt hiermit als beantwortet.

# 11. Finanzierungs- und Investorenmodelle

## 11.1. Finanzplanung: Gesamtsituation Kriens

Die Gemeinde Kriens ist in den Planjahren mit einem Investitionsbuckel konfrontiert. Mehrere Grossprojekte stehen an, die zwar eine Nutzungsdauer von rund 40 Jahren haben, die sich aber im Berichtszeitraum konzentrieren. Dazu gehört auch das Jahrhundertprojekt Zentrumsentwicklung.

Der Investitionsbuckel der kommenden Jahre erfordert ein innovatives Finanzmanagement. Es sind alternative Finanzierungs- und Investorenmodelle für die grossen Investitionsvorhaben zu prüfen und Chancen hieraus wahrzunehmen. Nicht benötigte Flächen sollen gezielt desinvestiert werden, um im Zentrum das Wohnangebot auch für ältere Menschen zu erhöhen. Für gemischt zu nutzende Infrastrukturen sind Mitinvestoren zu suchen, um die Finanzierungslast auf mehrere Partner zu verteilen.

### Modell A

Konventionelle Projektabwicklung mit dem Architekt. Die Gemeinde als Bauherrin. Die Bauherrschaft mit Unterstützung des Architekten sucht den Investor für die Drittnutzung. Die Bauherrschaft investiert für ihre zukünftige Nutzungen.

### Modell B

Projektentwickler sucht Investor und realisiert mit Total-/Generalunternehmer. Die Gemeinde wird die notwendige Nutzfläche kaufen oder mieten.

<p><b>Vorteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Flexibilität in der Planungsphase, Federführung BD/Gemeinde</li> <li>• Kostensteuerung möglich</li> <li>• Transparente Baukostenabrechnung / offen</li> <li>• Reaktionsfähigkeit während der ganzen Bauzeit in Bezug auf potentielle Investoren und Betreiber, Teilvermietung durch Gemeinde möglich</li> <li>• Professionelle Projektausführung und Mitlenkung durch Gemeinde möglich</li> </ul>	<p><b>Vorteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenrisiko wird minimiert durch TU/GU-Vertrag</li> <li>• Finanzplanung ohne Risiko</li> <li>• Professionelle Projektausführung</li> </ul>
<p><b>Nachteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Kostengarantie / durch seriös geführtes Projektcontrolling ist Risiko kalkulierbar</li> <li>• Bauherrschaft steht im Ausführungsrisiko</li> <li>• Zukünftige Betriebskosten im evt. Risiko der Gemeinde</li> </ul>	<p><b>Nachteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschränktes Mitspracherecht (Zeitpunkt Investorenanbindung massgebend)</li> <li>• Qualitätseinbussen möglich, wenn nicht klar vordefiniert</li> <li>• Bei geringfügigen Projektabweichungen während der Ausführungsphase entstehen Mehrkosten</li> <li>• TU/GU Honorar z.T. sehr hoch, nicht transparent</li> </ul>

## 11.2. Investorenmodelle für das Zentrum Pilatus

Der Gemeinderat hat sich über verschiedene Investorenmodelle im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung ausführlich befasst. Grundsätzlich sind verschiedene Investorenmodelle denkbar. Die gängigsten, teilweise komplett verschieden angelegten Modelle ergeben für die Gemeinde Kriens unterschiedliche Konsequenzen.

Dabei werden finanzstrategische, eigentümergebundene, Risiko und Chancen behaftete Argumente ausschlaggebend, die im politischen Prozess miteinbezogen werden müssen.

Folgende Investitionsmodelle wurden untersucht:

### Modell C

Realisierung in einem partnerschaftlichen PPP-Modell. Im Vordergrund steht dabei ein Betreibermodell.

### Modell D

Realisierung und Finanzierung durch Investor / Totalunternehmer, Gemeinde gibt die Grundstücke im Gratisbaurecht und erhält nach dem Investorenwettbewerb als Gegenleistung den Saal mit Nebenräumen und das Foyer zu einem möglichst günstigen Preis im Stockwerkeigentum (Modell Mantelnutzung wie Fussballstadion Allmend)

#### Vorteile:

- PPP-Partner finanziert, baut und betreibt
- Gemeinde mietet oder least die Nutzfläche mit klar definiertem Vertragswerk
- Heimfall an Gemeinde nach Ablauf der Laufzeit
- Mit einem Facility Management sollen die zukünftigen Betriebskosten für ca. 15-20 Jahre abgesichert werden

#### Vorteile:

- Grundstück bleibt im Besitz der Gemeinde
- Gemeinde mietet die Verwaltungs-Nutzfläche
- Saal ist im Eigentum der Gemeinde
- Gemeinde hat kein Investitions- und Vermietungsrisiko für Drittnutzungen

#### Nachteile:

- Kann schwerfällige Projektabwicklung bedeuten
- Lange Vertragsbindung
- Abhängigkeit von Privaten
- Wenig Erfahrung
- Risikokonflikt Nutzer/Betreiber

#### Nachteile:

- Einschränkung der Investorenangebote durch Baurechtsauflagen
- Risikokonflikt Nutzer / Eigentümer
- Mieten ist teurer als kaufen

46

Der Gemeinderat hat sich für folgendes Investorenmodelle zur Weiterbearbeitung entschieden:

#### **Zentrum Pilatus:**

Um das finanzielle Risiko möglichst tief zu halten, wird das Modell D weiterverfolgt. Mit Gratisbaurechts-Modell bleibt Gemeinde weiterhin Eigentümerin des Grundstücks.

#### **Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal:**

Realisierung und Finanzierung durch Investor/Totalunternehmer, Verkauf der Grundstücke an Investor nach dem Investorenwettbewerb. Klärung bezüglich Erstellung des öffentlichen Parkhauses und deren Bewirtschaftung notwendig. Es muss sichergestellt werden, dass die Vorgaben aus dem Babauungsplanverfahren umgesetzt werden.

#### **Feuerwehr / Werkhof Eichenspes:**

Realisierung und Finanzierung durch Gemeinde, Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde

#### **Teilprojekt Jugend / Kultur / Gewerbe Schappe Süd:**

Realisierung und Finanzierung durch Gemeinde, Grundstück bleibt im Eigentum der Gemeinde

### **11.3. Kostenzusammenstellung (Stand 1. 7. 2010)**

Pos.	Investitionsvorhaben	Ertrag in Fr.	Aufwand in Fr.
0	Planungskredit		2'350'000.00
1	Zentrum Pilatus (Gratisbaurecht / StwE Saal)		10'000'000.00
2	Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus- Areal (Verkauf)	10'000'000.00	
3	Feuerwehr / Werkhof Eichenspes		13'000'000.00
4	Ersatz Freizeitanlage Eichenspes		1'000'000.00
5	Verkauf Liegenschaft Rainacher	1'850'000.00	
6	Kultur / Jugend /Gewerbe Schappe Süd		9'500'000.00
7	Verkauf diverser Finanzliegenschaften/ Grundstücke (prioritär Mattenhof)	5'500'000.00	
8	Noch nicht bekannte Investitionen im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung (z.B. Umzugskosten, Reserven ect.)		1'000'000.00
<b>Total</b>		<b>17'350'000.00</b>	<b>36'850'000.00</b>
<b>Total Investitionsaufwand netto</b>			<b>19'500'000.00</b>

## 11.4. Desinvestitionen

Die für die Entwicklung des Zentrums und zur Schaffung von neuem Wohnraum geplanten Desinvestitionen des Teiggi- und des Gemeindehaus-Areals sind nur möglich, wenn für die bisherigen öffentlichen Nutzungen (Finanzdepartement, Polizeiposten, Gemeindehausschuppen, Jugendtreff) Alternativen angeboten werden können. Deshalb sind diese Desinvestitionen im Gegenzug zur Realisierung Eichenspes und Umnutzung Schappe Süd realisierbar.

Im Zusammenhang mit dem Zentrumsprojekt – direkt oder indirekt – sollen drei Grundstücke verkauft werden. Die geschätzten Einnahmen aus diesen Desinvestitionen betragen für:

Wohnpark Teiggi-/Gemeindehaus-Areal	Fr.	10'000'000.00
Liegenschaft Rainacher	Fr.	1'850'000.00
Diverse Finanzliegenschaften/Grundstücke	Fr.	5'500'000.00
Total Desinvestitionen	Fr.	17'350'000.00

### 11.4.1. Verkauf der Werkhalle Rainacherstrasse 14, Obernau

Der Gemeinderat hat mit dem Standortentscheid Feuerwehr / Werkhof Eichenspes auch entschieden, die Werkhalle Rainacher im Obernau zu verkaufen. Die Abklärungen zur Standortevaluation Feuerwehr und Werkhof haben gezeigt, dass das Rainacher-Areal zu weit weg vom Zentrum und strategisch ungünstig liegt. Ausserdem wäre eine Zusammenlegung Werkhof und Feuerwehr im Obernau nicht möglich gewesen. Die Werkhalle Rainacher passt nicht mehr in die Immobilienstrategie der Gemeinde Kriens.

Am 8. August 2009 wurde die Werkhalle Rainacher im Kantonsblatt zum Verkauf ausgeschrieben.

Folgende Vergabekriterien wurden in der Ausschreibung genannt und wurden beim Zuschlag entsprechend gewichtet.

- Kaufpreis
- Vorgesehene Nutzung und Arbeitsplatzbeschaffung
- Wertschöpfung und Nutzen für die Gemeinde

Am 26. Mai 2010 lagen dem Gemeinderat 3 verbindliche Kaufangebote vor. Der Gemeinderat hat den Zuschlag an den Höchstbietenden erteilt. Alle Vergabekriterien waren erfüllt. Verkaufspreis: 1'850'000.00 Franken. Die Finanzierungsbestätigung liegt vor und der Kaufvertrag wird vorbehältlich Einwohnerratsbeschluss unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist.

## 11.5. Baurecht für gemeindeeigenes Land

Der Gemeinderat führte als Vorbereitung des vorliegenden Planungsberichts verschiedene Investorengespräche durch. Bei diesen Gesprächen wurden jeweils auch Chancen und Risiken eines Baurechts erörtert. Unter Berücksichtigung aller Erwägungen hat sich der Gemeinderat entschieden, nur für das Zentrum Pilatus ein Baurecht in Betracht zu ziehen.

Für das Baurecht spricht, dass die Gemeinde zentrumsnahe Grundstücke nicht aus der Hand gibt und spätere Generationen nach ihren Bedürfnissen darüber verfügen können. Dabei ist allerdings die Dauer des Baurechts zu berücksichtigen. Bei einem Baurecht von 50 Jahren kann die Gemeinde erst nach 50 Jahren wieder Einfluss nehmen.

Gegen das Baurecht spricht der Finanzbedarf der Gemeinde für seine Investitionen. Damit der Selbstfinanzierungsgrad nicht zu tief wird, braucht die Gemeinde Investitionseinnahmen. Eine öffentliche Ausschreibung im Baurecht schränkt zudem den Wettbewerb an Investoren ein. Im weiteren muss die rechtliche Situation bezüglich Heimfall im Rahmen der Investorens submission geklärt sein.

## 11.6. Gesamtübersicht Entlastungsprogramm 2010 – 2019

Aktualisierter Stand per 31.5.2010

SF= Spezialfinanzierung

in 1'000 Franken	2010 V	2011 P	2012 P	2013 P	2014 P	2015 P	2016 P	2017 P	2018 P	2019 P	Total	
<b>Investitionsvorhaben</b>												
0	Zentrumsentwicklung	700	2'000	350							3'000	
	Werkhof/ Feuerwehr Eichenspes			1'000	5'000	7'000					13'000	
	Freizeianl. Langmatt/ Eichenspes				1'000						1'000	
	KJG Schappe Süd					6'500	3'000				9'500	
	Zentrum Pilatus							5'000	5'000		10'000	
	Amtsgericht/ div. Finanzlieg.	910	1'000								1'910	
	Desinvestitionen	-1'850	-5'500	-4'000	-6'000	-5'000					-22'350	
2	Werterhaltung Schulanlagen	5'865	3'496	2'500	2'000	2'000	2'000	2'000	1'500	1'500	24'861	
	Diverses Bildung/ Umgebung	410	525	500	500	500	500	500	500	500	4'935	
3	Werterhaltung Kleinfeld	100	700	1'000	1'000			1'500			4'300	
	Diverses Schwimmbad/ Gard.	610	4'000	6'000	2'500						13'110	
4	Gesundheit/ Wohnen im Alter	100	1'100		2'000	2'000	5'000	5'000			15'200	
5	Schülerhorte	950	950								1'900	
6	Neubau Hergiswaldbrücke	500	3'000								3'500	
	Diverses Verkehr/ Strassen	2'115	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	11'115	
7	Wasserversorgung (SF netto)	3'880	3'250	0	0	0	0	0	0	0	7'130	
	Kanalisation (SF netto)	1'000	0	0	0	0	0	0	0	0	1'000	
	Gewässerverbauungen	1'180	1'030	300	300	300	300	300	300	300	4'610	
	Diverses Umwelt/ Raumordnung	100	460	300	200	200	200	200	200	200	2'260	
<b>Total</b>		<b>16'570</b>	<b>17'011</b>	<b>8'950</b>	<b>9'500</b>	<b>13'000</b>	<b>10'500</b>	<b>12'000</b>	<b>10'500</b>	<b>8'500</b>	<b>3'500</b>	<b>110'031</b>
<b>Total</b>	Investit. minus Eigenkapital SF	<b>11'690</b>	<b>12'461</b>	<b>8'950</b>	<b>7'500</b>	<b>4'000</b>	<b>10'500</b>	<b>12'000</b>	<b>10'500</b>	<b>8'500</b>	<b>3'500</b>	<b>89'601</b>



## 11.7. Unterhalt und Betriebskostenrechnung

Eine Betriebskostenrechnung für das Teilprojekt «Zukunft in Kriens – Leben im Zentrum» kann zum heutigen Zeitpunkt nur indikativ gemacht werden, weil weder die Bau- noch die Betriebskosten gefestigt vorliegen, sondern lediglich in Form von Richt-Schätzungen. Beim Vergleich mit den zur Zeit sehr bescheiden anfallenden Ist-Kosten für die heute von der Gemeinde beanspruchten Büro- und Betriebsgebäude darf nicht ausser Acht gelassen werden, dass in den eigenen Liegenschaften bei Weiternutzung über die nächste fünf Jahre hinaus erheblicher Renovations- beziehungsweise Investitionsbedarf anfallen würde.

### 11.7.1. Zentrum Pilatus

Zins, Abschreibung (Annuität 10 Mio. / 3 % / 40 Jahre)	Fr.	440'000.00
Unterhalts- und Betriebskosten Saal (ca. 1.5 %)	Fr.	200'000.00
Einnahmen (Annahme 120 Veranstaltungen/Jahr)	Fr.	-100'000.00
Fremdmiete Verwaltung (ca. 3'900 m <sup>2</sup> à ca.235.-)	Fr.	916'500.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'456'500.00</b>

Im Vergleich zu den heutigen Kosten sind die Auswirkungen auf die laufende Rechnung ebenfalls prognostiziert worden und stellen sich wie folgt zusammen:

Gemeindehaus	ca. Fr.	92'000.- / Jahr
Schachenstrasse 6 / 11 (FD/BD)	ca. Fr.	90'000.- / Jahr
Gebäude Pilatus (SDI/USD)	ca. Fr.	244'000.- / Jahr
<b>Total</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b>426'000.- / Jahr</b>

Für die Büroräumlichkeiten (Endausbau) muss mit Mietkosten von rund 0.92 Mio Franken gerechnet werden (heute 0.43 Mio Franken). Beim Saal wird mit einer kalkulatorischen Miete von rund 0.4 Mio Franken gerechnet, zuzüglich Betriebskosten von rund 0.2 Mio. Franken abzüglich der zu erwartenden Mieterträge (0.1 Mio. Franken), womit der neue Gemeindesaal im Zentrum Pilatus netto 0.5 Mio. Franken jährlich kosten wird. Zusätzliche Einrichtungen wie neues Mobiliar, IT-Ausrüstungen etc. sind noch nicht berücksichtigt, ebenso Kosten für Provisorien und Umzug.

### 11.7.2. Feuerwehr / Werkhofgebäude Eichenspes

Zins, Abschreibung, (Annuität 13 Mio. / 3 % / 40 Jahre)	Fr.	560'000.00
Unterhalts- und Betriebskosten (ca.1.5 %)	Fr.	200'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>760'000.00</b>

Das neue Betriebsgebäude für Feuerwehr / Werkhof am Eichenspes wird eine kalkulatorische Miete von rund 0.56 Mio Franken verursachen, zuzüglich Unterhaltskosten von rund 0.2 Mio Franken.

Ein Vergleich zu den heutigen Kosten ist kaum möglich, die Gebäude im Schappe Süd sind abgeschrieben, bei weiterer Nutzung über Jahre hinaus wäre aber dort mit erheblichen Alternativ-Investitionen zu rechnen. Die Mietkosten für die Feuerwehr betragen heute 90'000 Franken pro Jahr. Für den Werkhof können sie nicht beziffert werden.

Zusätzliche Einrichtungen, Maschinen als Ersatz oder Ergänzung zum Bestehenden sind im neuen Werkhof nicht eingerechnet.

Die laufende Rechnung würde mit den Kosten des Werkhofes belastet (rund 0.4 Mio Franken), das Feuerwehrgebäude würde über die Spezialfinanzierung abgewickelt.

### 11.7.3. Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd

Zins, Abschreibung, (Annuität 9.5 Mio. / 3 % / 40 Jahre)	Fr.	420'000.00
Unterhalts- und Betriebskosten Saal (ca. 1.5 %)	Fr.	150'000.00
Mietzinseinnahmen (Annahme)	Fr.	-75'000'00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>495'000.00</b>

Das neue Zentrum nach Umnutzung wird kalkulatorische Mietkosten von rund 0.42 Mio Franken verursachen, die Unterhaltskosten werden mit 0.15 Mio Franken veranschlagt. Nach Abzug geschätzter Mieteinnahmen aus Untermiete verblieben Nettokosten von jährlich 0.5 Mio Franken.

Ein Vergleich mit den heutigen Kosten ist schwierig, auch hier würde der Weiterbetrieb in bestehenden Gebäuden auch erhebliche Instandsetzungskosten verursachen.

## 11.8. Auswirkungen auf Finanzlage

Der gemeinderätliche Finanzplan 2010 – 2018 bildet die Grundlage der Krienser Finanzpolitik. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Zentrumsprojekte beträgt aufgrund der vorliegenden Kostenschätzungen ca. 36.85 Mio. Franken. Demgegenüber stehen Desinvestitionen in der Höhe von ca. 17.35 Mio. Franken. Daraus ergeben sich verteilt auf die Realisierungszeit von 7 – 8 Jahren durchschnittliche Netto-Ausgaben von ca. 2.5 Mio. Franken.

Insgesamt ist der Gemeinderat überzeugt, dass die Zentrumsprojekte unter Berücksichtigung der finanzpolitischen Aussichten tragbar und dessen Finanzierung realistisch ist. Die ganze Wertschöpfung in Bezug auf den volkswirtschaftlichen Mehrwert sowie zusätzliche Steuereinnahmen werden für die Gemeinde eine wesentliche Attraktivitätssteigerung bedeuten.

Auf dieser Grundlage prüft der Gemeinderat alle Investitionen nach folgenden Kriterien:

- Realisierbarkeit der Investitionsprojekte
- Auswirkung auf die laufende Rechnung
- Selbstfinanzierung und Verschuldung

Parallel zum Planungsbericht «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» hat der Gemeinderat den Planungsbericht «Auslegeordnung und Entlastungspaket 2010» vorgelegt. Darin werden die gesamtheitlichen Auswirkungen der Investitionstätigkeit dargestellt, sowohl der Zentrumsentwicklung wie auch der übrigen Investitionen und die Folgekosten ihrer Betriebe.

## 11.9. Zusammenfassung der Investitionsplanung Zukunft Kriens 2010 – 2019

51

Pos.	Investitionsvorhaben	Ertrag in Fr.	Aufwand in Fr.	Planungskredit in Fr.	Zins- / Abschreibung und Betriebskosten in Fr. / Jahr
1	Zentrum Pilatus (Gratisbaurecht / StwE Saal)		10'000'000.00	900'000.00	540'000.00 (exkl. Fremdmiete Verwaltung)*
2	Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus- Areal (Verkauf)	10'000'000.00		250'000.00	keine
3	Feuerwehr / Werkhof Eichenspes		13'000'000.00	500'000.00	760'000.00 (davon 400'000 aus SF)**
4	Ersatz Freizeitanlage Eichenspes		1'000'000.00	in Pos. 3 enthalten	
5	Verkauf Liegenschaft Rainacher	1'850'000.00			
6	Jugend / Kultur / Gewerbe Schappe Süd		9'500'000.00	430'000.00	495'000.00 (inkl. Mietzinseinnahmen)
7	Verkauf diverser Finanzliegenschaften/ Grundstücke (prioritär Mattenhof)	5'500'000.00			keine
8	Noch nicht bekannte Investitionen in Zusammenhang mit der Zentrumsplanung (z.B. Umzugskosten, Reserven ect.)		1'000'000.00	50'000.00	
<b>Total</b>		<b>17'350'000.00</b>	<b>34'500'000.00</b>	<b>2'350'000.00</b>	<b>1'795'000.00</b>
<b>Total Investitionsaufwand netto</b> (inkl. MwSt.)			<b>17'150'000.00</b>		

\* gemäss Punkt 11.71. werden Fremdmieten für die Verwaltung auf 920'000 Franken geschätzt

\*\* SF = Spezialfinanzierung

## 12. Ausblick und Zeitplan

2010	1. Juli	B & A: Planungskredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» im Einwohnerrat
	Herbst 2010 bis Herbst 2011	Verkauf Werkhof Rainacher Bauprojekt Feuerwehr / Werkhof Eichenspes Bauprojekt Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd
	Frühjahr/Sommer	Investorenausschreibung Wohnpark Teiggi- / Gemeindehaus-Areal
2011	Herbst/Winter	Investorenausschreibung Zentrum Pilatus Beschluss Einwohnerrat über die Baukredite der Teilprojekte
	1. Semester	Volksabstimmung Baukredit
2012–2020		Realisierung der Teilprojekte in Etappen
	ab 2012	Ersatz Freizeitwiese Eichenspes
	ab 2012	1. Etappe: Feuerwehr / Werkhof Eichenspes
	ab 2013	2. Etappe: Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal
	ab 2014	3. Etappe: Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd
	ab 2016	4. Etappe: Zentrum Pilatus

## 13. Planungskredit

53

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Planungskredit für folgende Planerleistungen:

A)	<b>Zentrum Pilatus</b> Vorprojekt, Fachplanerleistungen, Gestaltungsplanverfahren, Grundlagenerarbeitung und Investorenausschreibung, Dossier	Fr. 900'000.00
B)	<b>Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus – Areal</b> Grundlagenerarbeitung für eine Investorenausschreibung, Dossier	Fr. 250'000.00
C)	<b>Feuerwehr / Werkhof Eichenspes</b> Vorprojekt, Bauprojekt, Fachplaner, Baubeschrieb und Kostenvoranschlag	Fr. 500'000.00
D)	<b>Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd</b> Vorprojekt, Bauprojekt, Fachplaner, Baubeschrieb und Kostenvoranschlag	Fr. 430'000.00
E)	<b>Kommunikation und Projektbegleitung</b> Informationsveranstaltungen, Mithilfe bis zur Volksabstimmung, Öffentlichkeitsarbeit	Fr. 120'000.00
F)	<b>Leistungen Baudepartement</b>	Fr. 100'000.00
G)	<b>Offene Reserve für unvorhergesehene externe Planerleistungen und Nebenkosten</b>	Fr. 50'000.00
<b>Total Planungskredit (inkl. MwSt.)</b>		<b>Fr. 2'350'000.00</b>

## 14. Würdigung des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, dem Bericht und Antrag zuzustimmen, weil

- ... die Projekte zu einer echten Belebung des Krienser Zentrums führen
- ... mit den Projekten ein grosser Gewinn für die Bevölkerung entsteht
- ... neuer Raum geschaffen werden kann für Wohnen im Zentrum
- ... wertvolle, aber schlecht genutzte Grundstücke im Zentrum optimal bebaut werden können
- ... wichtige Aufgaben der Gemeinde gelöst werden (Feuerwehr, Werkhof, Gemeindeverwaltung, Musikschule, Kulturräume, Gemeindesaal, Polizei)
- ... nur mit dem Gesamtprojekt das Ziel «Leben im Zentrum» optimal erreicht werden kann
- ... die Teilprojekte architektonisch und ästhetisch überzeugen
- ... die Finanzierung verkraftbar ist mit den flankierenden Massnahmen des Entlastungspakets 2010
- ... mit den Projekten Gesamtinvestitionen von rund 150 Mio. Franken ausgelöst werden – der grösste Teil durch private Investoren
- ... eine klare Etappierung möglich ist
- ... das örtliche Gewerbe im erheblichen Masse profitieren wird

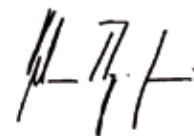
### Antrag

Der Gemeinderat beantragt,

- a. die Weiterplanung der vier Teilprojekte von «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» gemäss den Vorschlägen des vorliegenden Berichts;
- b. den Planungskredit in der Höhe von total 2'350'000.00 Franken für die jeweils nächste Planungsphase der vier Teilprojekte zu bewilligen;
- c. von der Erledigung der unter Ziffer 10 aufgeführten parlamentarischen Vorstössen Kenntnis zu nehmen.:

Berichterstattung durch Gemeindeamman Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni  
Gemeindepräsidentin



Guido Solari  
Gemeindeschreiber

Kriens, 9. Juni 2010

## **Beschlussestext zu Bericht und Antrag Nr. 159/2010**

55

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 159 / 2010 und gestützt auf § 26 Abs. 1 lit. d. und § 32 Abs. 2 Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 betreffend

### **Planungskredit «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum»**

beschliesst:

1. Von der Planung zum Projekt «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird Kenntnis genommen.
2. Für die Planung und Projektierung der vier Teilprojekte des Projekts «Zukunft Kriens – Leben im Zentrum» wird ein Planungskredit in der Höhe von Fr. 2'350'000.00 (Kostenstand: 1. Juli 2010) bewilligt.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung an den Gemeinderat zum Vollzug.

Kriens, 1. Juli 2010

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz      Guido Solari  
Präsident        Schreiber

